

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU
No : 550-06-000031-196

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

ANDRÉ DUPUIS

SÉBASTIEN DURAND

Partie demanderesse

c.

6647553 CANADA INC.

et

DANIEL MARCOTTE,

et

VILLE DE GATINEAU

et al.

Parties défenderesses

LISTE DE PIÈCES AMENDÉE

P-1 : Relevé, registre des entreprises du Québec – CONSTRUCTION DANMAR (6647553 CANADA INC);

P-1.1 : Relevé, registre des entreprises du Québec – BAO;

P-1.2 : Relevé, registre des entreprises du Québec – ADEX;

P-1.3 : Relevé, registre des entreprises du Québec – GMN;

P-1.4 : Relevé, registre des entreprises du Québec – MISSISQUOI;

P-1.5 : Relevé, registre des entreprises du Québec – RSA;

P-1.6 : Relevé, registre des entreprises du Québec – INTACT;

P-1.7 : Relevé, registre des entreprises du Québec – LLOYD'S;

P-2 : Rapport du technologue Réjean Touchette daté du 17 décembre 2009;

P-2.1 : Photographies de la structure en bois des bâtiments situés au 280 et 290, boul. de l'Europe (en 2016) et au 260 boul. de l'Europe (en 2018) prises à l'occasion des travaux correctifs;

P-3 : Rapport de la GMN daté du 1^{er} octobre 2013;

P-4 : Rapport de l'ingénieur André Beaulieu daté du 2 septembre 2014;

P-5 : Mise en demeure de la GMN datée du 3 février 2016;

- P-5.1 : Programme d'inspection de GMN approuvé par la RBQ daté du 28 septembre 1998;
- P-5.2 : Résolution du conseil d'administration de la RBQ porte le numéro 98-111-304 approuvant le Programme d'inspection de la GMN ;
- P-5.3 : Communiqué de presse de la RBQ annonçant la désignation d'un administrateur provisoire du Plan de garante de GMN daté du 20 juin 2013;
- P-5.4 : Rapport de la CNESST daté du 1^{er} juin 2016;
- P-6 : Extrait du registre de la *Garantie construction résidentielle*;
- P-7 : Mise en demeure de la Ville de Gatineau envers 6647553 CANADA INC, datée du 10 janvier 2017;
- P-8 : Mise en demeure envoyée à la Ville de Gatineau datée du 22 novembre 2018;
- P-9 : Réponse de la Ville de Gatineau datée du 19 février 2019 en réponse à la mise en demeure du 22 novembre 2018.

2019/08/26



Me François Achim
ABC Avocats
Procureur de la partie demanderesse

Pièce P-1



Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-05-31 08:17:09

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1164063639
Nom	6647553 CANADA INC.

Adresse du domicile

Adresse	543 boul. des Grives Gatineau (Québec) J9A0E5 Canada
---------	--

Adresse du domicile élu

Adresse	Aucune adresse
---------	----------------

Immatriculation

Date d'immatriculation	2006-11-09
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	2006-11-09
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	2006-10-26 Constitution
Régime constitutif	CANADA: Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. (1985), c. C-44
Régime courant	CANADA: Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. (1985), c. C-44

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2015-10-27
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2017-06-13 2016
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-07-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	4011
Activité	Promotion et construction de maisons individuelles
Précisions (facultatives)	CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

2^e secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7612
Activité	Agences ou courtiers immobiliers
Précisions (facultatives)	PROMOTION IMMOBILIÈRE

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec	De 11 à 25
------------------------------	------------

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire n'est pas majoritaire.

Nom	6646921 CANADA INC.
Adresse	54 ch. de l'Achigan Notre-Dame-du-Laus (Québec) J0X2M0 Canada

Deuxième actionnaire

Nom	6192891 CANADA INC.
Adresse	43 rue de Bourdon Gatineau (Québec) J8V2P2 Canada

Convention unanime des actionnaires

Il existe une convention unanime des actionnaires.
--

Liste des administrateurs

Nom	MARCOTTE, DANIEL
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président
Adresse	54 ch. de l'Achigan Notre-Dame-du-Laus (Québec) J0X2M0 Canada

Nom	CLOUTIER, MARIO
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Secrétaire
Adresse	43 rue de Bourdon Gatineau (Québec) J8V2P2 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-06-13
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2016-04-20
Déclaration de mise à jour courante	2015-10-27
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2015-04-24
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-05-05
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2013-04-26
Déclaration annuelle 2011	2012-02-20
Déclaration annuelle 2010	2011-06-21
État et déclaration de renseignements 2009	2010-04-29
État et déclaration de renseignements 2008	2009-07-03
État et déclaration de renseignements 2007	2008-05-14
Déclaration d'immatriculation	2006-11-09

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	2006-11-09
---	------------

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
6647553 CANADA INC.		2006-10-26		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
CONSTRUCTION DANMAR		2006-11-09		En vigueur
CONSTRUCTION DANMAR (2007)		2006-11-09		En vigueur
DANMAR CONSTRUCTION		2006-11-09		En vigueur



© Gouvernement du Québec

Pièce P-1.1

Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-08-26 06:52:28

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1149671290
Nom	CONSTRUCTION BAO INC.

Adresse du domicile

Adresse	7875 av. Marco-Polo Montréal (Québec) H1E1N8 Canada
---------	---

Adresse du domicile élu

Nom de l'entreprise	Construction Bao Inc.
----------------------------	-----------------------

Nom de la personne physique

Nom de famille	Bao
Prénom	Albert

Adresse	7875 av. Marco-Polo Montréal (Québec) H1E1N8 Canada
---------	---

Immatriculation

Date d'immatriculation	2000-11-01
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	2000-11-01
Date de fin de l'existence	2013-12-13

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	2000-11-01 Fusion
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38
Régime courant	QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2013-12-12
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-04-06 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-05-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-05-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

La personne morale a fait l'objet de fusion(s).

Type	Loi applicable	Date	Nom et domicile de la personne morale	Composante	Résultante
Fusion ordinaire	QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38	2000-11-01	2959-9297 QUEBEC INC. 7911 av. Marco-Polo Montréal (Québec) H1E1N8 Canada	1142364448	1149671290
			CONSTRUCTION BAO INC. 7911 av. Marco-Polo Montréal (Québec) H1E1N8 Canada	1143315381	

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	4299
Activité	Autres travaux spécialisés
Précisions (facultatives)	ENDUITS ACRYLIQUES

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec

De 26 à 49

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire n'est pas majoritaire.

Nom	2959-9289 QUÉBEC INC.
Adresse	7875 av. Marco-Polo Montréal (Québec) H1E1N8 Canada

Deuxième actionnaire

Nom	2959-9271 QUÉBEC INC.
Adresse	7875 av. Marco-Polo Montréal (Québec) H1E1N8 Canada

Convention unanime des actionnaires

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires.

Liste des administrateurs

Nom	BAO, ALBERTO
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président
Adresse	31 rue de Falaise Blainville (Québec) J7B1X6 Canada

Nom	BAO, RAFAËL
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Secrétaire, Trésorier
Adresse	8219 rue Benjamin-Franklin Montréal (Québec) H1E7M8 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-04-06
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2017-12-12
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-03-15
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2015-12-15
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2014-12-19
Déclaration de mise à jour courante	2013-12-12
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2013-12-04
Déclaration annuelle 2009	2013-11-29
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2012-12-18
Déclaration annuelle 2011	2012-04-26
Déclaration annuelle 2010	2011-05-17
État et déclaration de renseignements 2008	2009-02-26
État et déclaration de renseignements 2007	2008-04-29
Certificat de modification	2008-02-04
Déclaration modificative	2007-10-02
État et déclaration de renseignements 2006	2007-02-21
Déclaration annuelle 2005	2006-02-14
Déclaration annuelle 2004	2005-01-27
Déclaration annuelle 2003	2003-12-29
Déclaration annuelle 2002	2003-01-10
Déclaration annuelle 2001	2002-01-29
Déclaration initiale	2000-11-22
Certificat de fusion	2000-11-01

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms

2000-11-01

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
CONSTRUCTION BAO INC.		2000-11-01		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Aucun autre nom utilisé au Québec n'a été déclaré.



© Gouvernement du Québec

Pièce P-1.2

Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-08-26 06:54:04

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1143629625
Nom	LES SYSTÈMES ADEX INC.

Adresse du domicile

Adresse	67 rue Saint-Paul Hébertville-Station (Québec) G0W1T0 Canada
---------	--

Adresse du domicile élu

Nom de l'entreprise	LES SYSTEMES ADEX INC.
Nom de la personne physique	
Nom de famille	Bao
Prénom	Rafaël

Adresse	67, SAINT-PAUL HÉBERTVILLE-STATION (QUÉBEC) G0W1T0
---------	--

Immatriculation

Date d'immatriculation	1995-03-14
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	1995-03-14
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	1990-11-19 Constitution
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38
Régime courant	QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-04-16
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-05-18 2019
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2019-09-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2018-09-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

La personne morale a fait l'objet de fusion(s).

Type	Loi applicable	Date	Nom et domicile de la personne morale	Composante	Résultante
Fusion simplifiée	QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38	2001-06-01	CENTRE DE CHALEUR GIROUX MAÇONNEX LTÉE 2223 boul. Saint-Paul Saguenay (Québec) G7K1E5 Canada	1148562888	1143629625

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	3521
Activité	Industrie du ciment
Précisions (facultatives)	FABRICATION ET DISTRIBUTION DE PRODUITS DE REVÊTEMENT ARCHITECTURAUX

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec

De 26 à 49

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom	THEKA INDUSTRIES INC.
Adresse	67 rue Saint-Paul Hébertville-Station (Québec) G0W1T0 Canada

Convention unanime des actionnaires

Il existe une convention unanime des actionnaires.

Liste des administrateurs

Nom	BAO, RAFAËL
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président
Adresse	8219 rue Benjamin-Franklin Montréal (Québec) H1E7M8 Canada

Nom de famille	FALARDEAU
Prénom	CHRISTIAN
Date du début de la charge	2011-06-27
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Trésorier
Adresse	205-2 place des Jardins-des-Vosges Montréal (Québec) H3E2B2 Canada

Nom de famille	BOUDREAU
Prénom	JEAN-LUC
Date du début de la charge	2015-06-03
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Secrétaire
Adresse	121 rue Lancelot Saguenay (Québec) G7G0N1 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Numéro et nom de l'établissement	Adresse	Activités économiques (CAE)
0004 - LES SYSTÈMES ADEX INC. (Établissement principal)	67 rue Saint-Paul Hébertville-Station (Québec) G0W1T0 Canada	Industrie du ciment (3521)

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2019	2019-05-18
Déclaration de mise à jour courante	2019-04-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2018-04-10
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2017-06-06
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2016-05-11
Déclaration de mise à jour courante	2016-03-30
Déclaration de mise à jour courante	2015-11-30
Déclaration de mise à jour courante	2015-11-17
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2015-06-05
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2014-06-17
Déclaration de mise à jour courante	2013-07-05
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2013-05-31
Déclaration de mise à jour courante	2012-09-11
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2012-06-14
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2011	2011-08-30
État et déclaration de renseignements 2010	2010-06-17
État et déclaration de renseignements 2009	2009-09-29
État et déclaration de renseignements 2008	2008-07-05
État et déclaration de renseignements 2007	2008-04-07

Certificat de modification	2008-01-31
Déclaration modificative	2007-03-02
État et déclaration de renseignements 2006	2007-02-10
Déclaration modificative	2006-04-26
Déclaration annuelle 2005	2006-02-22
Déclaration modificative	2005-09-01
Déclaration annuelle 2004	2005-02-14
Déclaration annuelle 2003	2003-10-16
Déclaration annuelle 2002	2002-10-21
Déclaration modificative	2002-05-17
Déclaration annuelle 2001	2001-10-15
Déclaration modificative de fusion	2001-08-09
Déclaration modificative	2001-06-06
Certificat de fusion	2001-06-01
Déclaration annuelle 2000	2000-10-26
Déclaration annuelle 1999	1999-11-11
Déclaration annuelle 1998	1998-10-19
Déclaration annuelle 1997	1997-10-31
Déclaration annuelle 1996	1996-11-08
Déclaration annuelle 1995	1996-01-23
Déclaration modificative	1995-08-09
Déclaration d'immatriculation	1995-03-14

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	1996-01-23
---	------------

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
LES SYSTÈMES ADEX INC.		1991-03-01		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
LES SYSTÈMES ADEX INC.		1996-01-23		En vigueur



Pièce P-1.3

Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-08-26 06:57:10

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1144784973
Nom	LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Adresse du domicile

Adresse	300-7333 PLACE des Roseaies Anjou Québec H1M2X6 Canada
---------	--

Adresse du domicile élu

Nom de l'entreprise	APCHQ
Adresse	5930 boul. Louis-H.-La Fontaine Montréal (Québec) H1M1S7 Canada

Immatriculation

Date d'immatriculation	1995-06-16
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	1995-06-16
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	1995-06-15 Constitution

Régime constitutif

QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38

Régime courant

QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-02-04
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-02-04 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-07-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	4411
Activité	Gestion de travaux de construction
Précisions (facultatives)	OCTROI DE GARANTIE SUR BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS INSP. CHANTIERS ACCRÉ.

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec
Aucun

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom	ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC INC.
Adresse	5930 boul. Louis-H.-La Fontaine Montréal (Québec) H1M1S7 Canada

Convention unanime des actionnaires

Il existe une convention unanime des actionnaires.

Actionnaires ou tiers assumant les pouvoirs du conseil d'administration

Tous les pouvoirs ont été retirés au conseil d'administration par une convention unanime des actionnaires.

Nom de l'entreprise	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec inc. (APCHQ)
Date du début de la charge	2015-05-25
Date de fin de la charge	
Adresse	5930 boul. Louis-H.-La Fontaine Montréal (Québec) H1M1S7 Canada

Liste des administrateurs

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Nom	Raymond Chabot administrateur provisoire inc.
Date du début de la charge	2015-04-15
Date de fin de la charge	
Fonction	administrateur provisoire
Adresse	2000-600 rue De La Gauchetière O Montréal (Québec) H3B4L8 Canada

Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-02-04
Déclaration de mise à jour courante	2018-01-30
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2018-01-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-01-18
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2016-01-27
Déclaration de mise à jour courante	2015-10-16
Déclaration de mise à jour de correction	2015-09-22
Déclaration de mise à jour de correction	2015-06-08
Certificat d'annulation	2015-06-05
Déclaration de mise à jour de correction	2015-06-02
Déclaration de mise à jour courante	2015-05-26
Déclaration de mise à jour courante	2015-04-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2015-02-04
Déclaration de mise à jour courante	2014-09-22
Déclaration de mise à jour courante	2014-09-10
Déclaration de mise à jour courante	2014-09-02
Déclaration de mise à jour courante	2014-08-29
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-06-16
Déclaration de mise à jour courante	2013-10-03
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2013-02-13
Déclaration de mise à jour courante	2012-05-29
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2011	2012-05-03
Déclaration de mise à jour de correction	2012-01-25
Déclaration de mise à jour courante	2011-12-23
Déclaration annuelle 2010	2011-06-03
Déclaration modificative	2010-11-18
Modification correction / Acte de régularisation	2010-09-15
Déclaration modificative	2010-07-08
Déclaration modificative	2010-05-11
État et déclaration de renseignements 2009	2010-04-16
Déclaration modificative	2009-11-25
État et déclaration de renseignements 2008	2009-04-17
Déclaration modificative	2008-11-24
État et déclaration de renseignements 2007	2008-09-12
État et déclaration de renseignements 2006	2007-10-03
Déclaration modificative	2007-10-03

Déclaration modificative	2007-01-26
Déclaration modificative	2006-06-07
Déclaration annuelle 2005	2006-01-25
Certificat de modification	2005-03-14
Déclaration annuelle 2004	2005-02-01
Déclaration annuelle 2003	2004-01-07
Déclaration modificative	2003-11-24
Déclaration modificative	2003-04-07
Déclaration annuelle 2002	2003-01-15
Déclaration modificative	2002-06-18
Déclaration annuelle 2001	2002-01-16
Déclaration annuelle 2000	2001-01-10
Déclaration annuelle 1999	2000-02-23
Déclaration annuelle 1998	1999-02-15
Déclaration modificative	1998-11-18
Déclaration modificative	1998-10-26
Certificat de modification	1998-09-21
Déclaration annuelle 1997	1998-02-25
Déclaration annuelle 1996	1997-02-24
Déclaration annuelle 1995	1996-04-10
Déclaration initiale	1996-02-21
Certificat de modification	1996-02-09
Certificat de constitution	1995-06-16

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	2015-09-22
---	------------

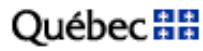
Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.		1998-09-21		En vigueur
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DU QUÉBEC INC.		1995-06-15	1998-09-21	Antérieur

Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
ADRESSES GARANTIES		2002-06-18		En vigueur
CLUB DES MANUFACTURIERS D'HABITATIONS		2007-01-26		En vigueur
CLUB PRIVILÈGE		2003-11-24		En vigueur

CLUB USINÉ	2003-11-24		En vigueur
Contentieux des garanties Abritat / GMN	2014-09-22		En vigueur
G.B.R.N.	2012-05-29		En vigueur
G.M.N.	2012-05-29		En vigueur
GBRN	2012-05-29		En vigueur
GMN	2012-05-29		En vigueur
LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES	2015-04-16		En vigueur
LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ	2001-01-10		En vigueur
LA NOUVELLE GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ	1998-10-26	2001-01-10	Antérieur



© Gouvernement du Québec

Pièce P-1.4

Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-08-26 06:58:15

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1143590835
Nom	LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MISSISQUOI

Adresse du domicile

Adresse	111 RD Westmount S CP 2000 Waterloo Ontario N2J4S4 Canada
---------	--

Adresse du domicile élu

Nom de famille	Bates
Prénom	Glen

Adresse	1400-1 Place Ville-Marie Montréal (Québec) H3B2B2 Canada
---------	--

Immatriculation

Date d'immatriculation	1995-03-14
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	1995-03-14
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
-----------------	----------------------------------

Date de la constitution	1835-03-17 Constitution
Régime constitutif	CANADA: Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. (1985), c. C-44
Régime courant	CANADA: Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. (1985), c. C-44

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-06-25
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-06-25 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-07-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7339
Activité	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers
Précisions (facultatives)	ASSUREUR I.A.R.D.

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec
De 100 à 249

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom	ECONOMICAL MUTUAL INS. CO
Adresse	111, WESTMOUNT ROAD S WATERLOO ON N2J4S4

Convention unanime des actionnaires

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires.

Liste des administrateurs

Nom	STRAMAGLIA, MICHAEL P.
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	46 AVE Garfield Toronto Ontario M4T1E9 Canada

Nom de famille	BOWEY
Prénom	JOHN H.
Date du début de la charge	2011-05-26
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	241 RD Golf Course Conestogo Ontario N0B1N0 Canada

Nom de famille	FREEBOROUGH
Prénom	RICHARD M.
Date du début de la charge	2012-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	241 ST Hanover Oakville Ontario L6K0G9 Canada

Nom de famille	DelBianco
Prénom	Elizabeth
Date du début de la charge	2013-03-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur

Adresse 139 BLVD Alexandra Toronto Ontario M4R1M3 Canada

Nom de famille Fraser
Prénom Barbara
Date du début de la charge 2013-12-01
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 13 ST The Kingsway Toronto Ontario M8X2S9 Canada

Nom de famille Fortin
Prénom Dan J.
Date du début de la charge 2014-10-01
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 3380 Court Hollywood Pickering Ontario L1X0A3
Canada

Nom de famille Kelly
Prénom Micheál J.
Date du début de la charge 2015-04-01
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 340 DR Marlow Waterloo Ontario N2L5A4 Canada

Nom de famille Saunders
Prénom Rowan
Date du début de la charge 2016-11-04
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Président
Adresse 63 ST De Vere Gardens Toronto Ontario M5M3E8
Canada

Nom de famille Monteith
Prénom Jennifer Susan
Date du début de la charge 2018-01-01
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 924 AVE Manning Toronto Ontario M6G2X4 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Nom de famille	Padfield
Prénom	Michael
Fonctions actuelles	Secrétaire
Adresse	439 DR Prince Edward Toronto Ontario M8X2M4 Canada

Nom de famille	Mather
Prénom	Philip
Fonctions actuelles	Principal dirigeant: Chief Financial Officer
Adresse	1 ST The Kingsway Toronto Ontario M8X2S9 Canada

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.
--

Établissements

Numéro et nom de l'établissement	Adresse	Activités économiques (CAE)
0009 - LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MISSISQUOI (Établissement principal)	1400-1 Place Ville-Marie Montréal (Québec) H3B2B2 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.
--

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-06-25
Déclaration de mise à jour courante	2018-09-28
Déclaration de mise à jour courante	2018-05-28
Déclaration de mise à jour courante	2018-03-02
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2018-02-05
Déclaration de mise à jour courante	2017-09-29
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-05-08

Déclaration de mise à jour courante	2016-12-13
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2016-07-06
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2015-06-10
Déclaration de mise à jour courante	2014-11-27
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-07-17
Déclaration de mise à jour courante	2014-02-20
Déclaration de mise à jour courante	2014-01-07
Déclaration annuelle 2010	2013-08-15
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2013-04-17
Déclaration de mise à jour courante	2012-05-09
Déclaration de mise à jour courante	2012-03-08
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2011	2012-03-07
Déclaration de mise à jour courante	2011-11-15
Déclaration modificative	2010-12-23
Déclaration modificative	2010-09-28
Déclaration modificative	2010-04-30
État et déclaration de renseignements 2009	2010-01-12
Déclaration modificative	2009-02-19
État et déclaration de renseignements 2008	2009-02-06
Déclaration modificative	2008-11-13
Déclaration modificative	2008-09-11
État et déclaration de renseignements 2007	2008-07-04
Déclaration modificative	2008-06-10
Déclaration modificative	2008-05-06
État et déclaration de renseignements 2006	2007-06-28
Déclaration modificative	2006-10-16
Déclaration annuelle 2005	2005-12-05
Déclaration modificative	2005-12-05
Déclaration modificative	2005-04-21
Déclaration modificative	2005-01-07
Déclaration annuelle 2004	2004-11-01
Déclaration annuelle 2003	2003-11-18
Déclaration annuelle 2002	2003-01-23
Déclaration annuelle 2001	2001-10-05
Déclaration annuelle 2000	2001-03-13
Déclaration annuelle 1999	2000-02-21
Déclaration annuelle 1998	1999-04-12
Déclaration annuelle 1997	1997-11-17
Déclaration modificative	1997-09-22
Déclaration annuelle 1996	1996-12-05
Déclaration annuelle 1995	1995-11-29
Déclaration d'immatriculation	1995-03-14

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms

2013-04-17

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MISSISQUOI		1835-03-17		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
Assurance Economical, Montréal	Economical Insurance, Montreal	2013-04-17		En vigueur
Economical		2013-04-17		En vigueur
Economical Sélect	Economical Select	2013-04-17		En vigueur



© Gouvernement du Québec

Pièce P-1.5

Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-08-26 06:59:18

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1167905786
Nom	ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA, SOCIÉTÉ D'ASSURANCES
Version du nom dans une autre langue	ROYAL & SUN ALLIANCE INSURANCE COMPANY OF CANADA

Adresse du domicile

Adresse	800-18 ST York Toronto Ontario M5J2T8 Canada
---------	--

Adresse du domicile élu

Nom de famille	Levesque
Prénom	Yves

Adresse	2475 boul. Laurier Québec (Québec) G1T1C4 Canada
---------	--

Immatriculation

Date d'immatriculation	2012-01-04
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	2012-01-04
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	2012-01-01 Fusion
Régime constitutif	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47
Régime courant	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-07-31
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-04-01 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-07-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

La personne morale a fait l'objet de fusion(s).

Type	Loi applicable	Date	Nom et domicile de la personne morale	Composante	Résultante
Fusion ordinaire	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47	2012-01-01	ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA, SOCIÉTÉ D'ASSURANCES 10, WELLINGTON STREET EAST TORONTO (ONTARIO) M5E1L5	1145253697	1167905786
			GCAN COMPAGNIE D'ASSURANCES 181, UNIVERSITY AVENUE, SUITE 1000 TORONTO (ONTARIO) M5H3M7	1145193778	

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7339
Activité	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers
Précisions (facultatives)	Property and Casualty Insurance

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec

De 100 à 249

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom	ROINS FINANCIAL SERVICES LIMITED
Adresse	800-18 ST York Toronto ON M5J2T8 Canada

Convention unanime des actionnaires

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires.

Liste des administrateurs

Nom de famille	ANDERSON
Prénom	George
Date du début de la charge	2012-01-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	7626 HWY 3 Martin's River Nova Scotia B0J2E0 Canada

Nom de famille	COPESTAKE
Prénom	Peter
Date du début de la charge	2012-01-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	12 , Warbler Lane Kingston Ontario K7K5E2 Canada

Nom de famille	Guy
Prénom	Andree
Date du début de la charge	2014-02-15

Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	130 av. Brookfield Mont-Royal (Québec) H3P3J8 Canada

Nom de famille	Thompson
Prénom	Martin
Date du début de la charge	2016-07-27
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président, Chief Executive Officer
Adresse	79 Sutherland Drive Toronto Ontario M4G1H6 Canada

Nom de famille	Bennett
Prénom	Kenneth
Date du début de la charge	2017-02-14
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	1 Elton Place St. John's Newfoundland A1A5B8 Canada

Nom de famille	Yendall
Prénom	Stephen
Date du début de la charge	2018-08-13
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	10 RD Reigate Toronto Ontario M9A2Y2 Canada

Nom de famille	Thomson
Prénom	David
Date du début de la charge	2019-03-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	221 Hood Road Huntsville Ontario P1H2J3 Canada

Nom de famille	Ross
Prénom	Heather
Date du début de la charge	2019-06-07
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	88 Moore Avenue Toronto Ontario M4T1V3 Canada

Nom de famille	Park
Prénom	Young
Date du début de la charge	2019-06-07
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	2016 Scenic Point Burlington Ontario L7P4W2 Canada

Nom de famille	Giffen
Prénom	Sharon
Date du début de la charge	2019-06-07
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	49 Marathon Cres. Toronto Ontario M2R2L8 Canada

Nom de famille	Jones
Prénom	Charlotte
Date du début de la charge	2019-07-31
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	9 Belvedere Drive Wimbledon, London SW197BX United Kingdom

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Nom de famille	Montisano
Prénom	Antonietta
Fonctions actuelles	Principal dirigeant: VP, Controller
Adresse	800-18 ST York Toronto Ontario M5J2T8 Canada

Fondé de pouvoir

Nom de famille	Levesque
Prénom	Yves
Adresse	2475 boul. Laurier Québec (Québec) G1T1C4 Canada

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Numéro et nom de l'établissement	Adresse	Activités économiques (CAE)
0002 - ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA, SOCIÉTÉ D'ASSURANCES	2475 boul. Laurier Québec (Québec) G1T1C4 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)

(Établissement principal)

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
Déclaration de mise à jour courante	2019-07-31
Déclaration de mise à jour courante	2019-06-20
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-04-01
Déclaration de mise à jour courante	2019-03-14
Déclaration de mise à jour courante	2018-08-22
Déclaration de mise à jour courante	2018-07-25
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2018-07-21
Déclaration de mise à jour courante	2018-07-10
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-05-26
Déclaration de mise à jour courante	2017-03-14
Déclaration de mise à jour courante	2016-12-12
Déclaration de mise à jour courante	2016-12-12
Déclaration de mise à jour courante	2016-10-12
Déclaration de mise à jour courante	2016-08-03
Déclaration de mise à jour courante	2016-07-14
Déclaration de mise à jour courante	2016-06-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2016-06-16
Déclaration de mise à jour courante	2015-10-15
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2015-07-22
Déclaration de mise à jour courante	2014-12-15
Déclaration de mise à jour courante	2014-12-12
Déclaration de mise à jour courante	2014-06-30
Déclaration de mise à jour courante	2014-06-26
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-05-27
Déclaration de mise à jour courante	2012-10-29
Déclaration de mise à jour courante	2012-04-13
Déclaration d'immatriculation	2012-01-04

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms 2016-07-14

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
ROYAL & SUN ALLIANCE DU CANADA, SOCIÉTÉ D'ASSURANCES	ROYAL & SUN ALLIANCE INSURANCE COMPANY OF CANADA	2012-01-04		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
ROYAL & SUNALLIANCE DU CANADA	ROYAL & SUNALLIANCE (TM)	2012-01-04		En vigueur
RSA (TM)		2012-01-04		En vigueur
Les Assurances Pets Plus Us		2014-06-30	2016-07-14	Antérieur
Pets Plus Us (TM)		2014-06-30	2016-07-14	Antérieur



© Gouvernement du Québec

Pièce P-1.6

Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-08-26 07:00:43

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1145771953
Nom	INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE
Version du nom dans une autre langue	INTACT INSURANCE COMPANY

Adresse du domicile

Adresse	700, UNIVERSITY AVENUE SUITE 1500-A (LEGAL) TORONTO (ONTARIO) M5G0A1
---------	--

Adresse du domicile élu

Nom de l'entreprise	INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE
Nom de la personne physique	
Nom de famille	Cotnoir
Prénom	Frédéric

Adresse	600-2020 boul. Robert-Bourassa Montréal (Québec) H3A2A5 Canada
---------	--

Immatriculation

Date d'immatriculation	1996-05-03
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	1996-05-03
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	1859-04-15 Constitution
Régime constitutif	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47
Régime courant	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-05-23
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-02-12 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-07-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

La personne morale a fait l'objet de fusion(s).

Type	Loi applicable	Date	Nom et domicile de la personne morale	Composante	Résultante
Fusion simplifiée	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47	2014-01-01	AXA PACIFIQUE COMPAGNIE D'ASSURANCE 1500A-700 AV. University Toronto Ontario M5G0A1 Canada	1143077379	1145771953
			AXA INSURANCE (CANADA) 1500A-700 AV. University Toronto Ontario M5G0A1 Canada	1144034288	
Fusion simplifiée	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47	2003-07-01	ING WESTERN UNION COMPAGNIE D'ASSURANCE 321-6 AVENUE SW SUITE 1300 CALGARY AB T2P4W7	1149684020	1145771953
			ING WESTERN UNION COMPAGNIE D'ASSURANCE 321-6 AVENUE SW SUITE 1300 CALGARY AB T2P4W7	1149684020	
Fusion simplifiée	CANADA : Loi sur les sociétés d'assurances, L.C. 1991, c. 47	2002-07-01	ING WELLINGTON COMPAGNIE D'ASSURANCE 181, UNIVERSITY AVENUE 7TH FLOOR TORONTO ON M5H3M7	1142660407	1145771953
			LE GROUPE COMMERCE COMPAGNIE D'ASSURANCES 2450 rue Girouard O Saint- Hyacinthe (Québec) J2S3B3 Canada	1144227809	
			ING WELLINGTON COMPAGNIE D'ASSURANCE	1142660407	

181, UNIVERSITY AVENUE 7TH
FLOOR TORONTO ON M5H3M7

LE GROUPE COMMERCE
COMPAGNIE D'ASSURANCES
2450 rue Girouard O Saint-
Hyacinthe (Québec) J2S3B3
Canada

1144227809

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7339
Activité	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers
Précisions (facultatives)	ASSURANCES I.A.R.D.

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec
De 2500 à 4999

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom	8658471 Canada Inc.
Adresse	700, UNIVERSITY AVENUE 1500-A (LEGAL) TORONTO (ONTARIO) M5G0A1

Convention unanime des actionnaires

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires.

Liste des administrateurs

Nom	DUSSAULT, CLAUDE
-----	------------------

Date du début de la charge
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Président
Adresse 503-650 AV. Wilfrid-Laurier Québec Québec G1R2L4
Canada

Nom STEPHENSON, CAROL
Date du début de la charge
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 66, TETHERWOOD BOULEVARD LONDON
(ONTARIO) N5X3W3

Nom MERCIER, EILEEN
Date du début de la charge
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 504-3 ST McAlpine Toronto Ontario M5R3T5 Canada

Nom BRINDAMOUR, CHARLES
Date du début de la charge
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur et Chef de la direction
Adresse 39 DR South Toronto Ontario M4W1R2 Canada

Nom SNYDER, STEPHEN G.
Date du début de la charge
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 2704, MONTCALM CRESCENT S.W. CALGARY
(ALBERTA) T2T3M6

Nom PENNER, TIMOTHY H.
Date du début de la charge
Date de fin de la charge
Fonctions actuelles Administrateur
Adresse 183 AV. Teddington Park Toronto Ontario M4N2C7
Canada

Nom de famille De Silva

Prénom	Janet
Date du début de la charge	2013-05-08
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	28 AVE Farnham Toronto Ontario M4V1H4 Canada

Nom de famille	Singer
Prénom	Frederick
Date du début de la charge	2013-05-08
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	674 RD Ad Hoc Great Falls Virginia 22066 USA

Nom de famille	Leary
Prénom	Robert
Date du début de la charge	2015-05-06
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	11599 Way Loss Tree North Palm Beach Florida 33408-2950 USA

Nom de famille	Paquette
Prénom	Sylvie
Date du début de la charge	2017-05-03
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	1046 rue Noël-Carter Québec (Québec) G1V4X3 Canada

Nom de famille	Young
Prénom	William
Date du début de la charge	2018-05-09
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	10 RD Eliot Lexington MA 02421 USA

Nom de famille	Kinney
Prénom	Jane E.
Date du début de la charge	2019-05-08

Date de fin de la charge

Fonctions actuelles

Administrateur

Adresse

125 RD Clifton Toronto Ontario M4T2G5 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Nom de famille

Gagnon

Prénom

Louis

Fonctions actuelles

Président

Adresse

111 AV. Hillside E Toronto Ontario M4S1T4
Canada

Nom de famille

Cotnoir

Prénom

Frédéric

Fonctions actuelles

Secrétaire

Adresse

600-2020 boul. Robert-Bourassa Montréal
(Québec) H3A2A5 Canada

Nom de famille

Poulin

Prénom

Yves

Fonctions actuelles

Principal dirigeant: Vice President Taxation

Adresse

3015-55 Square Harbour Toronto Ontario M5J2L1
Canada

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Numéro et nom de l'établissement	Adresse	Activités économiques (CAE)
0002 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	2450 rue Girouard O Saint-Hyacinthe (Québec) J2S3B3 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)
(Établissement principal)		
0032 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	200-2778 ch. Sainte-Foy Québec (Québec) G1V1V7 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)
0031 - INTACT COMPAGNIE	101-2020 Autoroute Félix-Leclerc Dorval	Autres sociétés d'assurance biens et

D'ASSURANCE	Québec H9P2N4 Canada	risques divers (7339)
0030 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	1955 rue des Cascades Saint-Hyacinthe (Québec) J2S8K9 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)
0029 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	300-7101 rue Jean-Talon E Montréal (Québec) H1M3T6 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)
0028 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	700-2020 boul. Robert-Bourassa Montréal (Québec) H3A2A5 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)
0027 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	5700 boul. des Galeries Québec (Québec) G2K0H5 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)
0018 - INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	455 av. Saint-Joseph Saint-Hyacinthe (Québec) J2S8K8 Canada	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers (7339)

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
Déclaration de mise à jour courante	2019-05-23
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-02-12
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2018-05-16
Déclaration de mise à jour courante	2018-04-11
Déclaration de mise à jour courante	2018-03-29
Déclaration de mise à jour courante	2018-01-02
Déclaration de mise à jour courante	2017-06-22
Déclaration de mise à jour courante	2017-06-05
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-06-05
Déclaration de mise à jour courante	2017-04-19
Déclaration de mise à jour courante	2017-03-24
Déclaration de mise à jour courante	2016-12-02
Déclaration de mise à jour courante	2016-06-21
Déclaration de mise à jour courante	2016-02-16
Déclaration de mise à jour courante	2015-11-02
Déclaration de mise à jour courante	2015-10-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2015-05-13
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2015-05-13
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-03-04
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2013-05-10
Déclaration de mise à jour courante	2012-07-19
Déclaration de mise à jour courante	2012-05-28
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2011	2012-02-09
Déclaration de mise à jour courante	2011-10-11
Déclaration annuelle 2010	2011-06-29
Déclaration modificative	2011-01-06

Déclaration modificative	2010-11-04
État et déclaration de renseignements 2009	2010-07-20
Déclaration modificative	2010-05-26
Déclaration modificative	2009-07-06
Déclaration modificative	2009-07-06
Déclaration modificative	2009-06-09
Déclaration modificative	2009-05-19
Déclaration modificative	2009-03-17
Déclaration modificative	2009-02-26
État et déclaration de renseignements 2008	2009-02-21
Déclaration modificative	2009-01-12
Déclaration modificative	2008-11-28
État et déclaration de renseignements 2007	2008-11-04
Déclaration modificative	2008-04-18
État et déclaration de renseignements 2006	2007-08-20
Déclaration modificative	2007-01-30
Déclaration modificative	2006-10-18
Déclaration modificative	2006-08-08
Déclaration annuelle 2005	2006-02-10
Déclaration modificative	2005-07-12
Déclaration modificative	2005-04-01
Déclaration annuelle 2004	2005-02-26
Déclaration modificative	2004-09-27
Déclaration modificative	2004-08-09
Déclaration annuelle 2003	2004-02-06
Déclaration modificative	2003-09-09
Déclaration modificative	2003-05-12
Déclaration annuelle 2002	2003-02-03
Déclaration modificative de fusion	2002-07-30
Déclaration modificative	2002-06-04
Déclaration modificative	2002-04-25
Avis de correction	2002-04-24
Déclaration annuelle 2001	2002-01-30
Déclaration annuelle 2000	2001-01-08
Déclaration modificative	2000-04-19
Déclaration annuelle 1999	1999-11-16
Déclaration annuelle 1998	1998-12-01
Déclaration annuelle 1997	1998-06-25
Avis de défaut	1998-05-26
Déclaration annuelle 1996	1997-01-22
Déclaration d'immatriculation	1996-05-03

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	2017-04-19
---	------------

Nom

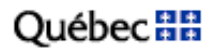
Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE	INTACT INSURANCE COMPANY	2009-03-17		En vigueur
COMPAGNIE D'ASSURANCE ING DU CANADA	ING INSURANCE COMPANY OF CANADA	2002-04-25	2009-03-17	Antérieur
ING HALIFAX COMPAGNIE D'ASSURANCE	ING HALIFAX INSURANCE COMPANY	2002-04-24	2002-04-25	Antérieur
LA COMPAGNIE D'ASSURANCE HALIFAX		1859-04-15	2002-04-24	Antérieur

Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
24/7 CLAIMS SERVICES		2011-01-06		En vigueur
ASSURANCE SYNCHRO		2003-05-12		En vigueur
ASSURANCE SYNCHRO 55		2003-05-12		En vigueur
Centre de service IntactMC	Intact Service CentreTM	2017-04-19		En vigueur
Civica Plus		2012-02-09		En vigueur
Civica Standard		2012-02-09		En vigueur
Civica Suprême		2012-02-09		En vigueur
CLAIMS SERVICE GUARANTEE		2011-01-06		En vigueur
Corporum		2012-02-09		En vigueur
DIAGNOSTIC HABITATION		2011-01-06		En vigueur
GARANTIE SERVICE-CLIENT		2011-01-06		En vigueur
HOME DIAGNOSTIC		2011-01-06		En vigueur
INOV 90		2003-05-12		En vigueur
INSTAPRIME		2003-05-12		En vigueur
INSURANCE IS NOT ABOUT THINGS. INSURANCE IS ABOUT PEOPLE.		2011-01-06		En vigueur
INTACT		2009-02-26		En vigueur
INTACT ASSURANCE		2009-02-26		En vigueur
INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE		2009-02-26		En vigueur
INTACT INSURANCE		2009-02-26		En

INTACT INSURANCE COMPANY		2009-02-26	vigueur
			En vigueur
L'ASSURANCE NE S'INTÉRESSE PAS AUX CHOSES, MAIS AUX PERSONNES.		2011-01-06	En vigueur
L'ASSURANCE. AU-DELÀ DES BIENS, IL Y A LES GENS.		2011-01-06	En vigueur
Le Justicier	Legal Guard	2012-02-09	En vigueur
LibrEspace	Freespace	2012-02-09	En vigueur
MA MAISON ET MOI		2011-01-06	En vigueur
MON ASSUREUR ET MOI		2011-01-06	En vigueur
MON AUTO ET MOI		2011-01-06	En vigueur
MON CONDO ET MOI		2011-01-06	En vigueur
MON ENTREPRISE ET MOI		2011-01-06	En vigueur
MY AUTO AND ME		2011-01-06	En vigueur
MY BUSINESS AND ME		2011-01-06	En vigueur
MY CONDO AND ME		2011-01-06	En vigueur
MY HOME AND ME		2011-01-06	En vigueur
MY INSURER AND ME		2011-01-06	En vigueur
NOTRE NOM EST NOTRE PROMESSE		2011-01-06	En vigueur
OSEZ LE SUCCÈS		2003-05-12	En vigueur
OSEZ L'EXCELLENCE		2003-05-12	En vigueur
OUR NAME IS OUR PROMISE		2011-01-06	En vigueur
PILOTER SON ENTREPRISE		2003-05-12	En vigueur
PROGRAMME BIEN LOGÉ, BIENS PROTÉGÉS		2012-05-28	En vigueur
RELY NETWORK		2011-01-06	En vigueur
REPARTEZ DU BON PIED		2011-01-06	En vigueur
RÉSEAU CONFIANCE		2011-01-06	En vigueur
SERVICE 24/7 RÉCLAMATION		2011-01-06	En vigueur
Service Client Intact Assurance	Client Service Intact Insurance	2012-07-19	En vigueur
Valexpert, cabinet de services financiers		2012-02-09	En vigueur
YOU'RE BACK		2011-01-06	En

			vigueur
COMPAGNIE D'ASSURANCE ING	2002-04-25	2012-02-09	Antérieur
ING ASSURANCE	2002-06-04	2012-02-09	Antérieur
ING HALIFAX	2001-01-08	2003-05-12	Antérieur
ING INSURANCE	2002-06-04	2012-02-09	Antérieur
ING INSURANCE COMPANY	2002-04-25	2012-02-09	Antérieur



© Gouvernement du Québec

Pièce P-1.7



Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2019-06-30 07:20:04

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1142747444
Nom	LES SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S
Version du nom dans une autre langue	LLOYD'S UNDERWRITERS

Adresse du domicile

Adresse	ONE LIME STREET LONDON EC3M 7HA ENGLAND
---------	--

Adresse du domicile élu

Nom de l'entreprise	SEAN MURPHY
Adresse	1155, RUE METCALFE, BUREAU 2220 MONTRÉAL (QUÉBEC) H3B2V6

Immatriculation

Date d'immatriculation	1995-02-18
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	1995-02-18
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Autre
Date de la constitution	1871-05-25 Constitution
Régime constitutif	Autre loi étrangère
Régime courant	Autre loi étrangère

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-04-17
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2019-04-17 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2020-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-07-01

Faillite

Aucune information n'a été déclarée concernant l'existence d'une faillite.

Fusion et scission

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7339
Activité	Autres sociétés d'assurance biens et risques divers
Précisions (facultatives)	LES ASSURANCES

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec

Aucun

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Liste des administrateurs

Nom	MURPHY, SEAN
Date du début de la charge	
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	2220-1155 rue Metcalfe Montréal (Québec) H3B2V6 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

Fondé de pouvoir

Nom	MURPHY, SEAN
Adresse	2220-1155 rue Metcalfe Montréal (Québec) H3B2V6 Canada

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-04-17
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2018-02-22
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-02-06
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2016-02-23
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2014-10-26

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-10-26
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2013-02-21
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2011	2012-04-17
Déclaration annuelle 2010	2011-05-16
Déclaration annuelle 2009	2010-05-20
Déclaration annuelle 2008	2009-11-18
Avis de défaut	2009-10-05
Déclaration modificative	2009-02-25
État et déclaration de renseignements 2007	2008-10-09
État et déclaration de renseignements 2006	2007-03-20
Déclaration annuelle 2005	2006-03-30
Modification correction / Acte de régularisation	2006-03-30
Déclaration annuelle 2004	2004-10-25
Déclaration annuelle 2003	2004-03-30
Déclaration annuelle 2002	2002-12-05
Déclaration annuelle 2001	2001-11-02
Déclaration annuelle 2000	2000-10-18
Déclaration annuelle 1999	2000-02-15
Déclaration modificative	1999-05-26
Déclaration annuelle 1998	1999-01-22
Déclaration annuelle 1997	1997-11-14
Déclaration annuelle 1996	1997-02-07
Déclaration annuelle 1995	1996-01-16
Déclaration d'immatriculation	1995-02-18

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	2000-10-18
---	------------

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
LES SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S	LLOYD'S UNDERWRITERS	1999-05-26		En vigueur
LES SOUSCRIPTEURS D'ASSURANCES, MEMBRES DU LLOYD'S DE LONDRES (ANGLETERRE)		1996-01-16	1999-05-26	Antérieur
LES SOUSCRIPTEURS D'ASSURANCE NON MARITIME, MEMBRES DU LLOYD'S DE LONDRES (ANGLETERRE)	THE NON-MARINE UNDERWRITERS, MEMBERS OF LLOYD'S, LONDON, ENGLAND	1871-05-25	1996-01-16	Antérieur

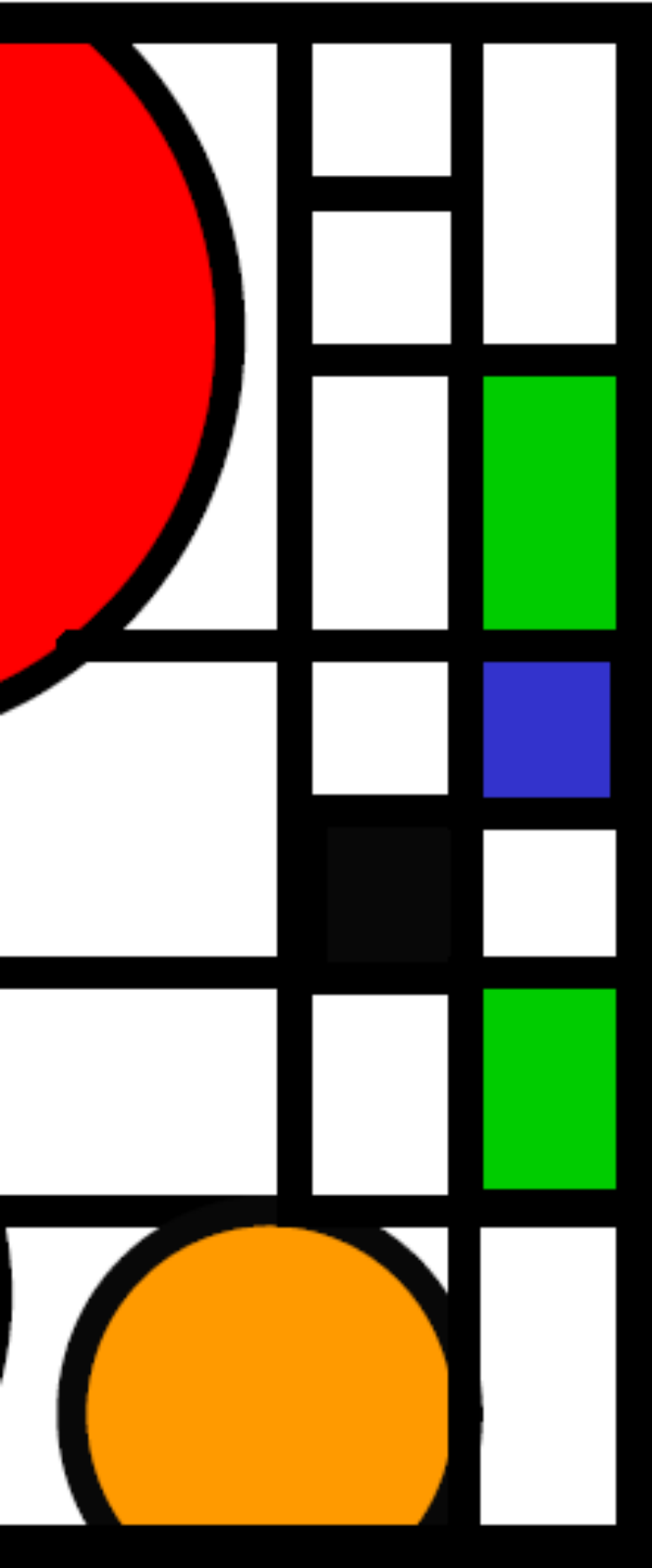
Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
LLOYD'S DE LONDRES		1996-01-16	2000-10-18	Antérieur
LLOYD'S OF LONDON		1996-01-16	2000-10-18	Antérieur
UNDERWRITERS, MEMBERS OF LLOYD'S, LONDON, ENGLAND		1996-01-16	2000-10-18	Antérieur



© Gouvernement du Québec

Pièce P-2



Inc.
COSETTE & TOUCHETTE



290, boul. de l'Europe
Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif

Préparé par Réjean Touchette; T.P;
Honorary Member of ASTTBC.

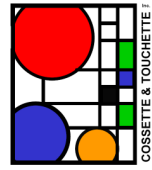
Le 17 décembre 2009

Dossier 2009 – 115-4





290, boul. de l'Europe
Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif



Description du mandat

À la demande du Syndicat des copropriétaires du 290, boul. d'Europe à Gatineau nous avons procédé à la rédaction d'un plan de gestion de l'actif immobilier. L'objectif du plan est d'évaluer l'état de l'immeuble, d'établir les stratégies d'intervention visant à élaborer un plan pluriannuel en maintien de l'actif afin de déterminer le fonds de prévoyance le plus approprié pour faire face aux besoins immobiliers à venir.

Le plan de gestion de l'actif immobilier couvre une période de 25 ans. L'étude est constituée de 3 modules. Le module 1 est le rapport d'état d'immeuble. Ce module vise à décrire et évaluer l'état des différents composants de l'immeuble et à énoncer les interventions requises pour soit corriger les situations anormales, remédier aux défaillances ou encore maintenir son état. Parallèlement à cette étude, un rapport complémentaire visant l'identification des déficiences et dérogations est rédigé (module 1b).

Le second module est le plan pluriannuel en maintien de l'actif. Ce plan vise à évaluer le niveau de priorité à accorder aux différentes interventions, à évaluer les coûts et les efforts de mise en œuvre et à ordonnancer leur exécution.

Le troisième module énonce la stratégie de financement. Ce document vise à étudier les différents scénarios de financement, à évaluer leur impact sur le fonds de prévoyance et sur la capacité du syndicat à réaliser les travaux du plan pluriannuel en maintien de l'actif immobilier.

Envergure et limite de l'étude.

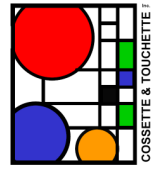
L'étude est basée sur des constatations visuelles et sur l'étude des plans, devis et cahiers de détails mis à notre disposition. Aucune percée ou investigation destructive n'est effectuée. L'évaluation de l'état des différentes composantes de l'immeuble est basée sur nos observations et notre expérience du comportement normal de composants analogues.

Notre évaluation de l'espérance de vie des composants de l'immeuble est basée sur notre expérience et sur les données de l'industrie concernant la longévité de systèmes semblables. Il s'agit d'une opinion donnée au meilleur de notre connaissance des faits. Notre évaluation de l'espérance de vie des composants ne constitue pas une garantie que le composant aura la longévité que nous lui avons attribué.

Les coûts des interventions sont calculés à partir de la valeur actuelle des travaux de construction. Ces valeurs sont établies à partir de manuels et de



290, boul. de l'Europe
Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif



bases de données reconnues énumérant les coûts unitaires des différents travaux de construction. La valeur des travaux est ajustée en fonction des conditions du site. Ainsi des coefficients sont ajoutés pour les travaux exécutés dans des endroits difficiles d'accès, dans les emplacements exigus ou pour les travaux en hauteur. Les estimations tiennent compte des frais engendrés par l'exécution de travaux dans un immeuble occupé nécessitant des opérations particulières en fonction de perturber le moins possible la quiétude des occupants.

Les coûts estimés des interventions sont actualisés en fonction de refléter la valeur induite des travaux au moment où ils seront réalisés. La valeur estimée actuelle des travaux est majorée d'un pourcentage correspondant à la différence du coût de la vie en 2009 par rapport à celui qui sera en vigueur au moment de la réalisation des travaux. Les méthodes d'indexations utilisées sont expliquées au module 2. Il n'y a aucune garantie que l'inflation au cours de la période considérée par l'étude sera conforme à nos prévisions.

Le calcul des montants à consacrer à la formation d'un fonds de prévoyance suffisant pour répondre à la stratégie d'intervention que nous avons retenu est établi à partir de calculs simples en anticipant des rendements sur les placements selon les taux actuellement en vigueur. Le conseil d'administration de la copropriété aurait intérêt à consulter un spécialiste dans le domaine de la planification financière afin d'établir une stratégie de placements plus avantageuse capable de tirer parti de toutes les subtilités du domaine de la finance et de la fiscalité.

290, boul. d'Europe
Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 1 – Rapport d'état d'immeuble



Préparé par Réjean Touchette; T.P.; Honorary Member of ASTTBC.

Le 17 décembre 2009

Dossier 2009 – 115-4

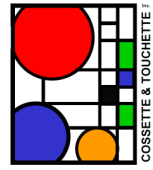


Table des matières

Description du mandat

Structure de l'étude

Section 0 Description de l'immeuble

Section 1 Terrain

Section 2 Infrastructure

Section 3 Structure

Section 4 Enveloppe du bâtiment

Section 5 Balcons et terrasses

Section 6 Toiture

Section 7 Portes et fenêtres

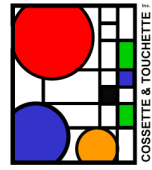
Section 8 Finis

Section 9 Communications et transport vertical

Section 10 Réseau de protection incendie

Section 11 Mécanique et électricité

Évaluation de l'état de l'immeuble



Description du mandat

À la demande du Syndicat des copropriétaires du 290, boul. de l'Europe à Gatineau, nous avons procédé à l'inspection de l'actif immobilier afin de rédiger un rapport d'état d'immeuble. Il s'agit du premier module d'une étude visant à produire un plan de gestion de l'actif complet.

Le rapport d'état d'immeuble est un jalon important de l'étude. Il nous permet d'évaluer l'état des différents composants de l'immeuble, d'évaluer leur niveau de conformité par rapport aux normes et aux paramètres de conception et de leur attribuer une espérance de vie. Ces informations nous permettront de rédiger le second module de l'étude consacré à l'élaboration de scénarios de mesures de réhabilitation et de revalorisation des différents composants de l'immeuble. Ces scénarios nous permettront d'établir le plan pluriannuel en maintien de l'actif pour enfin, au module 3, établir la stratégie de financement requis pour la mise en œuvre du plan.

Le rapport d'état d'immeuble décrit les composants de l'immeuble, évalue leur niveau de conformité, leur état et leur durabilité, et énumère les interventions requises pour revaloriser ou maintenir la valeur du composant. Au terme de ce module, le conseil d'administration aura une idée assez précise de l'état de leur actif immobilier et aura en main les outils nécessaires à l'élaboration des scénarios de redressement et de revalorisation.

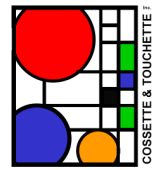
Structure de l'étude

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, le rapport d'état est subdivisé en sections visant à regrouper les différents composants de l'immeuble et à faciliter leur analyse. L'évaluation globale de l'immeuble, qui se situe à la fin du module 1, est la synthèse des évaluations des différents composants de l'immeuble que l'on retrouve à l'intérieur des sections 1 à 11.

Les sections 1 à 8 englobent les composants architecturaux de l'immeuble. L'évaluation des composants étudiés dans le cadre de ces sections est effectuée par l'équipe de Cossette & Touchette Inc.

Section 9 sans ascenseurs

La section 9 traite des équipements de transports verticaux tels les ascenseurs, les monte-personnes et les monte-charge. L'immeuble étudié n'a pas ce type d'équipement.



Section 10 et 11 simple

Les sections 10 et 11 traitent des systèmes avertisseurs d'incendie et des équipements mécaniques et électriques de l'immeuble. En raison de la taille de l'immeuble et de la simplicité des équipements techniques, l'étude des composants mécaniques et électriques est effectuée par Cossette & Touchette Inc., sans avoir recours au service d'un consultant externe spécialisé dans le domaine des technologies électromécaniques. L'évaluation des équipements et les coûts de réhabilitation ou de remplacement des équipements mécaniques et électriques sont établis selon la méthode décrite au module 2. Les coûts des interventions en maintien de l'actif sont incorporés au module 2 du présent rapport et font partie du calcul du Plan pluriannuel en maintien de l'actif.

Au terme des sections, un tableau intitulé « Interventions proposées » donne la liste des interventions qui seront considérées dans le cadre de l'élaboration du Plan pluriannuel en maintien de l'actif. La numérotation sera celle qui sera utilisée pour identifier les interventions du plan. La bande verticale de couleur, à gauche du tableau, identifie à quel groupe d'interventions l'activité est associée, alors que les cercles de couleur rouge, jaune ou verte, identifient la priorité de l'intervention. La signification des cercles de couleur est expliquée au module 2.

Section 0 – Description de l'immeuble

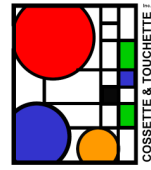
Le 290, boul. de l'Europe, est un immeuble en copropriété construit en 2008-2009. Il s'agit d'un immeuble d'habitation de trois étages, avec mezzanine, construit sur une dalle sur sol.

La section d'habitation est constituée de douze appartements. Il s'agit d'une structure de colombages de bois recouverte d'un parement fait de briques, d'acrylique et de clin d'aluminium. La toiture est du type incliné à deux versants. Le pontage de bois, recouvert d'une membrane de bardeaux d'asphalte, surmonte un vide sous-toit ventilé.

Les communications verticales sont assurées par deux cages d'escalier donnant accès à tous les niveaux de la tour d'habitation. Les mezzanines sont accessibles à partir de l'intérieur des appartements du dernier niveau.

Selon notre compréhension, l'immeuble a été construit selon l'article 3.2.2.47.1 du CCQ 1995 qui s'applique aux bâtiments du groupe C (habitations) de 3 étages au plus. Cet





article du code permet la construction d'un bâtiment combustible de moins de 600m² de projection au sol si le bâtiment a au plus 3 étages. Selon l'article 9.10.4.1 du CCQ 1995, il est permis d'avoir une mezzanine fermée représentant au plus 10% de l'aire de l'étage dans lequel elle se trouve ou une mezzanine ouverte d'au plus 40% de l'aire de l'étage. Une telle mezzanine n'est pas considérée comme un étage et le bâtiment demeure sous l'article 3.2.2.47. Les mezzanines qui excèdent cette aire sont considérées comme un étage. Dans une telle situation l'immeuble devient un bâtiment de 4 étages et doit être construit selon l'article 3.2.2.45 du CCQ 1995 qui exige que le bâtiment soit protégé par un réseau de gicleurs.

Le bâtiment étudié possède donc une mezzanine ouverte par appartement du dernier niveau. Selon les plans, cette mezzanine représente 28% de l'aire du plancher. Cette superficie est inférieure au maximum prescrit à l'article 9.10.4.1 paragraphe 2 du CCQ. Selon cet article, la mezzanine ne constitue pas un étage supplémentaire parce qu'elle mesure moins de 40% de l'aire de plancher de l'étage dont elle fait partie et qu'il n'y a aucun obstacle qui gêne la vue sur le plancher de la mezzanine ou sur la partie du plancher au-dessous.

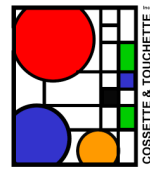
La mezzanine ne peut pas être fermée totalement ou partiellement afin de former une ou des pièces. Dans l'éventualité où procéderait à de tels travaux, la mezzanine excéderait le 10% permis à l'article 9.10.4.1 paragraphe 1 du CCQ et serait considérée comme un étage supplémentaire. Dans une telle éventualité, le bâtiment deviendrait un immeuble de quatre étages, serait soumis à l'article 3.2.2.45 du CCQ et devrait être protégé entièrement par un réseau de gicleurs.

L'immeuble fait partie d'un complexe immobilier qui, à terme, sera occupé par quatre immeubles semblables. Il semble que la proportion des contributions de l'immeuble étudié représentera environ 25% des dépenses du syndicat horizontal.

Section 1 – Terrain

Description

Bien que nous n'ayons pas eu accès aux cadastres, chaque syndicat vertical occupe normalement sa propre parcelle de terrain qui lui est propre. Il s'agit normalement d'une parcelle qui excède d'environ un mètre les limites des fondations et des terrasses de la copropriété. La parcelle occupée par la copropriété fait partie d'un lot d'une superficie d'environ 88 000pi². Le lot est occupé par trois autres parcelles de terrain de dimension semblable. Les espaces entre les parcelles de terrain sont des espaces communs aux quatre copropriétés.



En théorie, la copropriété est responsable des installations situées sur sa parcelle de terrain, alors que l'ensemble des quatre copropriétés constituées en syndicat horizontal est responsable des installations situées sur le lot qui ne fait pas partie de l'une ou l'autre des parcelles de terrain. En pratique, nous considérons que le bâtiment et les éléments reliés à sa fondation, tels les murs de béton, les perrons de béton, les poteaux supportant les terrasses en surplomb et les patios des appartements, font partie de la parcelle de terrain et sont sous la responsabilité de la copropriété.

Les trottoirs, ainsi que les rampes d'accès, non fondés, les voies véhiculaires et les espaces de stationnement extérieur en béton bitumineux, les bordures de béton, ainsi que les arbres et arbustes situés à plus d'un mètre du bâtiment, sont sous la responsabilité du syndicat horizontal.

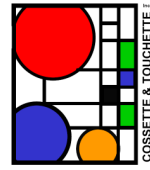
Au niveau des infrastructures, le réseau de drainage pluvial, le réseau de drainage sanitaire, d'alimentation en eau potable, de distribution électrique et de communication, les transformateurs et les éléments semblables, sont sous la responsabilité du syndicat horizontal jusqu'à environ un mètre à l'extérieur du bâtiment. Dans les faits, la démarcation de la responsabilité se fait à la vanne d'eau en ce qui concerne le réseau d'eau potable, et au premier joint de conduits en dehors des murs de la fondation pour les autres réseaux.

Aucun des éléments du terrain n'est considéré dans le plan de gestion de l'actif de la copropriété étudiée. Ces éléments seront considérés dans le plan de gestion de l'actif du syndicat horizontal. Les calculs du module 2 refléteront la quote-part de la copropriété au financement du fonds de prévoyance du syndicat horizontal. Nous évaluons que le taux de participation de la copropriété représente 25% des dépenses en maintenance. Il s'agit d'une appréciation établie au meilleur de notre connaissance selon les informations fournies par les conseils d'administration. Il est possible que la quote-part réelle varie par rapport à cette estimation. Les calculs du fonds de prévoyance pourront être corrigés ultérieurement lorsque la copropriété aura les valeurs réelles de sa contribution au syndicat horizontal.

Pour établir les contributions de la copropriété au fonds de prévoyance du syndicat horizontal, il est requis d'effectuer une étude sur l'ensemble du site. Cette étude implique d'effectuer le relevé des différents composants du site, d'évaluer leur condition, d'élaborer un scénario d'entretien et d'évaluer la valeur des interventions. Bien qu'il soit indispensable à l'établissement d'un fonds de prévoyance juste et raisonnable, un tel travail excède largement le mandat que nous avons reçu.



290, boul. de l'Europe, Gatineau (Québec)
Gatineau (Québec)
Module 1, Rapport d'état d'immeuble



Pour évaluer les contributions au syndicat horizontal de l'immeuble étudié, nous avons considéré les coûts unitaires de maintenance de trois sites. Il s'agit d'installations semblables comportant des composants analogues.

Le premier site est un complexe immobilier constitué de sept immeubles de huit logements situés sur la Rive-Sud de Montréal. Il s'agit d'un terrain, d'une superficie de 158 279 pi², aménagé en 2006. Les contributions des syndicats verticaux au fonds de prévoyance du syndicat horizontal représenteront 0,05\$/pi² dans 5 ans, et 0,097\$/pi² dans 10 ans. Selon l'étude, les augmentations des contributions au fonds de prévoyance du syndicat horizontal s'arrimeront dans 10 ans à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.



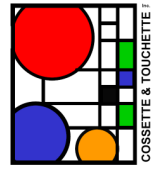
Le second site est un complexe immobilier constitué de quatre immeubles de soixante et onze logements situés en Outaouais. Il s'agit d'un terrain, d'une superficie de 322 652 pi², aménagé en 2005. Les contributions des syndicats verticaux au fonds de prévoyance du syndicat horizontal représenteront 0,08\$/pi² dans 5 ans, et 0,094\$/pi² dans 10 ans. Selon l'étude, les augmentations des contributions au fonds de prévoyance du syndicat horizontal s'arrimeront dans 5 ans à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.



Le troisième site est un complexe immobilier constitué de quatre immeubles de huit logements situés sur la Rive-Sud de Montréal. Il s'agit d'un terrain d'une superficie de 40 000 pi² aménagé en 2004. Les contributions des syndicats verticaux au fonds de prévoyance du syndicat horizontal représenteront 0,05\$/pi² dans 5 ans, et 0,092\$/pi² dans 10 ans. Selon l'étude, les augmentations des contributions au fonds de prévoyance du syndicat horizontal s'arrimeront dans 11 ans à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.



Le site qui s'apparente le mieux au complexe immobilier étudié est celui constitué de quatre immeubles sur la Rive-Sud de Montréal. Nous allons donc utiliser les valeurs unitaires provenant de l'étude de ce site pour établir la valeur des contributions au syndicat horizontal de l'immeuble étudié. Ces chiffres, qui devraient s'approcher de la réalité, pourront être corrigés lorsque le syndicat



horizontal fournira les résultats de l'étude du fonds de prévoyance qu'il aura réalisée.

Ainsi, nous prévoyons que les contributions, au syndicat horizontal de la copropriété verticale, seront en 2010 de 220\$. Ces contributions annuelles passeront à 1 100\$ dans 5 ans, et à 2 024\$ dans 10 ans.

Section 2 – Infrastructure

Description

L'infrastructure des bâtiments est constituée de murs de béton reposant sur des empattements. L'intérieur des murs est constitué de matériaux de remplissage et d'une infrastructure granulaire supportant une dalle sur sol située environ 400mm au-dessus du niveau de la rue. Dans les faits, la dalle de béton est le plancher des appartements du rez-de-chaussée. Les bâtiments n'ont pas de parties habitables enfouies, il n'y a donc pas de sous-sol.

Évaluation

Nous n'avons pas obtenu les plans de structure de l'immeuble. Notre description des fondations est basée sur nos observations et sur notre connaissance des techniques de construction normalement employées au Canada pour ce type de bâtiment.

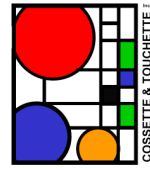
Très peu de surfaces des murs de béton et de la dalle sur sol sont observables. La presque majorité des surfaces des murs de béton sont enfouies sous le sol. Les murs des fondations qui émergent du sol ne montrent pas de fissurations et de détérioration anormale.

Nous sommes d'avis que les infrastructures des bâtiments vieillissent normalement. Ce type de composant ne demande normalement pas d'interventions d'entretien.

Section 3 – Structure

Description

La structure des bâtiments est érigée selon une technique reconnue et éprouvée au Canada. Ce type de construction performe généralement bien. Bien que la structure ne soit pas apparente, nous sommes d'avis que le bâtiment se comporte de façon normale. Généralement, les bâtiments instables et mal contreventés télégraphient les problèmes structuraux au parement extérieur et



aux finis intérieurs. Nous n'avons repéré aucun indice nous laissant supposer une instabilité structurelle. Les sections de parement de briques sont intègres et ne montrent pas de fissures en escalier généralement rencontrées sur les bâtiments instables. De même, le parement d'acrylique ne laisse pas transparaître de signes de distorsion.

Section 4 – Enveloppe du bâtiment

Description

Le revêtement extérieur du bâtiment est constitué d'un amalgame de murs à écran pare-pluie recouverts de briques et d'un parement du type SIFE (Système d'isolant des façades avec enduit). La section supérieure des murs est recouverte d'un parement en clin d'aluminium.

Évaluation

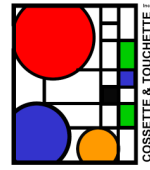
4.1 - Le parement de maçonnerie

Les murs pare-pluie sont constitués d'éléments robustes aptes à performer sur une longue période. Ces murs sont dotés d'éléments de drainage assurant un bon comportement du mur lors d'intempéries. Il peut arriver des défaillances ponctuelles et isolées des joints de briques. Bien que nous n'ayons pas constaté ce genre de situation lors de nos inspections, de telles défaillances peuvent se produire éventuellement. Nous encourageons le conseil d'administration à faire réparer ces défaillances, avec diligence, lorsqu'elles apparaîtront. Pour des considérations budgétaires, nous anticipons qu'il sera requis de refaire environ 20% des joints de la maçonnerie d'ici 25 ans. Ces réfections pourront être une succession de réhabilitations isolées ou encore une réhabilitation globale effectuée dans un quart de siècle. Pour des fins budgétaires, nous établissons que les travaux de réhabilitation auront lieu dans 24 ans.



4.2 - Les allèges des fenêtres situées dans les murs de maçonnerie.

Les allèges des fenêtres sont faites de briques installées en soldats. Cette technique est peu efficace et favorise la migration de l'eau dans le mur de briques. Dans le cadre du processus de réception des parties communes, nous avons identifié que les allèges sont dépourvues du larmier exigé à l'article 9.20.13.12 du Code de construction du Québec. Depuis, l'entrepreneur s'est



conformé à cet article du Code en recouvrant les dessus des allèges de briques d'un solin en aluminium émaillé. Cette intervention va limiter les interventions d'entretien.

L'intégrité des joints de scellement assure en grande partie l'efficacité de l'interface fenêtre-mur. Le vieillissement des joints de scellement dépend de la forme du joint, de son niveau d'exposition aux rayons solaires, et de la fréquence des élongations des matériaux de scellement.

Le Digest de la construction au Canada no CBD-126F, rédigé par le Conseil national de recherches du Canada, intitulé « Influence de l'orientation sur les parements extérieurs », illustre l'incidence de l'orientation des élévations sur la stabilité dimensionnelle des matériaux de parement. L'étude démontre qu'en hiver, les variations de température à la surface des matériaux situés sur les élévations exposées au soleil pouvaient atteindre plus de 70⁰F, et ce, à l'intérieur d'une même journée, et que les cycles d'élongation et de contraction des matériaux peuvent se produire plusieurs fois par jour. La situation est plus marquée au sud, mais elle affecte également les élévations est et ouest.

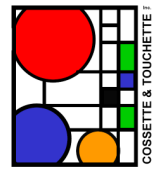
Ces mouvements continuels, accompagnés de l'effet de l'assèchement des produits de calfeutrage provoqué par l'action des rayons UV sur l'élasticité des produits, expliquent la nécessité de recourir à des réhabilitations et à des remplacements plus fréquents des produits de calfeutrage des élévations exposées aux rayons solaires par rapport à ceux situés sur des élévations ombragées.

Nous anticipons qu'il sera requis de refaire les joints de scellement des allèges d'aluminium des élévations exposées au soleil tous les 5 ans (façade, côté sud-ouest et arrière) et de refaire celles situées sur l'élévation ombragée (côté nord-est) tous les 10 ans. Ces travaux seront également l'occasion de vérifier et de corriger les joints de scellant au périmètre des ouvertures. Nous anticipons qu'il sera requis de refaire environ 25% des joints de scellement au périmètre des ouvertures tous les 5 ans.

4.3 - Les linteaux

Les linteaux (les éléments structuraux surmontant les fenêtres) sont des pièces d'acier exposées. Normalement, les linteaux sont recouverts d'une membrane jouant le rôle de solin. Dans le cadre de la réception des parties communes, nous avons repéré que certaines pièces d'acier n'étaient pas recouvertes d'un solin. L'absence d'une telle protection provoquerait une corrosion plus rapide des linteaux. L'entrepreneur a corrigé les linteaux non conformes. En dépit de ces





travaux, les linteaux, qui sont des pièces d'acier exposées aux intempéries, vont se corroder et probablement faiblir. Afin de maintenir leur état, nous recommandons de broser et de peindre les linteaux tous les 5 ans.

4.4 - L'enduit acrylique

Les murs de type SIFE ont été le sujet de nombreuses poursuites aux États-Unis, mais aussi au Canada, en particulier en Colombie-Britannique où le Code du bâtiment exige une inspection par une tierce partie uniquement pour ce type de revêtement. Les risques associés à l'utilisation de ce produit sont importants s'il n'est pas bien entretenu.



Le risque de désordre est donc important si, d'une part, le design détaillé du système et d'autre part, son installation, ne sont pas réalisés avec un soin méticuleux. Une recherche, effectuée par la SCHL sur les produits SIFE, indique que l'entretien est difficile parce que les défauts sont parfois invisibles et que l'état du revêtement doit être parfait pour remplir sa fonction. L'entretien doit être préventif et doit concerner l'état du revêtement ainsi que tous les joints de calfeutrement.

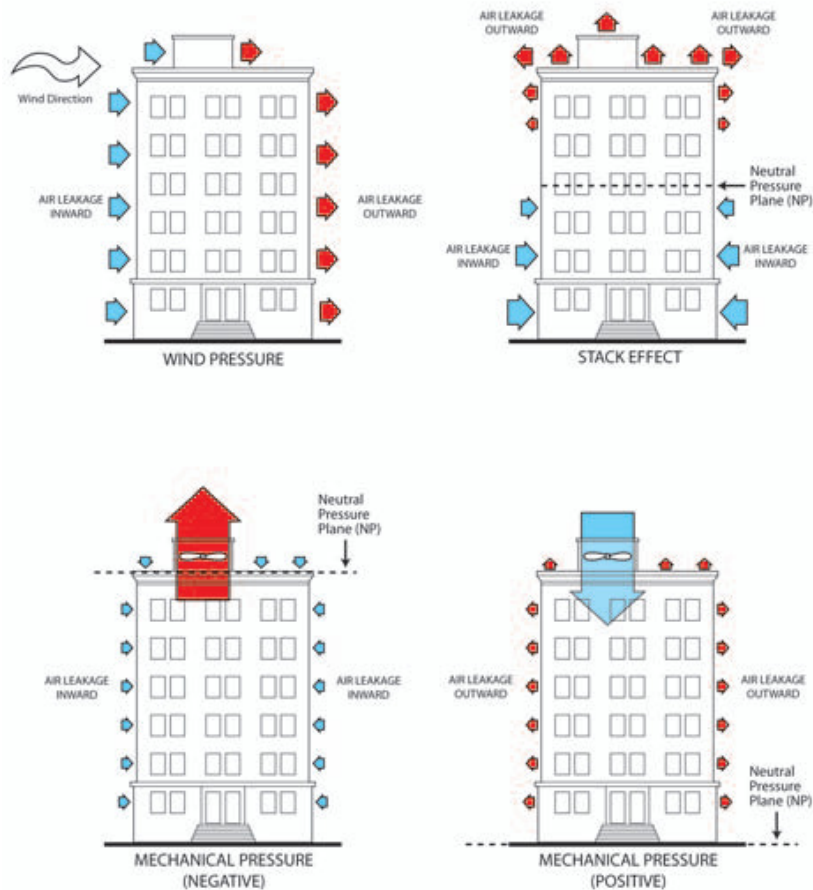
Les risques de désordre sont plus grands si le bâtiment est en pression négative. C'est le cas notamment lorsque les hottes de ventilation des appartements fonctionnent sans que le système d'apport d'air soit en fonction. La figure de la page suivante illustre les différentes situations pouvant affecter un bâtiment tel que le bâtiment étudié.

La première figure, en haut à gauche, montre la direction des fuites d'air attribuables aux forces du vent sur le bâtiment. Le vent peut exercer des pressions considérables. Ces pressions sont positives sur le côté face au vent, et négatives sur le côté sous le vent. Ces pressions forcent l'air à travers le côté de l'immeuble qui fait face au vent et font sortir l'air du côté opposé à travers les ouvertures dans l'enveloppe. Ces pressions amènent une circulation d'air à l'horizontal, d'un appartement à l'autre ou des appartements au corridor.

La seconde figure illustre l'effet de tirage. En hiver, l'effet de tirage attire par le bas du bâtiment, l'air extérieur qui s'élève et franchit les étages au fur et à mesure qu'il se réchauffe et se dilate. L'air réchauffé s'échappe par le haut du bâtiment. Plus un immeuble est haut, et plus l'écart est grand entre les températures extérieures et intérieures, plus le tirage est important.



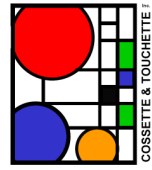
Les figures du bas montrent la direction des fuites d'air attribuables aux forces imposées à l'immeuble par les systèmes mécaniques. L'air des ventilateurs d'extraction, comme les ventilateurs de salle de bain, les hottes de cuisine, les sècheuses et les foyers au gaz, crée une pression négative dans l'immeuble. Cette pression attire l'air extérieur à travers les ouvertures dans l'enveloppe du bâtiment. Dans les conditions de pluie, l'air entraîne également les gouttes d'eau dans le système mural. Dans le cas des murs SIFE, l'air humide qui s'infiltré par les fissures du parement d'acrylique reste emprisonné, soit dans l'isolant, soit à la surface du revêtement



#4: Wind Pressure, Stack Effect, Mechanical Pressure

intermédiaire. Les panneaux des murs ne sont dotés d'aucun mécanisme de drainage permettant d'évacuer l'eau qui a migré dans le système. L'eau reste trappée dans le mur et peut provoquer des moisissures dans le parement intermédiaire. Le fonctionnement des ventilateurs des appartements pressurise l'immeuble, favorise les mouvements d'air vers l'extérieur de l'immeuble, équilibre les pressions à la surface des murs de l'immeuble et repousse l'air qui cherche à migrer par les fissures qui peuvent se former à la surface du revêtement mural. Dans le cas d'un mur de type SIFE, l'équilibre des pressions de l'immeuble a une incidence sur la viabilité du système mural et sur les possibilités de formation de moisissures à l'intérieur des murs.

Notre inspection révèle que l'enduit est bien appliqué. Nous proposons un programme de supervision et de maintenance accru pour les murs SIFE. Nous



anticipons vérifier l'intégrité du mur tous les 10 ans (15% de travaux correctifs), et refaire l'ensemble des murs SIFE dans 40 ans.

Il est essentiel de vérifier la qualité des joints de scellement au périmètre des fenêtres, des portes et des registres. Ce scellement empêche la migration d'eau dans le système. Dans le cadre de la réception des parties communes, nous avons identifié des défaillances sur de nombreux joints de scellement. Les joints défectueux ont été identifiés et l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs. En dépit de cette intervention, nous sommes d'opinion qu'il sera requis de vérifier et de corriger les joints régulièrement. Nous anticipons que dans le cadre des travaux de vérification effectués tous les 5 ans, environ 25% des joints de scellement devront être refaits.

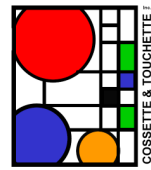


Il est possible que l'enduit se décolore. Cette décoloration est un des effets des rayons solaires sur l'enduit. Il est probable qu'il sera requis de peindre environ 60% des surfaces des murs, dans 15 ans, dans le cadre des travaux de réhabilitation. Cette intervention se fera essentiellement sur les surfaces ensoleillées.






4.5 - Le revêtement de clin d'aluminium

Les recouvrements d'aluminium émaillé sont des éléments durables qui résistent bien aux intempéries. Nous avons observé que les recouvrements perdent de leur lustre après plusieurs années d'exposition aux rayons solaires et aux intempéries. Cette situation est plus marquée pour les recouvrements de couleur foncée que pour ceux de couleur pâle. Bien que l'immeuble ait un recouvrement de couleur pâle, nous anticipons qu'il sera requis de remplacer les surfaces de revêtement et les recouvrements d'aluminium dans 40 ans.

Entre-temps, nous anticipons qu'il sera requis de vérifier et de corriger périodiquement les joints de scellant entre le parement et les cadres des fenêtres. Compte tenu que les revêtements d'aluminium sont des revêtements robustes qui peuvent accepter un certain niveau d'infiltration, nous projetons la réfection d'environ 50% des joints de scellement au périmètre des ouvertures donnant dans un parement d'aluminium tous les 10 ans.



Interventions proposées

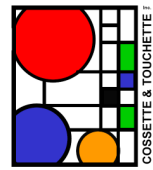
-  4.1 Refaire les joints de mortier d'environ 20% des surfaces du parement de briques dans 24 ans (2033).
-  4.2 Calfeutrer les périmètres des ouvertures et les joints entre les allèges d'aluminium et les murs de maçonnerie tous les 5 ans (élévation ensoleillée), et tous les 10 ans (élévation ombragée).
-  4.3 Peinturer les linteaux surmontant les ouvertures tous les 5 ans (2015, 2020, 2025, 2030 et 2035).
-  4.4a Refaire environ 25% des joints de scellement au périmètre des ouvertures des murs d'acrylique tous les 5 ans (inclus aux calculs de 4.2).
4.4b Corriger environ 15% des surfaces de l'enduit acrylique tous les 10 ans.
4.4c Peindre environ 60% des surfaces tous les 15 ans.
4.4d Remplacer le parement acrylique dans 40 ans.
-  4.5a Refaire 50% des joints de scellant au périmètre des ouvertures tous les 10 ans (inclus aux calculs de 4.2).
4.5b Remplacer le revêtement de clin d'aluminium dans 40 ans.

Section 5 – Balcons et terrasses

Description

Les balcons en surplomb sont des structures en solives de bois recouvertes d'une membrane d'étanchéité et de carreaux de céramique. Les garde-corps sont délimités par des murets en structure de bois recouverts de panneaux cimentaires recouverts d'un enduit acrylique.

Les terrasses au sol sont faites de dalles en pavés imbriqués supportées par une infrastructure granulaire. Les dalles sont délimitées par des murets de briques. Les murets sont les parois de réservoirs servant à recevoir les eaux provenant des descentes pluviales des toitures. Ces bassins sont emplis de pierre nette.



Évaluation

5.1 - Les terrasses en surplomb

Les terrasses en surplomb sont assemblées selon une technique peu souvent rencontrée. La configuration des terrasses forme une cuve délimitée sur deux faces par les garde-corps opaques, et sur les deux autres élévations, par les murs de maçonnerie et d'acrylique de l'immeuble. Les pentes du pontage sont profilées afin d'acheminer les eaux en direction de gargouilles qui déversent l'eau dans les réservoirs au sol.



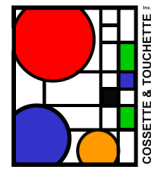
La structure des balcons est faite de solives de bois supportant un pontage de contreplaqués. Selon notre compréhension du montage, le pontage serait recouvert d'une membrane d'étanchéité auto-adhérente et d'une feuille de panneau cimentaire vissée au pontage. Les joints entre les panneaux sont scellés. Ces panneaux sont recouverts d'un coulis de béton servant à former les pentes, et de carreaux de porcelaine.



Ce montage, qui s'apparente à celui d'une douche connaît, depuis la construction du bâtiment et des autres immeubles du complexe immobilier, des ratés. Plusieurs des balcons fuient et laissent percoler de l'eau au travers de la membrane d'étanchéité. À plusieurs endroits, on peut voir des traces de coulisses d'eau à la surface des parements de briques, des surfaces vitrées et des enduits d'acrylique situés sous les balcons. Les membranes de quelques balcons ont été remplacées. En dépit de ces remplacements, nous constatons que le système est fragile et peu fiable.



Les dessous des structures de bois sont dissimulés sous des planches de soffites en aluminium. Bien que ces planches aient essentiellement un rôle esthétique, elles peuvent camoufler des situations d'infiltration suffisamment longtemps pour créer des situations favorables à la formation de moisissures qui pourraient affecter l'intégrité des pièces de bois de la structure. Nous pensons que le principal



problème des balcons découle du type de membrane utilisé et des remontées insuffisantes des membranes sur les parois verticales, À certains endroits, nous avons constaté que les membranes remontent de 3 ou 4 pouces sur les parois, alors que la neige peut s'accumuler sur une épaisseur de 1 ou 2 pieds.

Nous sommes d'opinion que ces balcons demanderont des interventions soutenues et constantes. Les membranes devront être régulièrement corrigées ou remplacées. Ces travaux impliqueront de retirer des carreaux de porcelaine afin d'avoir accès à la membrane. Nous sommes également d'opinion que les murets servant de garde-corps ont une espérance de vie limitée. Il s'agit d'éléments à ossature de bois dont l'intégrité repose sur la capacité du parement acrylique à empêcher la migration d'eau dans l'ossature. Aucun mécanisme de drainage n'est prévu à la base des garde-corps.

Il est difficile d'évaluer avec exactitude l'espérance de vie des composants d'un système semblable. L'assemblage est peu conventionnel et n'est pas éprouvé. Nous sommes d'opinion que ces balcons demanderont des travaux majeurs de réhabilitation dans moins de 10 ans. Nous pensons que la copropriété réhabilitera ces balcons avec des matériaux et des technologies plus éprouvés tout en respectant le caractère architectonique de l'ensemble. À la suite de ces réhabilitations, nous sommes d'opinion que la copropriété devrait prévoir des travaux correctifs partiels tous les 15 ans.

5.2 - Les terrasses au sol

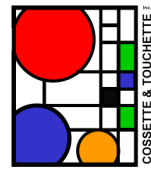
Le principal défi concernant les terrasses au sol concerne le maintien du caractère rectiligne des dalles de pavés imbriqués. Il est à prévoir que ces dalles devront être retirées périodiquement et que l'infrastructure devra être consolidée. Nous anticipons que ces travaux seront requis tous les 15 ans.

5.3 - Les réservoirs

Les parois intérieures des réservoirs sont constituées de murets de briques. Ces murets sont couronnés de sections de dalles de béton dotées de joints de mortier. Ces joints montrent déjà des signes d'usure. On peut raisonnablement penser que ces joints devront être refaits d'ici 5 ans. Nous recommandons de remplacer le mortier par un scellant à haute adhérence. Un scellant de bonne qualité peut performer 15 ans.

5.4 – Les murets de briques des réservoirs

Nous ne pouvons prévoir le comportement des briques des murets situés à l'intérieur du réservoir, au-dessous de la couche de pierres. Nous pensons que ces briques évolueront dans un environnement constamment humide. Il est



probable que les joints de mortier entre les briques devront être refaits périodiquement. Nous anticipons qu'il sera requis de refaire ces joints tous les 10 ans.

Interventions proposées

- 5.1 Réhabiliter les balcons en surplomb dans 10 ans (2020), puis prévoir des travaux correctifs tous les 15 ans (2035).
- 5.2 Refaire partiellement l'infrastructure des terrasses au sol et niveler le dallage tous les 15 ans (2025, 2040).
- 5.3 Refaire les joints de mortier des dalles couronnant les murets des réservoirs dans 5 ans, puis tous les 15 ans.
- 5.4 Refaire les joints de mortier du parement de briques situé sous les pierres dans les réservoirs tous les 10 ans (2020, 2030 et 2040).

Section 6 – Toiture

Description

L'immeuble est couronné d'une toiture en bardeaux d'asphalte à deux versants.

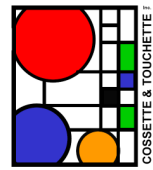
Le drainage au périmètre des toitures est assuré par un réseau de gouttières et de descentes pluviales en aluminium.

La ventilation du vide sous-toit est assurée par des soffites ventilés, situés au-dessous des débords de toit, des grilles de ventilation aux extrémités des pignons et par des pinacles disposés à plusieurs endroits le long du faîte principal de la toiture.

Évaluation

Les bardeaux d'asphalte installés sont un produit de qualité standard. Selon nos observations, il s'agit du modèle Dakota ou Rampart de la C^{ie} de matériaux BP. Le fabricant garantit le produit pour une période de 25 ans. Selon notre expérience, les bardeaux bien installés sur un vide sous-toit bien ventilé peuvent effectivement performer 25 ans. Dans le cas de l'immeuble étudié, nos observations nous indiquent que, dans l'ensemble, les bardeaux sont effectivement

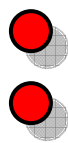




bien installés, mais le vide sous-toit bénéficie d'une ventilation insuffisante. Nous sommes d'avis qu'il est prudent d'anticiper la réfection de la membrane de bardeaux d'asphalte dans 23 ans.

Nous pensons que les gouttières d'aluminium, ainsi que les descentes pluviales, auront également atteint les limites de leur espérance de vie lors du remplacement des surfaces d'aluminium prévu dans 40 ans.

Interventions proposées



6.1 Prévoir le remplacement de la membrane d'étanchéité de la toiture dans 23 ans (2033).

6.2 Remplacer le réseau de gouttières dans 40 ans.

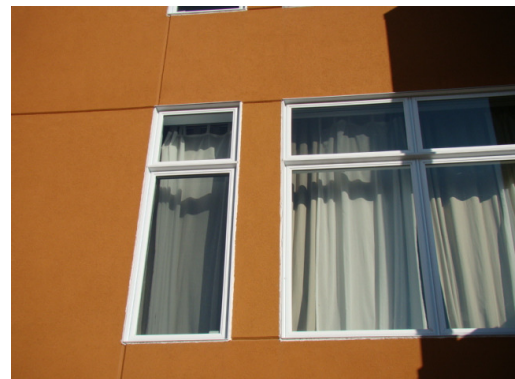
Section 7 – Portes et fenêtres

Description

L'immeuble possède de nombreuses ouvertures. La majorité des fenêtres sont constituées de structures de PVC encadrant des panneaux de verre double scellés. Les sections vitrées sont principalement constituées de panneaux fixes à verre double scellés. Plusieurs fenêtres sont dotées de panneaux mobiles.

En plus des fenêtres, l'immeuble possède des portes vitrées donnant accès aux terrasses.

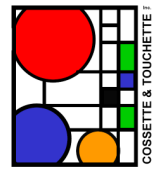
Des portes simples, du type résidentiel, avec impostes donnent accès à l'entrée principale.



Évaluation

7.1 - Les fenêtres

Quatre éléments sont à considérer pour l'évaluation de la longévité des fenêtres. Il s'agit de la qualité des cadres, la durabilité de la quincaillerie, l'intégrité du calfeutrage et l'intégrité des joints intercalaires servant à maintenir le gaz entre les plaques de verre des panneaux scellés.



L'intégrité du calfeutrage et des intercalaires est traitée de façon distincte. La performance de ces éléments ne concerne pas uniquement les fenêtres, mais s'applique également aux portes et aux autres types d'ouverture.

Au Canada, la performance des fenêtres est régie par la norme CSA-A440 de l'Association canadienne de normalisation (CSA). Elle stipule les exigences minimales relatives à l'étanchéité à l'air, à l'étanchéité à l'eau, à la résistance au vent, à la résistance aux effractions, ainsi qu'à la facilité de fonctionnement. Elle définit également les exigences minimales pour tous les composants et leurs matériaux, de la quincaillerie à la moustiquaire, en passant par les coupe-froid, les finis et les adhésifs. Le Code du bâtiment du Québec exige que les fenêtres respectent la norme CSA-A440. Chaque gamme de fenêtres doit être testée par un laboratoire indépendant accrédité et être conforme aux exigences minimales de trois éléments de rendement : étanchéité à l'air, étanchéité à l'eau et résistance au vent.

- Test d'étanchéité à l'air (cote A) : Ce test est effectué à une pression d'essai correspondant à une vitesse de 40Km/h. L'indice de fuite de la fenêtre est mesuré en mètres cubes à l'heure, sur la longueur de fente, soit la longueur du joint entre le châssis et le cadre. La cote A1 représente la fuite maximale permise, suivie des cotes A2 et A3, équivalant à 60% et à 20% de la cote maximale permise. Une fenêtre fixe laisse échapper de l'air à un taux de 10% du niveau A1. Nous n'avons pas de données concernant le niveau d'étanchéité à l'air de l'immeuble étudié.
- Test d'étanchéité à l'eau (cote B) : Ce test s'exécute en vaporisant un jet courant d'eau sur la fenêtre en augmentant la pression d'essai pour simuler une vitesse croissante et en observant si l'eau s'infiltré à l'intérieur. Les cotes de performance sont graduées de B1 à B7. La cote B1 représente une charge éolienne de 57km/h et elle augmente graduellement à 133km/h pour la cote B7. Nous n'avons pas de données concernant le niveau d'étanchéité à l'eau de l'immeuble étudié.
- Test de résistance au vent (cote C) : Ce test sert à mesurer la déflexion au vent des composants d'une fenêtre sous des pressions constantes représentant des facteurs éoliens plus élevés. Les fenêtres testées sont soumises à une importante différence de pression d'air simulant des vents ayant la force d'un ouragan (120km/h et plus). Les cotes varient de C1, pour les fenêtres les moins résistantes, à C5. Nous n'avons pas de données concernant le niveau de résistance au vent de l'immeuble étudié.

Bien que ces tests soient d'importants indicateurs concernant la performance des fenêtres, ils n'indiquent pas la durabilité et la longévité des produits. En principe, on est en droit de penser qu'une fenêtre répondant aux critères les plus élevés des tests de résistance à l'air, à l'eau et au vent, est de construction plus robuste et est plus résistante. Il ne faut pas perdre de vue cependant que la classification des fenêtres selon la norme CSA-A440 découle de tests effectués



en laboratoire et, tel que mentionné dans une étude réalisée par la SCHL, qu'il y a beaucoup moins de défaillances lors des essais en laboratoire que ceux à pied d'œuvre. En laboratoire, on met habituellement à l'essai des fenêtres neuves qui n'ont pas encore été installées et qui sont soigneusement assemblées en vue d'un essai. De plus, l'essai en laboratoire ne met pas l'interface fenêtre-mur en cause, alors que c'est le cas à pied d'œuvre.

Selon l'étude intitulée « La durée de vie utile des matériaux et équipements techniques des édifices résidentiels de moyenne et grande hauteur » réalisée par la SCHL, les fenêtres avec des cadres en extrusion d'aluminium ont une durée de vie d'au plus 28 ans, alors que les fenêtres en PVC ont une longévité d'au plus 23 ans, et celles en bois, 20 ans.

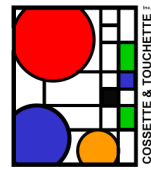
Bien que nous ne mettions pas en doute les résultats de cette étude, nous pensons qu'il importe de nuancer ces évaluations. La qualité des fenêtres a progressé au cours de 20 dernières années. L'implantation de la norme CSA A-440, permettant de comparer l'ensemble des produits à partir d'un test commun, a forcé les fabricants à augmenter la qualité des produits afin d'atteindre les cotes de performance les plus élevées possible. En principe, nous sommes d'opinion que les fenêtres contemporaines, c'est-à-dire celles qui ont moins de 10 ans, ont une longévité supérieure aux fenêtres plus âgées.

La longévité des fenêtres dépend également du type de mobilité des composants. En principe, les fenêtres fixes sans volets ouvrants sont constituées d'éléments statiques qui subissent peu d'usure occasionnée par la friction des constituants mobiles. Nous sommes d'opinion que les fenêtres fixes dotées de cadres en extrusion d'aluminium peuvent performer 50 ans, que celles dotées de cadre en PVC peuvent performer 40 ans, alors que celles dotées de cadres en bois peuvent performer 30 ans.

Les fenêtres dotées de volets ouvrants peuvent subir l'usure occasionnée par la friction des parties mobiles. Le niveau de friction des pièces mobiles est supérieur pour les volets ouvrants par rapport aux volets articulés autour d'un axe. Les fenêtres dotées de volets coulissants ne peuvent être réparées, alors que celles dotées de volets articulés autour d'un axe sont mues par des éléments de quincaillerie remplaçables et réparables.

L'évaluation de l'espérance de vie des fenêtres dotées de volets mobiles repose également sur leur niveau d'utilisation. Les fenêtres des appartements dotés de système de réfrigération sont moins sollicitées que celles des appartements qui n'en ont pas. De même, les fenêtres situées au nord sont probablement moins souvent manipulées que celles situées sur les autres élévations. Ces éléments doivent être considérés lors de l'évaluation de la longévité des fenêtres.

Partant de ces principes, nous sommes d'opinion qu'en général, les fenêtres du bâtiment ont une espérance de vie de 40 ans. Ces fenêtres devraient normalement être remplacées dans 38 ans. Il faut cependant nuancer la stratégie de remplacement des fenêtres. On peut raisonnablement penser que



les fenêtres moins exposées au soleil pourront performer 5 ans de plus, alors que celles exposées aux intempéries et au soleil performeront 5 ans de moins. En principe, le remplacement des fenêtres sera probablement un programme en deux étapes, soit le remplacement des fenêtres de la façade exposée au soleil et aux intempéries dans 33 ans et celles abritées dans 43 ans.

Dans le cadre des travaux d'entretien de l'immeuble, il est probable que la quincaillerie de certaines fenêtres devra être remplacée. Nous pensons que les besoins en remplacement se produiront dans 20 ans et deviendront de plus en plus présents avec le temps, jusqu'au remplacement complet des fenêtres.

7.2 - Les portes à volets

Les portes simple, servant d'accès et d'issue principale au bâtiment, sont constamment sollicitées. Il s'agit de portes de qualité résidentielle. Nous évaluons l'espérance de vie de ces portes à 20 ans (espérance de vie résiduelle de 18 ans).

Les portes à volets entre les balcons et les appartements sont des produits de qualité semblable à celles de l'entrée principale et de l'issue. Ces portes sont cependant beaucoup moins sollicitées. Nous évaluons l'espérance de vie de ces portes à 35 ans (espérance de vie résiduelle de 33 ans).

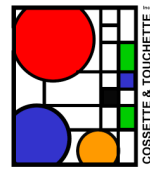
7.3 - Les vitrages isolants

Les vitrages isolants sont constitués de deux panneaux de verre consécutifs espacés normalement de 12mm. Cet espacement est obtenu par un intercalaire constitué d'un tube creux en aluminium. L'espace entre les deux panneaux de verre contient souvent de l'air, mais peut également contenir des gaz comme l'argon, le krypton, le dioxyde de carbone ou encore l'hexafluorure de soufre. L'étanchéité du vide est assurée par un joint situé au périmètre des panneaux de verre. Ce joint est constitué de deux sections. Le joint primaire est normalement constitué de pièces de polyisobutylène situées de chaque côté de l'intercalaire et d'un joint d'étanchéité secondaire constitué de polysulfure, de polyuréthane ou de silicone. L'intercalaire contient un déshydratant constitué de matériaux granulaires pour les intercalaires tubulaires ou d'une poudre pour les autres types d'intercalaire.

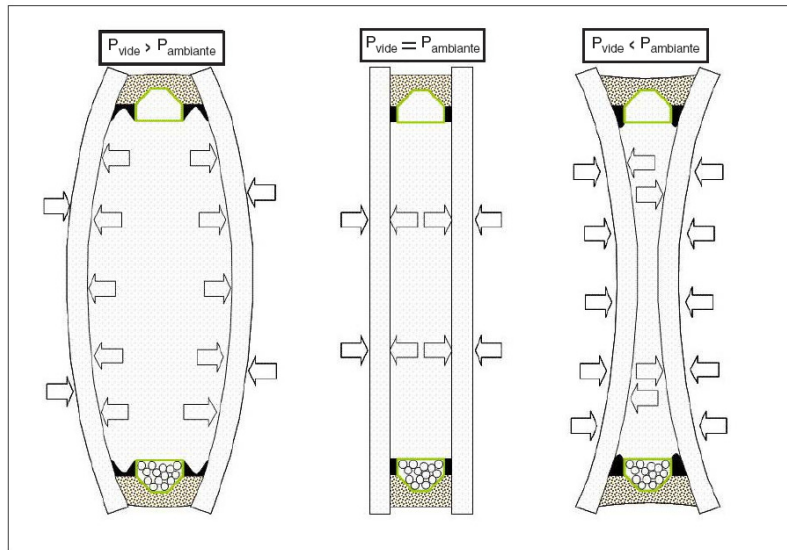
Le point en recherche série 05-117 de la SCHL

Il arrive périodiquement que de la buée se forme sur les parois des panneaux de verre donnant sur l'espace vide entre les deux vitrages. Cette buée obstrue la visibilité, réduit la transparence des panneaux de verre et donne mauvaise apparence à l'immeuble.

Prévoir le moment inévitable où il faudra réparer ou remplacer les vitrages isolants est un défi de taille pour les responsables d'immeubles. Le rendement des vitrages isolants, et le moment où ils s'embuent, sont en lien direct avec le taux d'humidité de la lame de gaz et la perméabilité des joints d'étanchéité sur le pourtour du vitrage.



Le taux d'humidité de la lame d'air est tributaire de la quantité de vapeur d'eau absorbée par le déshydratant au moment où celui-ci est exposé à l'air en usine. Si le déshydratant a absorbé une grande quantité de vapeur d'eau pendant la fabrication du vitrage, son pouvoir d'absorption se trouvera réduit par la suite et il suffira d'une moins grande quantité de vapeur pour que ce dernier s'embue.

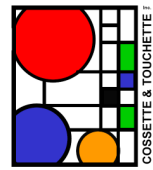


Le volume d'air piégé à l'intérieur des vitrages isolants subit des variations qui entraînent la flexion des panneaux de verre vers l'extérieur ou vers l'intérieur du vitrage, et du coup, l'étirement ou la compression des joints d'étanchéité périphériques. Ce mouvement influence la longueur et la surface des joints d'étanchéité et, par conséquent, leur imperméabilité. Selon une étude réalisée par la SCHL, les joints d'étanchéité de polyisobutylène sont ceux qui offrent la résistance la plus grande lorsqu'on les compare aux joints de polysulfure, de polyuréthane ou de silicone. Les vitrages situés sur les élévations ensoleillées du bâtiment subissent plus de mouvements que ceux situés sur les élévations ombragées.

Il existe une méthode permettant d'évaluer avec une certaine précision la durée de vie des vitrages isolants. Cette méthode, expliquée dans le cadre d'un rapport-étude réalisé par la SCHL (Le point en recherche série 05-117, disponible à l'adresse suivante <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/64912.pdf>) est complexe et demande beaucoup de temps.

Selon une étude réalisée par le Conseil national de recherches du Canada, (Digest de la construction au Canada no CBD-126F disponible à l'adresse suivante http://irc.nrc-cnrc.gc.ca/pubs/cbd/cbd126_f.html), les cycles de gélivité et les variations dimensionnelles provoquées par les écarts de température, sont parfois deux fois supérieurs sur les élévations sud par rapport aux élévations nord. Les cycles de gélivité sont également importants sur les élévations est et ouest, mais l'amplitude des variations thermiques varie considérablement en fonction des saisons.

En principe, nous pouvons considérer que les panneaux de verre situés sur les élévations est, sud et ouest, ont plus de chance d'avoir des défaillances que ceux situés sur les élévations nord, en raison de l'incidence des variations thermiques sur leur mouvement de flexion et de contraction.



Il faut également considérer que nous n'avons pas d'informations sur les conditions de la mise en place du déshydratant lors de la fabrication des panneaux de verre. L'humidité ambiante lors de l'assemblage des panneaux de verre a une incidence sur la longévité du produit.

Nous considérons de façon arbitraire, aux fins de l'évaluation du fonds de prévoyance, qu'il sera requis de remplacer tous les 10 ans. 5% des panneaux de verre des élévations nord, 7% des panneaux de verre des élévations est et ouest, et 10% des panneaux de verre des élévations sud. Cette évaluation ne découle pas d'une étude, mais d'une approximation établie à la suite de nos observations effectuées au cours des ans.

Interventions proposées

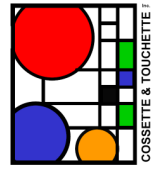
- 7.1a Remplacer les fenêtres dans 38 ans (programme échelonné sur 10 ans).
- 7.1b Réparer et remplacer la quincaillerie des fenêtres dans 18 ans (2028).
- 7.2a Remplacer les portes des entrées avant et arrière dans 18 ans (2028).
- 7.2b Remplacer les portes des terrasses dans 33 ans (2043).
- 7.3 Remplacer environ 7% des panneaux de verre isolant tous les 10 ans (2017, 2027 et 2037).

Section 8 – Finis

Description

Les espaces communs de l'immeuble, c'est-à-dire les halls d'entrée, les corridors, les cages d'escalier, ainsi que les différentes pièces de service, sont dotés des finis suivants :

- Les cages d'escalier
 - Le revêtement de sol des marches des cages d'escalier est en carreaux de céramique. Nous sommes d'opinion que ce revêtement a une espérance de vie de 32 ans (espérance de vie résiduelle de 29 ans).
 - Le fini mural des cages d'escalier est en gypse. Nous anticipons qu'il sera requis de peindre le fini mural de gypse de cet espace



tous les 7 ans, et de restaurer les boiseries (portes, cadres et moulures) également tous les 7 ans.

- Nous recommandons de peindre les limons, les garde-corps et les mains courantes en acier tous les 14 ans.

Interventions proposées

- 8.1 Peinturer les murs du hall d'entrée et de la cage d'escalier tous les 7 ans (2012, 2019, 2026 et 2033).
- 8.2 Peindre les surfaces métalliques des escaliers tous les 14 ans (2019 et 2033).
- 8.3 Remplacer les carreaux de céramique des escaliers dans 29 ans (2038).

Section 9 – Communications et transport vertical

Description

L'immeuble n'a pas d'ascenseur.

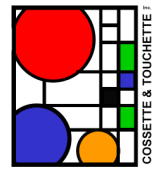
Section 10 – Réseau de protection incendie

Description



L'immeuble possède un réseau avertisseur d'incendies doté d'un panneau central et d'un réseau de détection. L'immeuble n'a pas de réseau de gicleurs automatiques.

Évaluation

Selon une étude réalisée par la SCHL, un panneau annonciateur d'incendies a une espérance de vie d'un peu moins de 25 ans. Toujours selon la même étude, les stations manuelles, les cloches et les accessoires de détection ont une espérance de vie située entre 15 et 25 ans.



Interventions proposées

-  10.1 Remplacer le panneau annonciateur dans 21 ans (2031).
-  10.2 Remplacer les composants de détection dans 19 ans (2029).

Section 11 – Mécanique et électricité

Mécanique

Description

L'immeuble n'a pas de systèmes d'apport d'air destinés à maintenir des pressions positives dans les corridors et les cages d'escalier.

Évaluation

Les registres des extracteurs d'air des équipements des appartements sont des éléments de qualité standard apte à performer sur une longue période s'ils sont bien ajustés. Nous anticipons le remplacement des registres dans 18 ans.



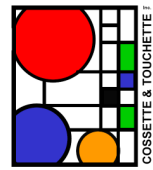
Électricité

Le réseau de distribution électrique est simple. Il s'agit d'une entrée électrique 120/240v, sans transformateurs, reliée à un centre de mesurage. À partir de ce centre, des conducteurs électriques alimentent les panneaux électriques des appartements. Les panneaux font partie des espaces privés. Ces équipements ne demandent pas d'interventions de maintenance dans le cadre du plan pluriannuel couvert par le fonds de prévoyance.



Plomberie

L'ensemble des composants des réseaux de plomberie est dissimulé et est difficilement observable.






Selon une étude réalisée par la SCHL, les réseaux de drainage sanitaire constitués de conduits de plastique (PVC) ont une espérance de vie qui se situe entre 31 et 35 ans.

L'expérience nous démontre qu'une telle espérance de vie est une valeur conservatrice. En réalité, nous pouvons compter, dans bien des cas, sur une espérance de vie qui excède 40 ans. Pour des raisons budgétaires, nous considérons que le fonds de prévoyance devra provisionner, dans 37 ans, 50% de la valeur de remplacement du réseau de drainage en tuyaux de fonte.

Toujours selon la même étude, les réseaux de distribution en tuyaux de cuivre ont normalement une espérance de vie qui se situe entre 30 et 33 ans.

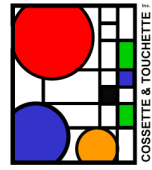
L'expérience nous démontre qu'une telle espérance de vie est une valeur conservatrice. En réalité, nous pouvons compter, dans bien des cas, sur une espérance de vie qui excède 35 ans. Pour des raisons budgétaires, nous considérons que le fonds de prévoyance devra provisionner, dans 37 ans, 60% de la valeur de remplacement du réseau d'alimentation en tuyaux de cuivre.

Interventions proposées

-  11.1 Remplacer les registres des extracteurs d'air dans 18 ans (2028).
-  11.2 Remplacer 50% du réseau de drainage sanitaire dans 37 ans (2046).
-  11.3 Remplacer 60% du réseau de distribution dans 37 ans (2046).



290, boul. de l'Europe, Gatineau (Québec)
Gatineau (Québec)
Module 1, Rapport d'état d'immeuble



Évaluation de l'immeuble

La copropriété est un immeuble de bonne qualité, cependant, l'immeuble a 2 ans et il aura plus de 25 ans au terme de la période considérée par l'étude. Au cours des 25 prochaines années, plusieurs composants devront être réhabilités. Ces travaux sont normaux et visent essentiellement à remplacer des composants qui auront atteint leur espérance de vie.

Nous établirons, dans le cadre du module 2, les coûts de ces travaux et nous élaborerons le plan pluriannuel en maintien de l'actif pour les prochaines années afin d'établir, ultérieurement, la stratégie de financement requise pour mettre en œuvre le plan.

Réjean Touchette; T.P; Honorary Member of ASTTBC

Technologue professionnel en architecture

Ordre des technologues professionnels du Québec no 2764

Applied Science Technologists and Technicians of British Columbia no 23243

290, boul. d'Europe
Gatineau (Québec)

Plan de gestion de l'actif

Module 2 – Le plan pluriannuel en maintien de l'actif



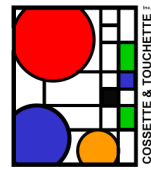
Préparé par Réjean Touchette; T.P; Honorary Member of ASTTBC.

Le 17 décembre, 2009

Dossier 2009 – 115-4



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



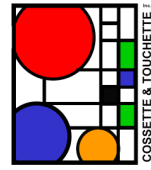
Description du module

Le second module du plan de gestion de l'actif vise à élaborer un plan échelonné sur 25 ans afin d'établir les activités qui seront requises durant cette période pour maintenir l'état de l'actif immobilier.

À partir des constatations du rapport d'état d'immeuble (module 1) et du relevé des composants de l'installation, plusieurs perspectives d'analyses sont étudiées. Ces analyses nous conduisent à élaborer des tableaux chronologiques. Ces tableaux dressent la liste des interventions à effectuer en fonction du type d'activité du cycle immobilier, les situent dans le temps, illustrent les efforts de mise en œuvre et leur attribuent une cote de priorité. Pour effectuer ce travail nous avons décortiqué l'immeuble en composants logiques, selon une structure WBS (Work breakdown structure) semblable à celle utilisée au module 1 concernant le rapport d'état d'immeuble. De cette structure émergent des fiches d'analyses qui nous conduisent à l'élaboration des tableaux chronologiques pour chaque composant de la structure WBS. La compilation des tableaux nous donne l'ensemble des efforts qui devront être consentis au cours des prochaines années afin de maintenir, et dans certains cas, améliorer l'actif immobilier.

À ce stade de l'étude, aucune analyse globale n'est effectuée. Les scénarios sont élaborés en fonction des besoins particuliers des composants analysés sans tenir compte d'une stratégie globale. Ainsi, aucun lissage visant à écrêter les pointes d'activités n'est considéré. Ce type de planification sera considéré, si requis, dans le cadre de l'élaboration du module 3 concernant la stratégie de financement du fonds de prévoyance pour assurer la pérennité de l'installation.

Ce type d'étude considère un horizon de 25 ans. La planification évalue également les activités requises pour maintenir l'actif immobilier au terme de cette période et calcule les sommes provisionnelles requises pour financer les travaux qui devront être exécutés au terme de la période considérée par l'étude. Ainsi, le plan identifie les sommes à provisionner pour financer les travaux majeurs de réhabilitation qui devront être exécutés dans 30 ou 35 ans. Les sommes identifiées au début de la 26^{ième} année du plan représentent le montant que la copropriété devrait normalement provisionner pour financer ces activités en fonction d'une répartition linéaire. À titre d'exemple, la copropriété devrait normalement avoir dans 26 ans au moins 25/32^{ième} de la somme requise pour effectuer un projet de réhabilitation majeure même si le projet est requis après la période considérée par l'étude, soit dans 32 ans.



Structure des tableaux

Nous avons choisi de décomposer l'immeuble en onze sections, selon la structure illustrée ci-dessous, et de compiler les valeurs de ces sections à l'intérieur d'un tableau-synthèse constituant la section 0.

Section 1	Le terrain
Section 2	L'infrastructure
Section 3	La structure
Section 4	L'enveloppe du bâtiment
Section 5	Les balcons et terrasses
Section 6	Les toitures et les éléments d'étanchéité
Section 7	Les portes et fenêtres
Section 8	Les finis et les composants intérieurs
Section 9	Les communications et le transport vertical
Section 10	La protection individuelle et la protection incendie
Section 11	Les composantes des systèmes mécaniques et du réseau électrique. (Les valeurs de cette section peuvent provenir de l'étude réalisée par un autre consultant.)

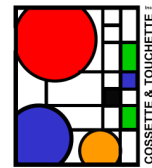
Chaque section comporte une série de sous-sections traitant des éléments spécifiques de l'immeuble. Les tableaux des 11 sections sont les synthèses des valeurs calculées dans les sous-sections. Dans certains cas, les sous-sections de la section 11 illustrent les valeurs provenant de l'étude des consultants en électricité et en mécanique. Dans ces circonstances, ces valeurs se retrouvent dans le rapport de la firme qui aura effectué l'étude des composants électriques et mécaniques.

Les valeurs des sections 1 à 11 sont compilées dans un tableau-synthèse situé à l'intérieur de la section 0. Le tableau de cette section illustre les coûts et le niveau de priorité de l'ensemble des interventions des tableaux chronologiques de l'ensemble des sous-sections de l'étude. C'est à partir des valeurs de ce tableau que nous établirons, au module 3, la stratégie de financement qui déterminera le niveau de contribution des propriétaires au fonds de prévoyance.

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, nous fournissons ci-dessous les paramètres considérés dans le cadre de l'élaboration des fiches de scénarios d'intervention. Ces descriptions visent à établir un langage commun qui facilitera les discussions conduisant à la stratégie globale d'intervention. Nous expliquons dans un premier temps la structure des fiches des sous-sections, puis les



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
 Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



structures des tableaux des sections, pour enfin expliquer le tableau-synthèse de la section 0.

Les fiches des sous-sections

Les fiches de scénarios d'intervention des sous-sections ne sont normalement pas incluses au rapport du plan de gestion de l'actif. Il s'agit de feuilles de calculs qui conduisent à la production des tableaux-synthèse (section 0) qui sont illustrés à la fin du module 2. Les fiches des sous-sections peuvent être fournies sur demande. Ces fiches ressemblent à l'illustration ci-dessous.

The image displays three identical sheets for 'Section 1 - Terrain'. Each sheet contains the following elements:

- Description des composants:** Intervention 1.4, 1.5, and 1.6.
- Établissement des coûts unitaires:** A large empty box for defining unit costs.
- Estimation:** A table with columns for 'Coefficient d'allure' (15%), 'Administration et profits' (15%), and 'Total'. It also includes 'N° de l'immeuble 2009-100'.
- Inflection Scénario A:** A table with columns for 'Années de l'intervention' (1-25) and 'Années 2009-2033'. It includes a 'Risque' indicator (0.0, 0.5, 1.0) and a 'Coeffic. d'allure' column.

Identification 1

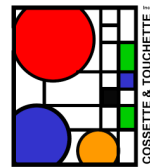
Ce champ identifie les composants traités à l'intérieur de la sous-section et les situe par rapport à la structure WBS. Il donne les grandes lignes de l'intervention considérée.

Établissement des coûts unitaires 2

L'établissement des coûts unitaires est un des éléments essentiels de l'élaboration du plan pluriannuel en maintien de l'actif. C'est à partir de ces valeurs que les budgets requis pour maintenir l'état de l'actif sont établis. Les coûts unitaires proviennent, soit de bases de données Web mises à jour



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec) Plan de gestion de l'actif Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



continuellement, soit de manuels d'estimation reconnus par l'industrie de la construction au Québec. Ces manuels sont les éditions les plus récentes du *Hanscomb Yardsticks for Costing Cost Data for the Canadian Construction industry* publié par *Reed Construction Data* et du *Repair & Remodeling Cost Data Edition Commercial/Residential* publié par *RS Means Construction Publisher & Consultants*.

Les calculs simples sont effectués directement dans l'espace réservé de la fiche alors que les calculs plus complexes sont effectués sur un tableau séparé semblable au tableau ci-joint.

Ce tableau vise à considérer une surface étalon normalement d'environ 100 pi². Cette surface englobe les différentes conditions pouvant être rencontrées soit, les surfaces courantes, les joints, les solins et autres conditions semblables. Les efforts requis, en termes de main-d'œuvre, de matériaux et de produits pour réhabiliter la surface étalon, sont évalués.

Les tarifs de la main-d'œuvre proviennent du Décret de la construction du Québec publié sur le site Web de la Commission de la construction du Québec. Les tarifs sont majorés des avantages sociaux prévus au décret, d'une évaluation des cotisations à la Commission de la santé et sécurité au travail du Québec et d'un pourcentage d'administration et de profits normalement pris par les entreprises pour couvrir les frais d'administration de la paye des ouvriers ainsi que le profit de l'entreprise.

Les coûts des matériaux et des produits proviennent des données des manufacturiers ou des valeurs des bases de données ci-haut mentionnées. Au terme des calculs, le total des efforts requis pour réhabiliter la surface étalon est

Annexe A - Coûts pour la réhabilitation de la membrane des toitures

TOITURE T4

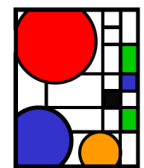
- SURFACE EXPOSÉE, VERT PÉRIODI
- TOILE D'ÉTANCHÉITÉ
- SOLIN EN ENDURE
- SOLIN EN TOILE
- FELD D'ÉTANCHÉITÉ
- MÉMOIRE D'ÉTANCHÉITÉ (VÉR. 3000)
- TOILE DE RÉPAR. JONC. PASTIL

Spécifics de matériaux sur un étalon/livraison de 100 pi ²			
Pièces de gaze	10 pi ² X	10 pi ²	100 pi ²
Terre végétale	100 pi ² X	0,5 pi ²	50 pi ²
Gravier de rivière	100 pi ² X	0,5 pi ²	50 pi ²
Isolant épais 1"	10 pi ² X	10 pi ²	100 pi ²
Membrane hydrochoc	10 pi ² X	10 pi ²	100 pi ²

Adresser pour la réhabilitation de la membrane sur 100 pi ²				
Scier les solins de bois				
Description	Référence			% effort
Mettre d'œuvre	Décret de la construction	0,5 heure	54,45 \$/heure	27,22 \$
Transport		0,2 verges ³	63 \$/verges ³	12,60 \$
Scier les matériaux				
Description	Référence			% effort
Mobilisation	Décret de la construction	0,25 heures	54,45 \$/heure	13,61 \$
Scier terre végétale	Décret de la construction	1 heures	54,45 \$/heure	54,45 \$
Scier la granulite	Décret de la construction	1 heures	54,45 \$/heure	54,45 \$
Transport		1,0 verges ³	63 \$/verges ³	63,00 \$
Scier la membrane				
Description	Référence			% effort
Mobilisation	Décret de la construction	0,25 heures	60,87 \$/heure	15,22 \$
Scier la membrane	Décret de la construction	0,5 heures	60,87 \$/heure	30,43 \$
Scier 1/2" de bois	Décret de la construction	0,25 heures	60,87 \$/heure	15,22 \$
Transport		1,1 verges ³	63 \$/verges ³	63,00 \$
Scier la membrane				
Description	Référence			% effort
Mobilisation	Décret de la construction	0,25 heures	60,87 \$/heure	15,22 \$
Mettre la dalle	Décret de la construction	0,25 heures	60,87 \$/heure	15,22 \$
Membrane	RSMeans 07 55 23 10 1903-WEN	100 pi ²	4,30 \$/pi ²	430,00 \$
Scier les solins et autres conditions				
Description	Référence			% effort
Mobilisation	Décret de la construction	0,25 heures	54,45 \$/heure	13,61 \$
Scier la granulite	Décret de la construction	1 heures	54,45 \$/heure	54,45 \$
Scier la terre	Décret de la construction	1 heures	54,45 \$/heure	54,45 \$
Transport		1,0 verges ³	63 \$/verges ³	63,00 \$
Transporter et poser la membrane				
Description	Référence			% effort
Scier de gaze	Y 02603	11,1 m ²	3,55 \$/m ²	39,41 \$
Membrane	Y02602	1 lot	133 \$/lot	133,00 \$
Total les matériaux pour 100 pi²				
				1 287,11 \$
				12,87 \$



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



ramené à un coût unitaire au pi^2 . Ce coût unitaire servira au calcul de la valeur actuelle des travaux de réhabilitation.

Calcul de la valeur actuelle des travaux de réhabilitation

3

Trois éléments sont considérés au tableau du calcul de la valeur actuelle des travaux de réhabilitation :

1. La valeur actuelle brute des travaux de réhabilitation.
2. Le coefficient d'efforts de mise en œuvre.
3. L'administration et les profits.

Estimation			
Bordure d'acrylique	1812 pi^2	9 \$ / pi^2 =	16 308 \$
	m^2	/ m^2 =	0 \$
Coefficient d'efforts (travail en hauteur)		50%	8 154 \$
Administration et profits		30%	7 339 \$
Total			31 801 \$

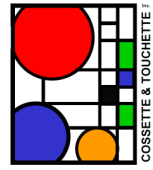
Les montants indiqués au tableau d'établissement des coûts unitaires sont multipliés par les superficies des éléments à réhabiliter. Les superficies et les quantités sont établies à partir des plans de l'immeuble lorsqu'ils sont disponibles ou des mesures prises sur place. La précision des mesures prises sur les plans est d'environ 10% alors que la précision des valeurs des mesures prises sur le site est d'environ 20%.

La valeur actuelle brute considère uniquement le coût du composant sans égard aux efforts requis pour procéder à son remplacement. Ainsi dans le cas de la réhabilitation ou du remplacement d'un revêtement extérieur, la valeur brute considère les coûts de remplacement sans égard aux contraintes générées par la hauteur et l'emplacement des travaux.

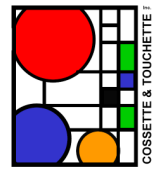
Les efforts de mise en œuvre évaluent le coût des contraintes particulières du site et de son environnement. Cette valeur tient compte des conditions locales, des contraintes logistiques, des éléments à retirer pour atteindre le composant ainsi que des pertes de temps engendrées par l'intervention dans une installation existante. Il s'agit d'un coefficient exprimé en pourcentage de la valeur de remplacement. Ce pourcentage est évalué par l'estimateur à partir de son expérience.



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



Le champ administration et profits tient compte des facteurs qui ne peuvent être considérés aux efforts de mise en œuvre. Ces éléments sont les honoraires des professionnels qui seront appelés à rédiger les documents d'appel d'offres et à surveiller la réalisation des travaux, les coûts des droits et permis, les frais et profits de l'entrepreneur, les taxes et les frais semblables.



Le tableau chronologique 4

Le tableau chronologique est l'élément-clé de l'élaboration du scénario d'intervention. Il illustre les éléments fondamentaux de toutes stratégies, à savoir les tâches que nous entendons accomplir, le type d'intervention, les efforts à consacrer à la réalisation de l'intervention, le niveau de priorité à accorder à l'exécution de l'intervention et enfin, le moment le plus propice où l'intervention devrait être réalisée.

Ce tableau établit les interventions concernant chaque composant sans égard aux interventions à effectuer aux autres composants de l'immeuble. Le regroupement des activités connexes et l'écrêtage des pointes sont des aspects de la planification qui sont considérés dans le cadre de l'élaboration du fonds de prévoyance au module 3.

Inflation	Scénario A								
	\$ initial	Date de l'intervention	Amortissement annuel	Priorité	2009	2010	2011	2012	2013
					1	2	3	4	5
		1	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
		1	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
		1	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$

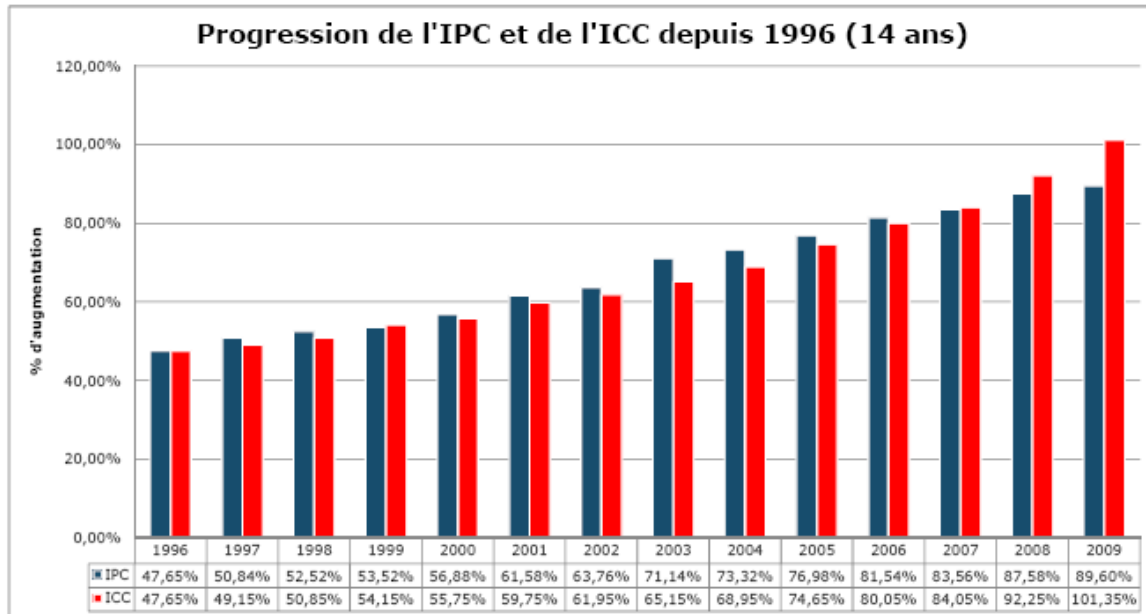
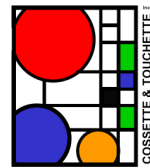
Inflation

L'inflation est un des éléments déterminants du Plan pluriannuel en maintien de l'actif. L'inflation vise à prédire le coût des travaux de réhabilitation au moment où ils seront exécutés. Cette prévision est basée sur les courbes d'inflation des 14 dernières années.

Le graphique de la page suivante illustre la progression de l'Indice des prix à la consommation (IPC) et la progression de l'Indice des coûts de la construction (ICC) pour les bâtiments non résidentiels depuis le premier trimestre de 1996. Les valeurs de l'IPC proviennent de données statistiques publiées par la Banque du Canada alors que les valeurs de l'ICC proviennent de Statistique Canada et des calculs de projection effectués par la Corporation d'hébergement du Québec. Nous avons choisi de considérer l'ICC concernant les bâtiments non résidentiels. Nous pensons que ces valeurs, qui dans les faits s'adressent à des bâtiments d'envergure qui s'apparentent plus au secteur non résidentiel qu'à la maison unifamiliale ou les petits multiplex, sont plus représentatives de la réalité des copropriétés.



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
 Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



Bien que les données concernant l'IPC et l'ICC sont disponibles depuis plus de 14 ans, nous avons choisi de limiter notre analyse de la progression de l'inflation à cette période en raison de la crédibilité des données concernant l'ICC au Québec. La Corporation d'hébergement du Québec adapte les données de Statistique Canada depuis 1996. Nous craignons que les données antérieures à 1996 créent une distorsion des valeurs et faussent notre analyse. Nous jugeons que la période considérée est suffisamment longue pour nous permettre de dégager des tendances pour les années à venir.

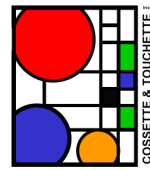
Selon ces données, l'IPC a progressé en moyenne de 3,16% par année depuis 1996. Une analyse plus étendue du comportement de l'inflation nous indique que depuis 25 ans, l'augmentation moyenne annuelle de l'IPC a été de 3,45%.

Au cours de 14 dernières années, l'ICC a progressé de 3,84% par année. La plupart du temps, les augmentations annuelles de l'ICC ont été inférieures à celles de l'IPC, cependant on constate qu'au cours des trois dernières années, l'ICC a progressé plus rapidement que l'IPC.

Nous attribuons cette situation à l'impact de l'augmentation fulgurante du coût du pétrole sur la valeur des matériaux de construction. Depuis 2006, les augmentations du baril de pétrole sont plus soutenues. Bon nombre de matériaux, notamment les membranes d'imperméabilisation pour toiture, les asphaltes, les produits de scellement et les PVC, sont faits à partir de dérivés de pétrole. Bien que nous assistions depuis la fin de l'année 2008 à une diminution



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



du coût du pétrole, nous pensons qu'il s'agit d'une situation momentanée provoquée par le ralentissement économique que nous subissons présentement. Nous sommes convaincus que les tendances à long terme feront en sorte que l'augmentation annuelle associée aux produits dérivés du pétrole sera supérieure aux augmentations de l'IPC.

L'ICC est une valeur globale qui considère tous les aspects de la construction d'un immeuble. Cet indice tient compte du fait que certains travaux sont plus coûteux en raison de l'utilisation de matériaux provenant de résidus de pétrole, que d'autres travaux coûtent moins en raison de l'évolution de la technologie, alors que d'autres progressent selon l'IPC. Dans le cas des travaux du plan pluriannuel en maintien de l'actif, nous ne pouvons faire abstraction de l'impact spécifique de l'augmentation des coûts du pétrole et de l'incidence de l'évolution technologique. Le plan est constitué de travaux spécifiques qui subissent, de façon directe, les effets des augmentations et des diminutions sectorielles. Ainsi, un projet de réfection de toiture, réalisé dans 15 ans, devra être majoré d'un facteur d'inflation supérieur à un projet de remplacement d'un équipement mécanique.

Nous sommes d'opinion que trois scénarios d'inflation sont possibles.

Le scénario A 

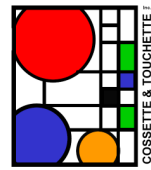
Il s'agit du scénario qui s'applique à la majorité des travaux du plan pluriannuel en maintien de l'actif. Ce scénario considère que les augmentations annuelles des travaux de construction seront semblables à la résultante des augmentations des 14 dernières années. Selon ce scénario, les projets subiront des augmentations annuelles de 2,85% au cours des 5 prochaines années, puis des augmentations annuelles de 3,85% durant les 5 années subséquentes, et des augmentations annuelles de 4,1% durant les 15 années subséquentes. Cette progression vise à refléter les effets du ralentissement économique et à illustrer la reprise qui devrait se produire dans plus de 5 ans. La résultante des augmentations des projets de construction durant les 25 prochaines années représentera des augmentations annuelles moyennes de 3,84%.

Le scénario B 

Ce scénario s'applique aux travaux qui nécessitent l'utilisation de produits et de matériaux faits à partir de résidus de pétrole. Ce scénario considère que les augmentations annuelles des travaux d'imperméabilisation seront supérieures à la résultante des augmentations de l'Indice des coûts de la construction (ICC) des 14 dernières années. Selon ce scénario, les projets



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



subiront des augmentations annuelles de 2,85% au cours des 5 prochaines années, puis des augmentations annuelles de 4,5% durant les 5 années suivantes, des augmentations annuelles de 6% les 5 années subséquentes, 7% les 5 années suivantes, et finalement 8% durant les 5 dernières années de la période considérée.

Nous sommes d'opinion que l'actuel ralentissement économique maintiendra à la baisse les prix des matières premières durant les 5 prochaines années. Il est raisonnable de penser que la reprise entraînera une hausse marquée des matières premières et du pétrole au cours des années subséquentes. La résultante des augmentations des projets d'imperméabilisation durant les 25 prochaines années représentera des augmentations annuelles moyennes de 5,79%.

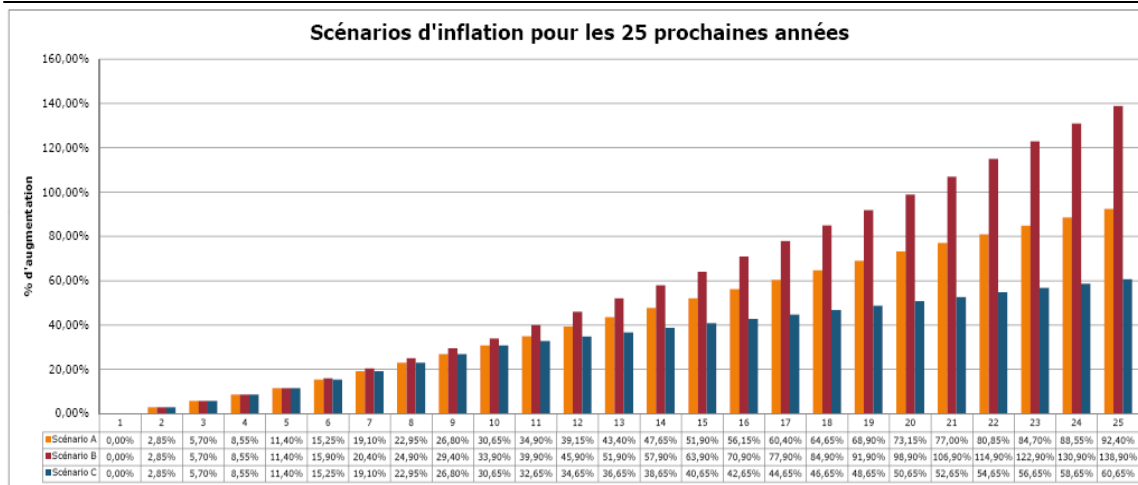
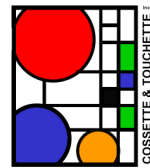
Le scénario C

Ce scénario s'applique aux travaux qui nécessitent l'utilisation de composants technologiques. L'histoire nous montre que l'augmentation des coûts des matières premières provoque le développement de nouvelle technologie visant à optimiser le fonctionnement des équipements. Avec le temps, les technologies deviennent de plus en plus abordables et concurrentielles. C'est le cas notamment pour les équipements utilisant des mécanismes de régulation tels les ascenseurs, les appareils de ventilation et de chauffage, les transformateurs électriques, les systèmes d'alarme incendie et les compacteurs à déchets.

Le scénario concernant les équipements technologiques considère que les augmentations annuelles des travaux de remplacement seront inférieures à la résultante des augmentations de l'Indice des coûts de la construction (ICC) des 14 dernières années. Selon ce scénario, les projets subiront des augmentations annuelles de 2,85% au cours des 5 prochaines années, puis des augmentations annuelles de 3,85% durant les 10 années qui suivront, et des augmentations annuelles de 2% durant les 10 années subséquentes. La résultante des augmentations des projets de remplacement d'équipements technologiques durant les 25 prochaines années représentera des augmentations annuelles moyennes de 2,53%.



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
 Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



No et Année

La colonne "no" indique le nombre d'années séparant le moment où la première intervention est planifiée par rapport à la planification initiale. Aux fins de l'exercice, nous avons établi que l'année de référence serait 2009.

Coûts

Les coûts indiqués au tableau sont indexés en fonction de refléter la somme réelle que le syndicat devrait normalement déboursier au moment de la réalisation. L'indexation se fait à partir de l'un des scénarios des taux d'inflation définis précédemment.

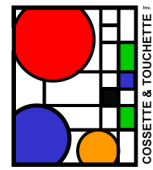
Les types d'interventions

Le type d'interventions par rapport à la structure budgétaire normalement attribuée à un bien immobilier se définit de la façon suivante :

Dépenses annuelles d'opération des installations (opérations d'entretien)

Toutes les dépenses cycliques et récurrentes, sans valeur ajoutée, sous la forme d'interventions associées à une consommation. Les activités de ce type de dépenses ne contribuent habituellement pas à rallonger la durée de vie utile sur une période excédant un an. Les interventions ainsi réalisées sont, la plupart du temps, planifiées annuellement ou découlent de demandes de services des usagers des installations.

Les dépenses d'opération comprennent l'énergie, l'entretien sanitaire, l'entretien paysager, la sécurité, l'enlèvement des ordures, le recyclage, la gestion des déchets dangereux, le déneigement et l'eau, s'il y a lieu.



Les dépenses d'entretien et de réparations mineures

Les dépenses d'entretien et de **réparations mineures** sont reliées à l'ensemble des activités nécessaires pour garder les différents composants des bâtiments en bon état de fonctionnement. Les activités peuvent être de l'ordre de l'entretien technique ou physique (curative ou préventive).

Les interventions correctives

Les **corrections** visent à faire rectifier les lacunes et les déficiences découlant de la réalisation des travaux initiaux de construction de l'installation. Ces déficiences découlent soit d'un manquement au niveau de la conception de l'immeuble ou au niveau de la réalisation des travaux.

Les dépenses d'investissement en maintien des actifs (réhabilitations).

Toutes les dépenses d'investissement, non récurrentes, à valeur ajoutée, sous la forme d'interventions ciblées et ponctuelles, qui ont pour objectif principal de rétablir ou de conserver la valeur d'usage existante des bâtiments, des terrains et des infrastructures, sans changer, partiellement ou totalement, la vocation. Les activités de ce type de dépenses doivent contribuer à rallonger la durée de vie utile sur une période excédant un an. On procède généralement aux interventions à la suite d'inspections et d'évaluations de l'état de santé d'un parc immobilier inscrit à un programme de lutte au déficit d'entretien.

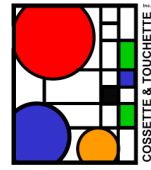
Plus spécifiquement, elles incluent trois types de dépenses.

- Les dépenses de **réparations majeures** destinées à remettre les composants ou les systèmes endommagés ou usés en état de fonctionnement par des réparations relativement importantes, sans toutefois mettre en arrêt les composants.
- Les dépenses de **réhabilitation majeure et de remplacement** visant le changement d'un composant ou d'un système pour un autre de même capacité et pour remplir la même fonction.

Les dépenses pour la **modernisation** totale ou partielle, des installations, ou de composants, ou de systèmes existants, c'est-à-dire une intervention soit pour la remise aux normes, soit pour l'intégration d'un nouveau design ou d'une nouvelle technologie sans toutefois en changer la vocation. À titre d'exemple, on peut remplacer une toiture plate conventionnelle par une toiture ventilée



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



ou un système de régulation automatique par un système de contrôle informatisé (DDC).

Nous ne faisons pas l'énumération des activités d'entretien et de réparations mineures à l'intérieur de notre étude. Notre étude porte uniquement sur les activités normalement couvertes par le fonds de prévoyance, soit les dépenses d'investissement en maintien de l'actif.

Nous considérons que les activités de correction font partie d'une saine stratégie de maintien de l'actif. Bien que normalement ce type d'activité n'engendre pas de dépense, l'inscription de ces types d'activités explique aux futurs conseils d'administration les mesures mises en place afin de s'assurer que le promoteur livre un immeuble en bonne condition, conforme aux réglementations en vigueur et que le syndicat n'aura pas, par la suite, à déboursier des sommes pour effectuer des remplacements précipités ou encore effectuer des travaux de mise aux normes pour des éléments qui auraient dû être construits, dès le départ, selon les réglementations.

La priorité.

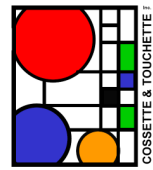
La colonne "priorité" illustre le niveau de conformité de l'intervention par rapport aux prérogatives du Code civil du Québec. L'article 1071 du Code civil du Québec stipule que « *Le syndicat constitue en fonction des coûts estimatifs des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance...* ». Le fonds de prévoyance vise donc à provisionner les travaux de « *réparations majeures* » et les « *remplacements* ». L'article 1152 du Code civil du Québec définit les réparations majeures de la façon suivante :

« Les réparations majeures sont celles qui portent sur une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie ou aux systèmes électroniques, à l'égard d'un meuble, aux pièces motrices ou à l'enveloppe du bien. »

Il peut donc y avoir des interprétations divergentes concernant les travaux qui doivent être provisionnés par un fonds de prévoyance. La colonne "priorité" vise à donner au conseil d'administration notre appréciation du niveau du caractère impératif et facultatif des interventions par rapport aux prescriptions du Code civil. Ce niveau de priorité est illustré par des éléments de couleur rouge pour les interventions impératives, jaune pour les interventions stratégiques et vertes pour les facultatives.



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



Les travaux impératifs

Les travaux impératifs concernent les activités qui font partie d'une façon incontestable des interventions devant être financées par le fonds de prévoyance. Il s'agit des travaux de remplacement des composants et des équipements au terme de leur espérance de vie et des travaux de réparations majeures pouvant affecter l'intégrité de l'actif immobilier.

Les travaux stratégiques

Les travaux stratégiques concernent les activités visant à prolonger l'espérance de vie des composants et à diminuer la nécessité de procéder à des travaux de réparations majeures ou des activités de remplacement. Il s'agit de travaux de maintenance ayant une incidence sur la longévité de l'actif immobilier. Par exemple, la peinture des garde-corps en acier afin de contrer la corrosion et d'éloigner la nécessité de procéder à leur remplacement. Ces travaux ne font pas nécessairement partie des activités définies au Code civil du Québec comme devant être financés par un fonds de prévoyance, mais ont une incidence sur la longévité de l'installation.

Les travaux facultatifs

Les travaux facultatifs concernent les travaux qui ne font pas partie des activités énoncées au Code civil du Québec comme devant être financées par un fonds de prévoyance. Il s'agit cependant d'activités indispensables au maintien de la valeur économique de l'immeuble qui de toute façon seront financées par les propriétaires. Ces travaux concernent notamment le remplacement des tapis des corridors et la réfection de la peinture. Nous avons choisi de calculer les coûts associés à ces travaux afin de fournir un portrait complet des interventions requises pour maintenir la valeur économique de l'immeuble. Le conseil d'administration peut décider de retirer les coûts de ces travaux du calcul du fonds de prévoyance, toutefois un autre mécanisme de financement, telles des cotisations spéciales, devra être mis en place afin de financer ces activités.

La section 0

Les tableaux de la section 0 représentent la synthèse des 11 sections. Ce tableau illustre, sur une seule page, l'ensemble des dépenses en maintien de l'actif en fonction du niveau de priorité à accorder à chaque situation.

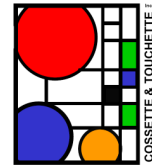
Le tableau intitulé « Résumé des dépenses du Plan pluriannuel en maintien de l'actif par section » présente l'information sur une seule page par système. Le



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)

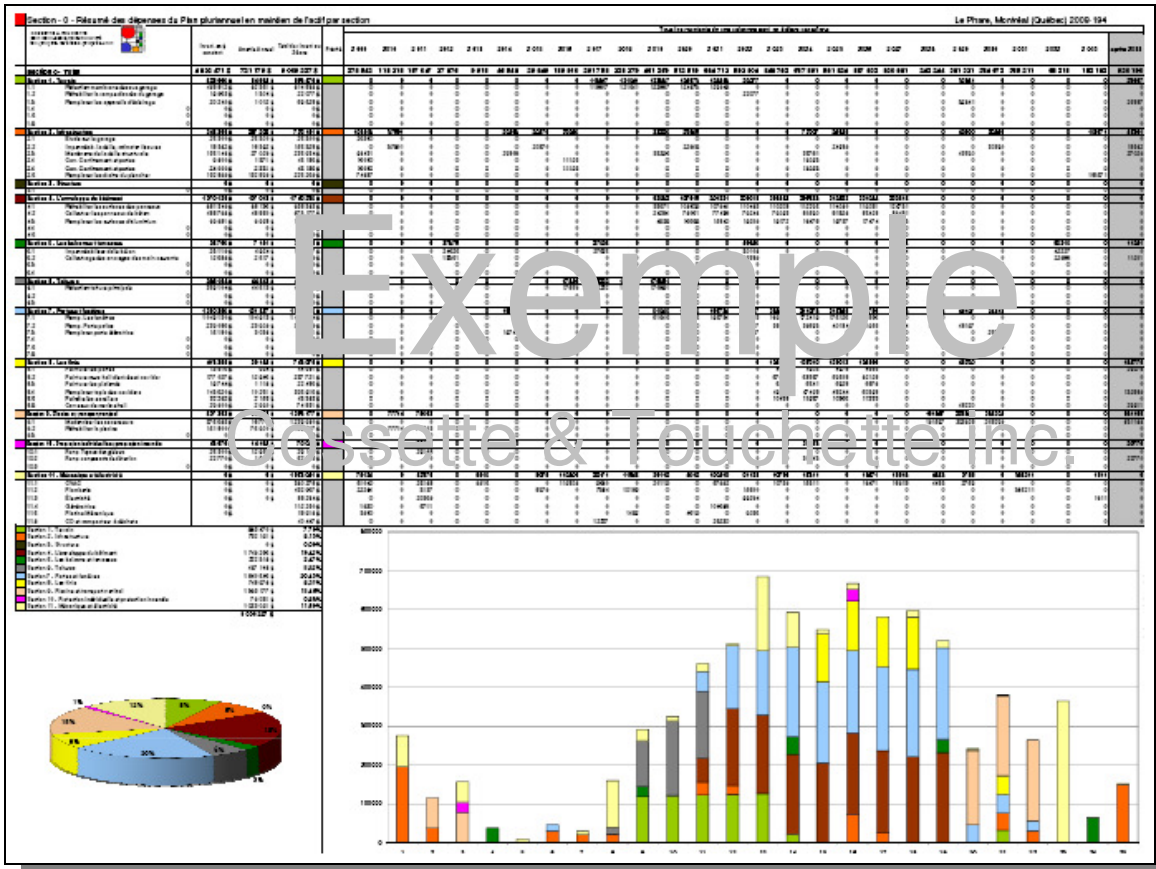
Plan de gestion de l'actif

Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



COSSETTE & TOUCHETTE

tableau numérique donne les dépenses par année, par section, et par composant. Ce tableau illustre les dépenses des différents projets requis pour maintenir l'état de l'actif immobilier. Le graphique linéaire permet d'évaluer rapidement le niveau d'efforts requis chaque année. Les couleurs indiquent à quelle section d'intervention les dépenses annuelles devront être consacrées. Le graphique circulaire illustre la répartition des dépenses totales par section.

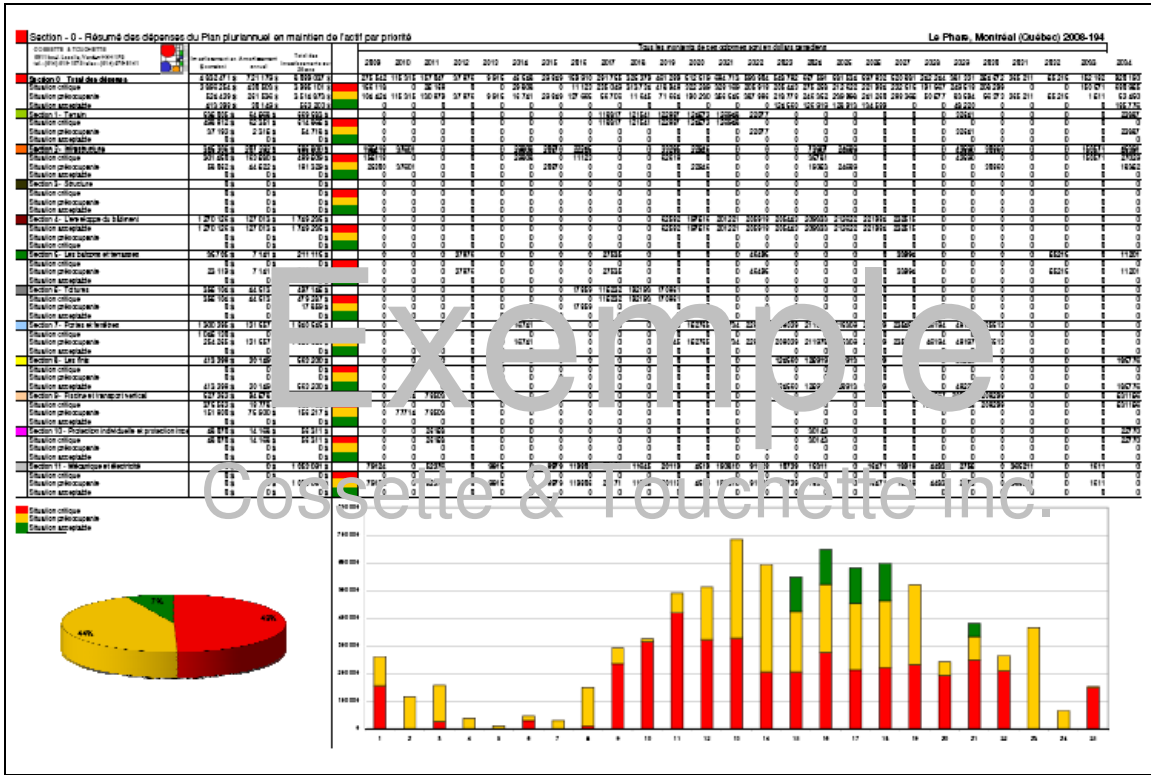




290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
 Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



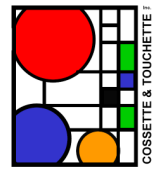
Le second tableau intitulé « Résumé des dépenses du Plan pluriannuel en maintien de l'actif par priorité » permet une analyse semblable en fonction des niveaux de priorité des interventions. Le tableau numérique donne les dépenses par année, par section, et par composant en fonction des priorités. Le graphique linéaire permet d'évaluer rapidement le niveau d'efforts requis chaque année, alors que le graphique circulaire illustre la répartition des dépenses par priorité pour l'ensemble de la période considérée.



Exemple
 Cossette & Touchette inc.



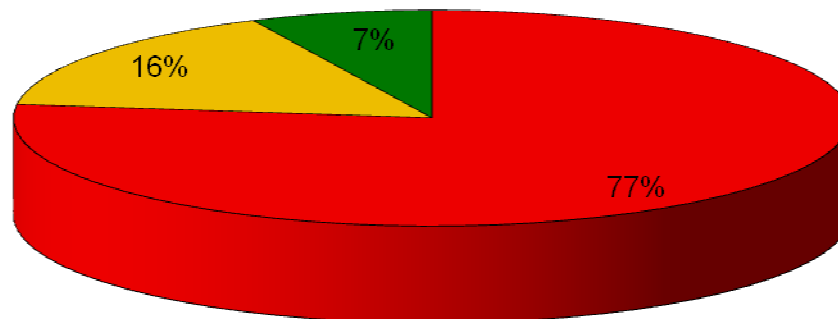
290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



Les faits saillants du scénario de revalorisation de l'immeuble

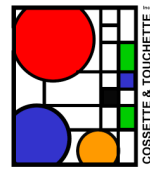
L'élaboration des scénarios de revalorisation confirme les constatations préliminaires du rapport d'état d'immeuble à l'effet que l'immeuble est en bonne condition, mais demandera au cours des prochaines années des travaux de maintenance visant à maintenir l'état de l'actif. Nous anticipons qu'il sera requis d'investir 440 387\$, d'ici 2034, en dépenses de réparation et de réhabilitation pour préserver la valeur et l'intégrité de l'actif immobilier durant les 25 prochaines années. Au terme de cette période, le syndicat devra disposer d'un fonds de réserve de 397 583\$ pour être en mesure de financer les dépenses en maintien de l'actif qui seront requises après 2034.

La majorité des dépenses de revalorisation visent des travaux impératifs. 77% des dépenses prévues visent des travaux impératifs, 16% concernent des travaux stratégiques, alors que 7% visent des travaux facultatifs.



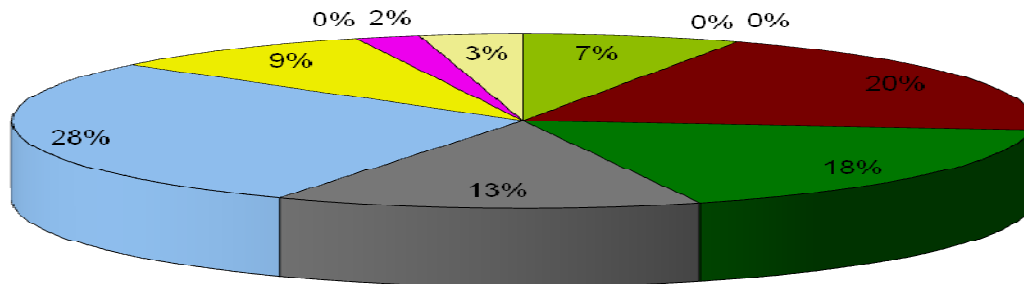


290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
 Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



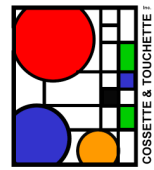
Les composants qui demanderont le plus d'efforts de revalorisation concernent le remplacement des portes et des fenêtres, la réfection de la toiture ainsi que le maintien des balcons et terrasses. Les autres dépenses visent le maintien de l'enveloppe du bâtiment et du terrain ainsi que la restauration des finis.

Dépenses Par poste	25 premières années	Fonds requis au début de la 26 ^{ième} année	Total
Section 1 - Terrain	53 853 \$	3 791 \$	57 644 \$
Section 2 - Infrastructure	0 \$	0 \$	0 \$
Section 3 - Structure	0 \$	0 \$	0 \$
Section 4 - Enveloppe du bâtiment	110 913 \$	53 988 \$	164 901 \$
Section 5 - Balcons et terrasses	85 433 \$	61 932 \$	147 366 \$
Section 6 - Toitures	105 566 \$	6 890 \$	112 456 \$
Section 7 - Portes et fenêtres	25 245 \$	209 953 \$	235 198 \$
Section 8 - Finis	30 677 \$	40 931 \$	71 608 \$
Section 9 - Transport vertical	0 \$	0 \$	0 \$
Section 10 - Protection individuelle et protection incendie	17 053 \$	0 \$	17 053 \$
Section 11 - Mécanique et électricité	7 077 \$	20 098 \$	27 175 \$
Mise à jour du fonds	4 569 \$		
Total	440 387 \$	397 583 \$	833 401 \$



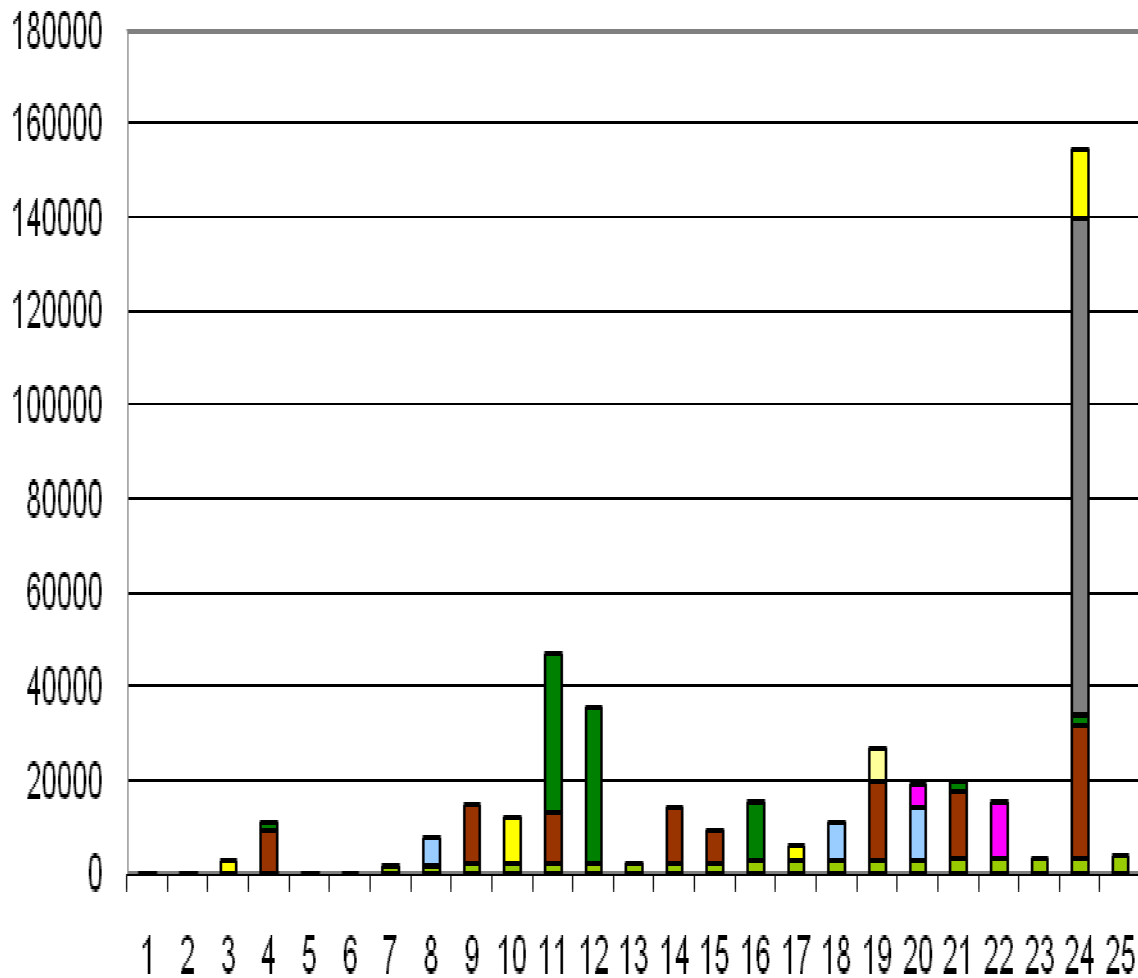


290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



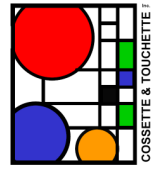
La majorité des dépenses en maintien de l'actif seront requises dans plus de 24 ans. D'ici là, des dépenses un peu plus soutenues seront requises dans 11, 12 et 19 ans.

- Section 1 - Terrain
- Section 2 - Infrastructure
- Section 3 - Structure
- Section 4 - Enveloppe du bâtiment
- Section 5 - Balcons et terrasses
- Section 6 - Toitures
- Section 7 - Portes et fenêtres
- Section 8 - Finis
- Section 9 - Communications et transport vertical
- Section 10 - Protection individuelle et protection incendie
- Section 11 - Mécanique et électricité





290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 2 le Plan pluriannuel en maintien de l'actif



La stratégie de financement

Nous verrons à l'intérieur du module 3, la stratégie de financement requise pour mettre en œuvre le plan pluriannuel en maintien de l'actif. Cette stratégie illustre les efforts requis des propriétaires sous forme de cotisations au fonds de prévoyance afin d'assurer le financement adéquat des activités visant à maintenir l'état de l'actif immobilier. Ces calculs tiennent compte également des sommes déjà amassées au fonds de prévoyance et de l'effet de levier des rendements des placements à court et à long terme.

Réjean Touchette; T.P; Honorary Member of ASTTBC.

Technologue professionnel en architecture

Ordre des technologues professionnels du Québec no 2764

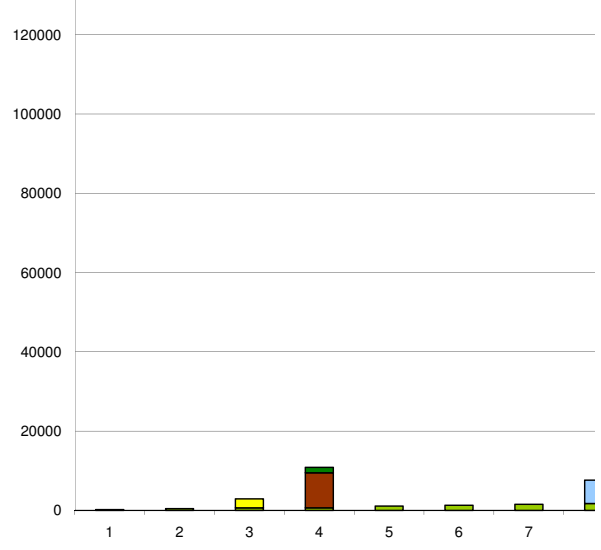
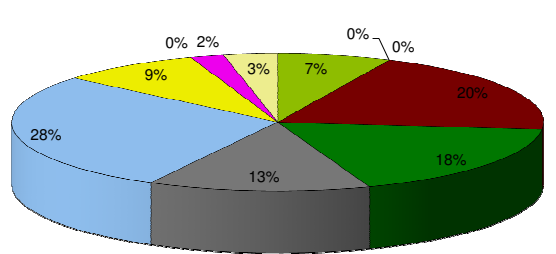
Applied Science Technologists and Technicians of British Columbia no 23243

Section - 0 - Résumé des dépenses du Plan pluriannuel en maintien de l'actif par section

COSSETTE & TOUCHETTE Inc. 5911, boul. LaSalle, Verdun, H4H 1P6 tél.: (514) 519-1573 téléc.: (514) 788-8141 courriel ri@cossettelouchette.com	Invest. en \$ constant	Amortis. Annuel	Total des invest. sur 26 ans	Priorité	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
					2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Section 0 - Total	412 739 \$	20 797 \$	833 401 \$		220	440	2 907	10 861	1 100	1 320	1 540	7 658	14 698
Section 1 - Terrain	0 \$	0 \$	57 644 \$		220	440	660	660	1100	1320	1540	1760	1980
1.1 Contr. au fonds de prévoyance du synd. horizontal	0 \$	0 \$	57 644 \$		220	440	660	660	1100	1320	1540	1760	1980
1.2	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.5	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.6	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 2 - Infrastructure	0 \$	0 \$	0 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 3 - Structure	0 \$	0 \$	0 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 4 - Enveloppe du bâtiment	64 305 \$	4 087 \$	164 901 \$		0	0	0	8855	0	0	0	0	12718
4.1 Refaire 20% des joints de maçonnerie	6 774 \$	282 \$	12 773 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 Calfeuturer le périmètre des ouvertures	7 491 \$	1 498 \$	47 136 \$		0	0	0	6098	0	0	0	0	9498
4.3 Peinturer les linteaux d'acier	2 539 \$	508 \$	18 802 \$		0	0	0	2756	0	0	0	0	3220
4.4 Maintenir le revêtement acrylique	8 144 \$	814 \$	61 592 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.5 Maintenir le revêtement de clins d'aluminium	39 358 \$	984 \$	24 599 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.6	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 5 - Balcons et terrasses	63 692 \$	6 179 \$	147 366 \$		0	0	0	1347	0	0	0	0	0
5.1 Réhabiliter les balcons en surplombs	52 900 \$	5 290 \$	115 581 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Refaire l'infrastructure des terrasses au sol	9 522 \$	635 \$	24 592 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3 Refaire les joints des dalles de couronnement des r	1 270 \$	254 \$	3 666 \$		0	0	0	1347	0	0	0	0	0
5.4 Refaire les joints de mortier de parement de brique	0 \$	0 \$	3 527 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 6 - Toitures	50 334 \$	2 103 \$	112 456 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1 Remplacer les bardeaux de la toiture	45 720 \$	1 988 \$	105 566 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.2 Remplacer le réseau de gouttière	4 614 \$	115 \$	6 890 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 7 - Portes et fenêtres	167 507 \$	5 151 \$	235 198 \$		0	0	0	0	0	0	0	5898	0
7.1 Remplacer les fenêtres	137 053 \$	3 607 \$	173 481 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2a Remplacer les portes d'entrée	6 613 \$	367 \$	11 450 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2b Remplacer les portes des terrasses	19 044 \$	577 \$	27 243 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.3 Remplacer les panneaux de verre défectueux	4 797 \$	600 \$	23 025 \$		0	0	0	0	0	0	0	5898	0
7.4	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.5	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 8 - Finis	32 517 \$	1 968 \$	71 608 \$		0	0	2247	0	0	0	0	0	0
8.1 Peinturer les murs du hall et des escaliers	2 126 \$	709 \$	12 441 \$		0	0	2247	0	0	0	0	0	0
8.2 Peinturer les surfaces métalliques des escaliers	5 713 \$	408 \$	18 237 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.3 Remplacer les carreaux de céramiques du hall.	24 678 \$	851 \$	40 931 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.4	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.5	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.6	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 9 - Transport vertical	0 \$	0 \$	0 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.1	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.2	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 10 - Protection individuelle et protection incendie	11 109 \$	545 \$	17 053 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.1 Remplacer le panneau annonciateur	7 935 \$	378 \$	12 271 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.2 Remplacer les composants de détection	3 174 \$	167 \$	4 782 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.3	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 11 - Mécanique et électricité	23 276 \$	765 \$	27 175 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.1 Remplacer les registres des extracteurs.	4 761 \$	265 \$	7 077 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.2 Remplacer le réseau de drainage sanitaire	7 935 \$	214 \$	8 613 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.3 Remplacer le réseau de distribution	10 580 \$	286 \$	11 484 \$		0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.4	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.5	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.6	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0

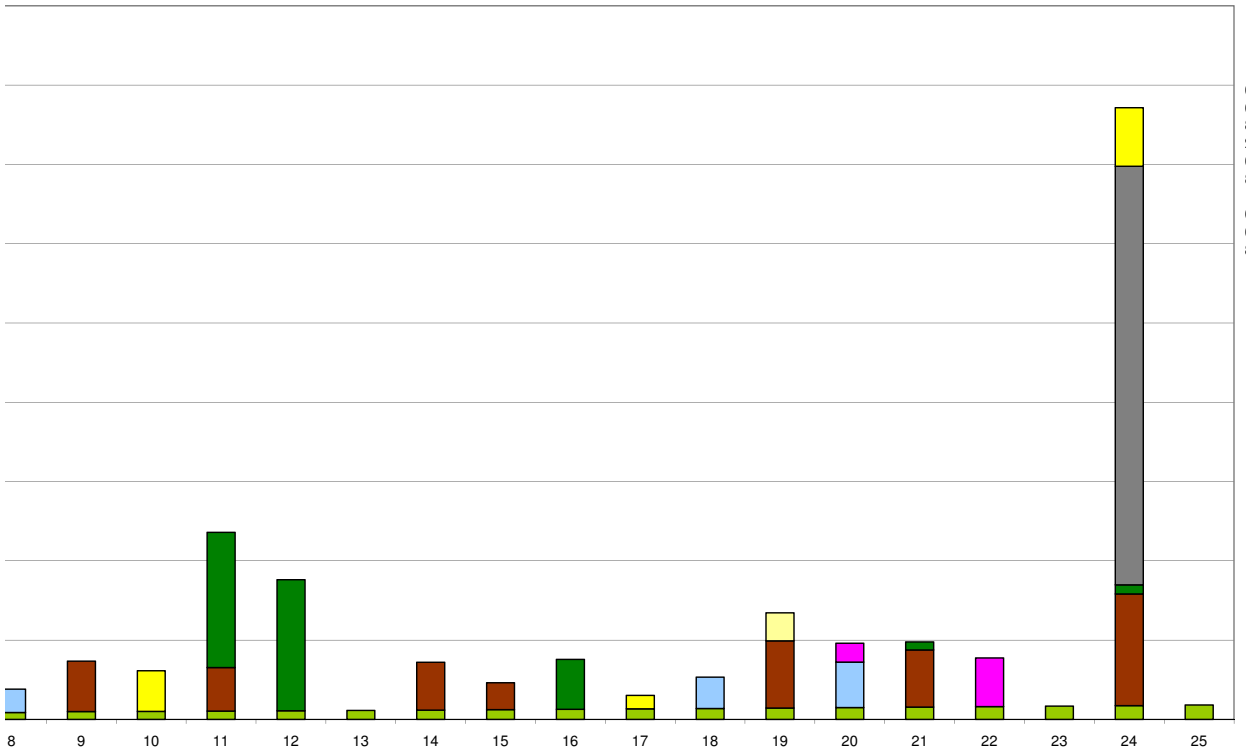
833 401 \$

Section 1 - Terrain	57 644 \$	6,92%
Section 2 - Infrastructure	0 \$	0,00%
Section 3 - Structure	0 \$	0,00%
Section 4 - Enveloppe du bâtiment	164 901 \$	19,79%
Section 5 - Balcons et terrasses	147 366 \$	17,68%
Section 6 - Toitures	112 456 \$	13,49%
Section 7 - Portes et fenêtres	235 198 \$	28,22%
Section 8 - Finis	71 608 \$	8,59%
Section 9 - Transport vertical	0 \$	0,00%
Section 10 - Protection individuelle et protection incendie	17 053 \$	2,05%
Section 11 - Mécanique et électricité	27 175 \$	3,26%



Tous les montants de ces colonnes sont en dollars canadiens

2019	2 020	2021	2 022	2023	2 024	2025	2 026	2027	2 028	2029	2 030	2031	2 032	2033	2 034	après 2034
12 265	47 199	35 244	2 277	14 412	9 265	15 166	6 073	10 668	26 898	19 227	19 530	15 512	3 370	154 323	3 645	397 583
2024	2105	2189	2277	2368	2463	2561	2663	2770	2881	2996	3116	3240	3370	3505	3645	3791
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	10986	0	0	12044	6803	0	0	0	16940	0	14414	0	0	28153	0	53988
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12773	0	0
0	0	0	0	8295	0	0	0	0	12652	0	0	0	0	10593	0	0
0	0	0	0	3749	0	0	0	0	4289	0	0	0	0	4788	0	0
0	10986	0	0	0	6803	0	0	0	0	0	14414	0	0	0	0	29390
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24599
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	34108	33055	0	0	0	12605	0	0	0	0	1999	0	0	2319	0	61932
0	32581	33055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49946
0	0	0	0	0	0	12605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11987
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2319	0	0
0	1527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1999	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105566	0	6890
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105566	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6890
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	7898	0	11450	0	0	0	0	0	209953
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	173481
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11450	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27243
0	0	0	0	0	0	0	0	7898	0	0	0	0	0	0	0	9229
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10241	0	0	0	0	0	0	3409	0	0	0	0	0	0	14780	0	40931
2777	0	0	0	0	0	0	3409	0	0	0	0	0	0	4008	0	0
7464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10772	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40931
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4782	0	12271	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12271	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4782	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	7077	0	0	0	0	0	0	20098
0	0	0	0	0	0	0	0	0	7077	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8613
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11484
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



290, boul. d'Europe
Gatineau (Québec)

Plan de gestion de l'actif

Module 3 – La stratégie de financement



Préparé par Réjean Touchette; T.P.; Honorary Member of ASTTBC.

Le 21 décembre 2009

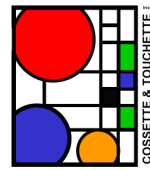
Dossier 2009-115-4



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)

Plan de gestion de l'actif

Module 3 - La stratégie de financement



Description du module

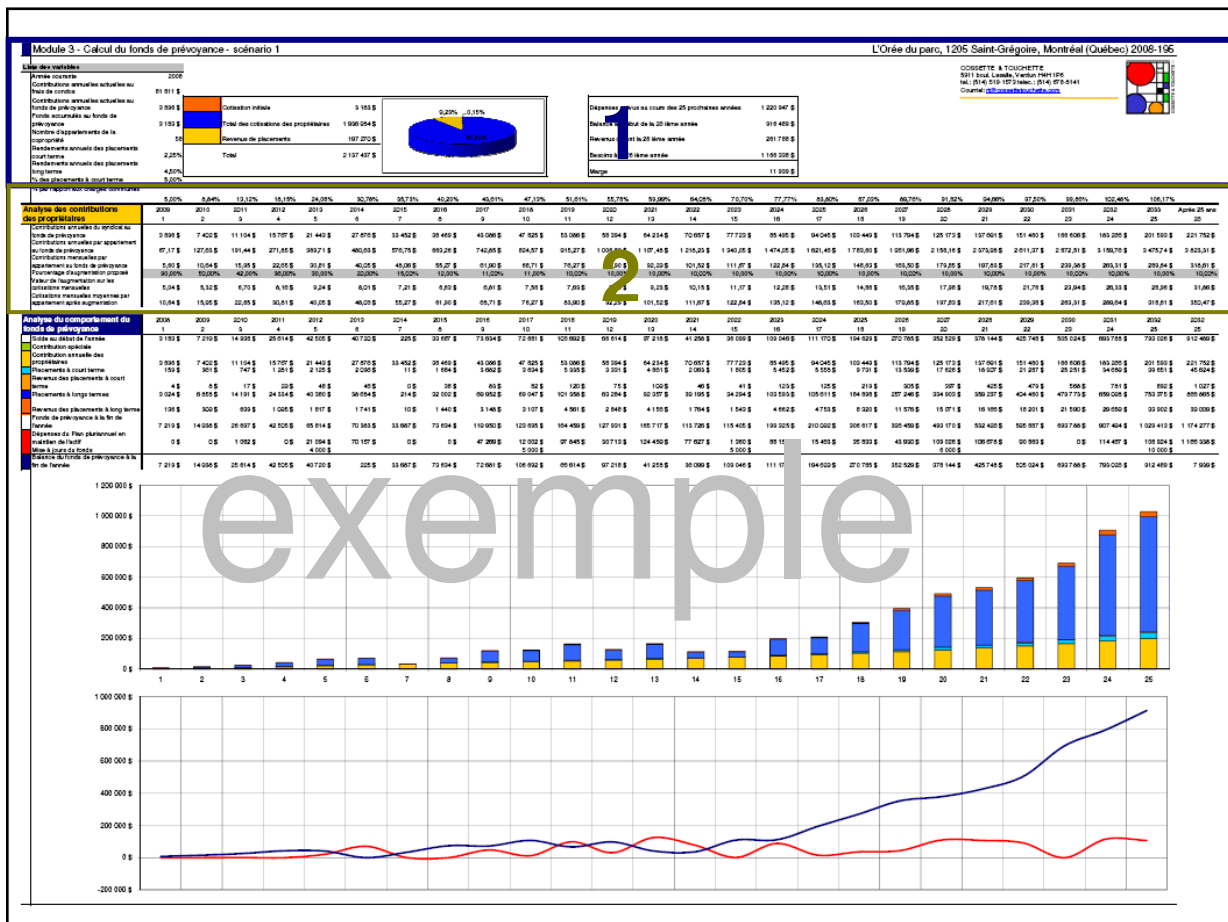
Le troisième module du plan de gestion de l'actif vise à établir la stratégie de financement la plus appropriée pour permettre la réalisation du scénario de revalorisation établi dans le cadre du module 2.

Le tableau du module 3 vise à calculer le niveau de contributions requis pour financer le plan de maintien de l'actif immobilier. Il s'agit de trouver l'équilibre entre les besoins immobiliers et les activités de financement.

Le tableau est subdivisé en trois sections :

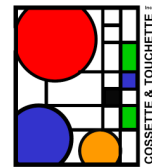
1. Un tableau illustrant les paramètres initiaux ainsi que les activités de financement annuel.
2. Un second graphique illustre le solde annuel du fonds de prévoyance ainsi que la constitution de ce fonds.
3. Un graphique comparant les dépenses en maintien de l'actif par rapport au cumul des activités de financement du fonds de prévoyance.

Tableau illustrant les activités de financement annuel





290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
 Module 3 - La stratégie de financement



Ce tableau illustre l'évolution du fonds de prévoyance par rapport aux dépenses. L'élément moteur du tableau est la contribution mensuelle de l'ensemble des copropriétaires au fonds de prévoyance. Cette contribution multipliée par 12 nous permet de déterminer la contribution annuelle du syndicat au fonds de prévoyance. Les lignes suivantes illustrent les différents facteurs affectant le comportement du fonds de prévoyance au fil des ans.

Facteurs affectant le fonds de prévoyance

Le facteur qui a la plus grande incidence sur le comportement du fonds de prévoyance est l'augmentation annuelle des cotisations des copropriétaires au fonds de prévoyance. L'augmentation peut être constante ou peut varier au fil du temps. Les deux lignes au haut du tableau illustrent l'effet moyen de l'augmentation par rapport à l'année précédente pour le syndicat et pour chaque propriétaire. Il s'agit d'une moyenne qui ne tient pas compte du facteur d'occupation de chaque appartement. Ainsi, la ligne intitulée « Valeur de l'augmentation sur les

cotisations mensuelles » montre l'augmentation moyenne de la contribution de chaque propriétaire par rapport à l'année précédente. La ligne intitulée « Contribution mensuelle moyenne par appartement après augmentation » montre la nouvelle contribution qu'en moyenne les propriétaires seront appelés à fournir, chaque mois, durant l'année.

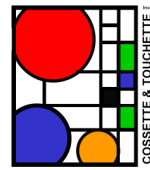
Les placements à court terme sont les liquidités constituant le fonds de prévoyance. Le rendement de ces placements est généralement faible. Le taux utilisé est indiqué à la ligne intitulée « Rendements annuels des placements à court terme ». La ligne intitulée « Revenu des placements à court terme » illustre l'apport annuel des intérêts générés par ces placements au fonds de prévoyance.

Analyse des contributions des propriétaires		2008	2009	2010	2011
		1	2	3	4
Contributions annuelles du syndicat au fonds de prévoyance		513 \$	6 669 \$	7 136 \$	7 635 \$
Contributions annuelles par appartement au fonds de prévoyance		42,75 \$	555,75 \$	594,65 \$	636,28 \$
Contributions mensuelles par appartement au fonds de prévoyance		3,56 \$	46,31 \$	49,55 \$	53,02 \$
Pourcentage d'augmentation proposé		1200,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Valeur de l'augmentation sur les cotisations mensuelles		42,75 \$	3,24 \$	3,47 \$	3,71 \$
Cotisations mensuelles moyennes par appartement après augmentation		46,31 \$	49,55 \$	53,02 \$	56,73 \$

Analyse du comportement du fonds de prévoyance		2008	2009	2010	2011
		1	2	3	4
Solde au début de l'année		1 531 \$	2 214 \$	8 869 \$	16 364 \$
Contribution annuelle des propriétaires		513 \$	6 669 \$	7 136 \$	7 635 \$
Placements à court terme		308 \$	423 \$	1 774 \$	3 273 \$
Revenus des placements à court terme		7 \$	10 \$	40 \$	74 \$
Placements à longs termes		1 231 \$	1 691 \$	7 095 \$	13 091 \$
Revenus des placements à long terme		55 \$	76 \$	319 \$	589 \$
Fonds de prévoyance à la fin de l'année		2 114 \$	8 869 \$	16 364 \$	24 662 \$
Dépenses du Plan pluriannuel en maintien de l'actif		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Balance du fonds de prévoyance à la fin de l'année		2 114 \$	8 869 \$	16 364 \$	24 662 \$



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 3 - La stratégie de financement



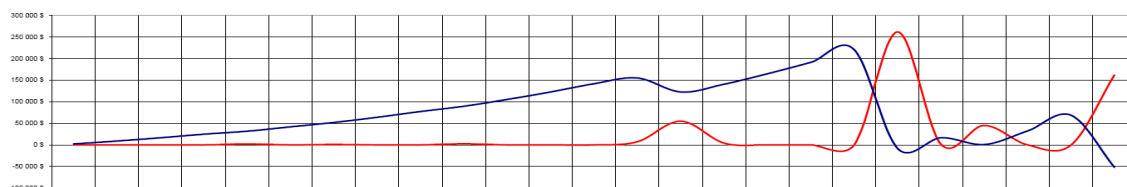
Le conseil d'administration peut adopter comme politique de placer certaines sommes dans des placements plus performants. Cette stratégie devrait être adoptée pour les dépenses à long terme, comme la réfection d'une toiture prévue dans 15 ans ou le remplacement des fenêtres prévu dans 25 ans. Ce type de placements performe mieux et contribue davantage à la constitution du fonds de prévoyance destiné à financer les dépenses en maintien de l'actif à long terme. Le taux d'intérêt utilisé est indiqué à la ligne intitulée « Rendements annuels des placements à long terme ». La ligne intitulée « Revenu des placements à long terme » illustre l'apport annuel des intérêts générés par ces placements au fonds de prévoyance. Le pourcentage des placements à court terme par rapport aux placements à long terme est indiqué à la ligne intitulée « % des placements à court terme ».

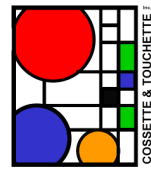
La ligne « Fonds de prévoyance à la fin de l'année » est la somme des contributions et des revenus de placements de l'année qui vient grossir la valeur du fonds de prévoyance. La ligne intitulée « Dépenses du Plan pluriannuel en maintien de l'actif » est la somme des dépenses en maintien de l'actif planifiées pour l'année. Cette somme provient du tableau de la section 0 du module 2 de la présente étude.

La ligne intitulée « Balance du fonds de prévoyance à la fin de l'année » illustre le montant qui restera à la fin de l'année dans le fonds de prévoyance une fois que tous les revenus auront été encaissés et que les dépenses prévues sur le plan de gestion de l'actif auront été payées. Le premier montant de cette ligne est l'argent qui est cumulé au fonds de prévoyance à la fin de l'année précédant la période du plan de gestion de l'actif.

Graphique comparant les dépenses en maintien de l'actif par rapport au cumul des activités de financement du fonds de prévoyance.

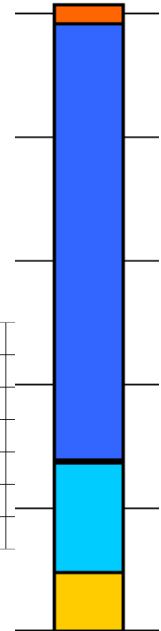
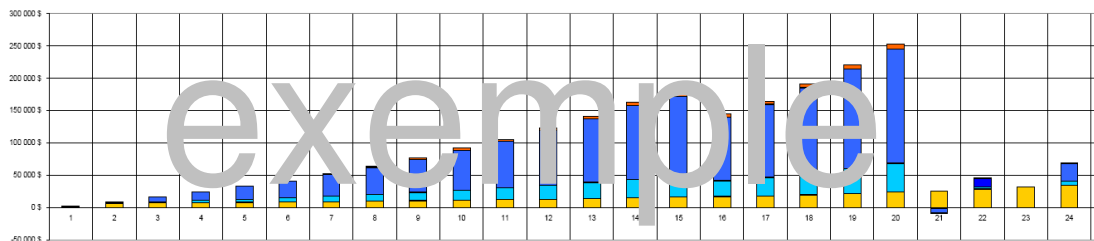
Ce graphique illustre l'évolution du fonds de prévoyance (le financement en bleu) par rapport aux dépenses en maintien de l'actif prévues sur le plan de gestion de l'actif (en rouge). En principe, dans un contexte de constitution d'un capital, la ligne bleue devrait toujours être au-dessus de la ligne des besoins en rouge. La position inverse indique que les dépenses sont supérieures à la croissance du fonds. Bien qu'il s'agisse d'une situation normale en fin de cycle immobilier, une telle situation ne doit pas perdurer et une stratégie de redressement doit être développée afin d'inverser la situation.





Graphique illustrant le solde annuel du fonds de prévoyance ainsi que la constitution de ce fonds

Les bâtonnets colorés de ce graphique illustrent l'évolution des différentes composantes du fonds de prévoyance. La section en jaune foncé à la base des bâtonnets montre les contributions annuelles des propriétaires, la section en bleu pâle, les placements à court terme, en bleu foncé les placements à long terme et les sections rouges illustrent les intérêts annuels générés par les placements. S'il est requis de procéder à des cotisations spéciales, le montant de ces cotisations sera illustré par une section de bâtonnet vert.



Indice du maintien des actifs

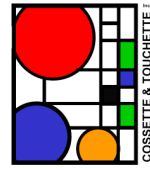
Les copropriétés évoluent dans un contexte concurrentiel. Les acheteurs de copropriété deviennent de plus en plus informés en ce qui concerne l'incidence d'une stratégie de gestion crédible des parties communes, sur le rendement de leur investissement immobilier. Les conseils d'administration se doivent d'offrir à leurs membres une stratégie de gestion immobilière crédible, juste et concurrentielle.

Un syndicat de copropriétés qui a un fonds de prévoyance anémique et insuffisant pour financer les investissements requis en maintien de l'actif verra la valeur des copropriétés qu'il abrite diminuer et sera contraint, tôt ou tard, d'imposer à ses membres des contributions spéciales afin de redresser l'actif immobilier. À l'inverse, un syndicat de copropriétés qui impose à ses membres des frais de copropriété disproportionnés, supérieurs à ce qui est requis et dépassant le taux du marché aura des appartements moins attirants, difficiles à vendre. Il faut donc trouver l'équilibre et s'assurer que la stratégie qui sera adoptée demande des contributions justes et raisonnables assurant une position concurrentielle aux appartements constituant l'actif immobilier.

Pour valider le caractère concurrentiel de la stratégie du plan de gestion de l'actif en ce qui concerne le fonds de prévoyance, il faut trouver des repères. L'article



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 3 - La stratégie de financement



1072 du Code civil du Québec mentionne que « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. » Code civil du Québec, article 1072, paragraphe 2. Nous comprenons qu'il s'agit d'un minimum qui, dans la majorité des cas, est insuffisant pour assurer la pérennité de l'immeuble. D'ailleurs, le même article précise que « *annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance* ». Code civil du Québec, article 1072, paragraphe 1. Le fonds de prévoyance est donc un montant calculé en fonction des besoins et ne devrait jamais être inférieur à 5% des charges communes.

Les charges communes peuvent varier considérablement d'un immeuble à l'autre et elles ne sont pas nécessairement proportionnelles aux sommes à consacrer au maintien de l'actif immobilier. Ainsi, un immeuble qui possède de bons équipements mécaniques performants au niveau énergétique aura des factures d'énergie moindres et des charges communes probablement moindres qu'un immeuble qui a des équipements médiocres nécessitant plus de réparations. Il est cependant raisonnable de penser que le remplacement d'équipement de bonne qualité au terme de l'espérance de vie nécessitera des dépenses supérieures à celles requises pour remplacer des équipements moins performants. Dans un tel contexte, le fonds de prévoyance du syndicat qui s'est arrimé à un pourcentage par rapport aux charges communes aura un fonds de prévoyance insuffisant pour remplacer ses équipements périmés par des nouveaux de qualité semblable.

Il existe peu de repères dans le domaine de la copropriété concernant l'établissement du fonds de prévoyance adéquat pour contrer la vétusté des installations. Un des repères le plus crédible dans le domaine de l'immobilier concernant la constitution d'un fonds de prévoyance est celui proposé par l'American Society of Healthcare Engineers (ASHE) de l'American Hospital Association qui estime qu'il faut prévoir, sous la forme d'un fonds de réserve un montant annuel d'au moins 0,22 % de la valeur actualisée de remplacement de l'installation pour assurer la sauvegarde de la valeur d'usage tout au long de la vie utile d'un bâtiment. Ce fonds servira entre la 15^{ième} année et la 75^{ième} année de la vie d'un bâtiment selon l'arrivée en fin de vie utile des différents composants.

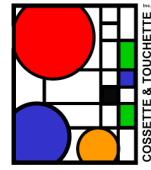
Tous s'entendent pour dire que les besoins immobiliers d'un hôpital sont plus intenses que ceux requis pour une copropriété. Cependant, le modèle proposé par l'ASHE est proportionnel à la valeur de remplacement de l'installation et il est évident que la valeur de remplacement d'un hôpital est nettement supérieure à la valeur de remplacement d'une copropriété.

Le fait de s'arrimer à la valeur actuelle de remplacement de l'immeuble est avantageux. La valeur actuelle de remplacement est le coût moyen de

Page 5



290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 3 - La stratégie de financement



construction et d'aménagement des bâtiments, des terrains et des infrastructures (excluant les coûts reliés à l'acquisition du terrain) de l'installation en date d'aujourd'hui, et cela, selon les types de conception et les méthodes de construction actuelles. Cette valeur évolue donc dans le temps en fonction, notamment, de l'offre et de la demande dans l'industrie de la construction, de l'évolution technologique et de l'inflation.

Selon notre expérience, ce modèle s'applique bien aux immeubles de copropriétés. Il faut cependant considérer que le fonds de prévoyance est destiné à contrer la vétusté des espaces communs uniquement. Nous pensons que ce modèle est un repère valable si on considère la valeur actualisée de remplacement des parties communes de l'immeuble uniquement. Cette valeur est obtenue par le cumul des valeurs actuelles des composants identifiés aux sous-sections du module 2 de l'étude.

Un autre repère est celui de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Au terme d'une étude nationale, la SCHL conclut que la cotisation optimale au fonds de prévoyance devrait être supérieure à 0,8 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

L'étude américaine de l'American Society of Healthcare Engineers (ASHE) indique donc une cotisation minimale à respecter tout au long de la vie utile de l'immeuble alors que celle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indique une zone de cotisation optimale.

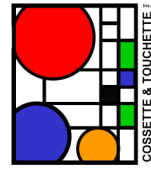
L'expérience nous indique que l'étude de la SCHL est basée sur l'ensemble du portefeuille immobilier des copropriétés canadiennes. Le marché immobilier canadien, et plus particulièrement les pratiques au niveau des contributions aux fonds de prévoyance, diffèrent grandement en Ontario et en Colombie-Britannique par rapport à ceux du Québec. Les législations ontariennes et celles de la Colombie-Britannique sont beaucoup plus coercitives que celles du Québec. Cette situation entraîne des contributions au fonds de prévoyance supérieures dans le reste du Canada par rapport à la situation réelle du Québec. La copropriété étudiée est située au Québec et sera appelée à concurrencer les autres installations érigées au Québec. Dans ce contexte, la contribution optimale proposée par la SCHL devrait, à notre avis, être considérée comme un maximum à ne pas excéder afin d'assurer la compétitivité de la copropriété par rapport aux autres actifs immobiliers semblables situés au Québec.



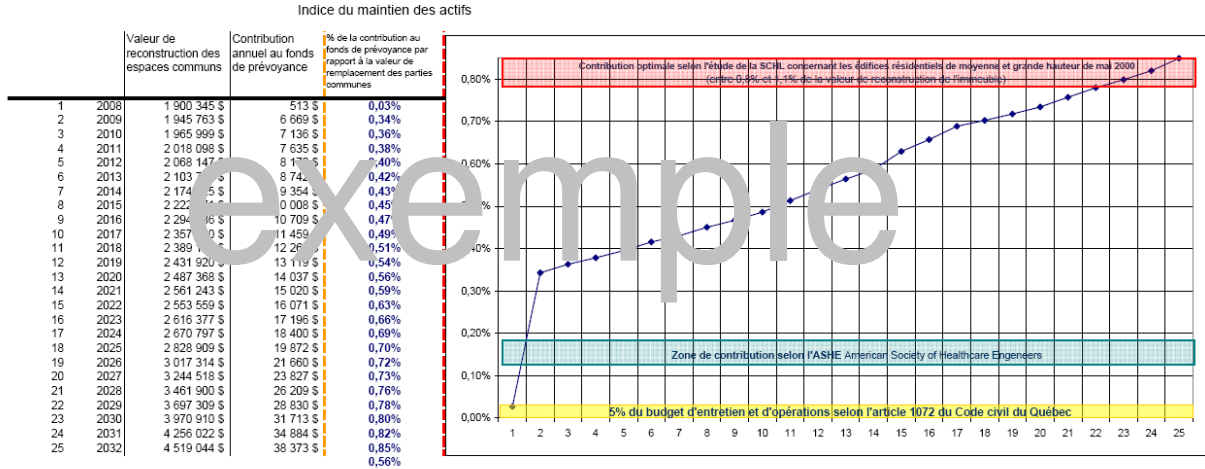
290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)

Plan de gestion de l'actif

Module 3 - La stratégie de financement



Le tableau ci-dessous sert à positionner les contributions annuelles au fonds de prévoyance par rapport à ces repères.



Valeur de reconstruction du bâtiment	100,00% 2 830 000 \$		Espaces communs 85% 1 900 345 \$		Espaces privés 15% 929 655 \$	
Infrastructure	3,00%	84 900 \$	100%	84 900 \$	0%	0 \$
Structure	13,40%	379 220 \$	100%	379 220 \$	0%	0 \$
Enveloppe	9,70%	274 510 \$	100%	274 510 \$	0%	0 \$
Toiture	1,30%	36 790 \$	100%	36 790 \$	0%	0 \$
Intérieur	26,20%	741 460 \$	30%	222 438 \$	70%	519 022 \$
Transport vertical	2,40%	67 920 \$	100%	67 920 \$	0%	0 \$
Plomberie	15,40%	435 820 \$	60%	261 492 \$	40%	174 328 \$
HVAC	11,00%	311 300 \$	60%	186 780 \$	40%	124 520 \$
Protection incendie	1,40%	39 620 \$	100%	39 620 \$	0%	0 \$
Electricité	11,00%	311 300 \$	65%	202 345 \$	35%	108 955 \$
Equipements	1,00%	28 300 \$	90%	25 470 \$	10%	2 830 \$
Terrain	1,20%	33 960 \$	100%	33 960 \$	0%	0 \$
Frais professionnels	3,00%	84 900 \$	100%	84 900 \$	0%	0 \$



Les faits saillants des résultats des calculs du fonds de prévoyance de l'immeuble

Les paramètres de calculs du fonds de prévoyance sont basés sur les données suivantes que nous avons obtenues du gestionnaire :

Année de construction du bâtiment 2008-2009
 Année courante 2009
 Nombre d'appartements 12
 Contribution annuelle aux frais de condo 21 935\$/année
 Contribution annuelle au fonds de prévoyance 1 700\$/année
 Somme accumulée au fonds de prévoyance 0\$

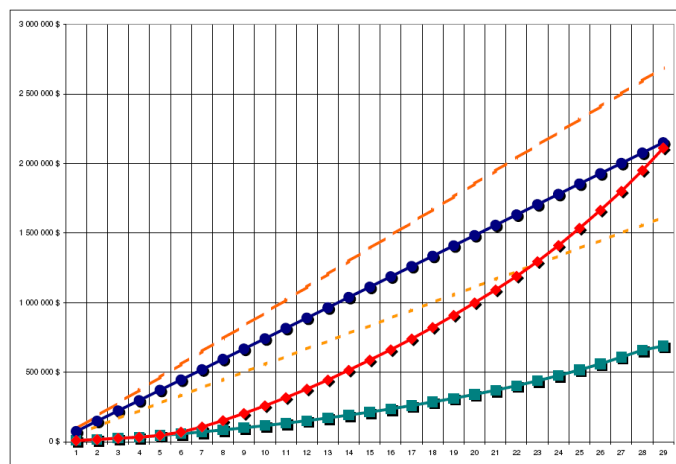


L'étude du fonds de prévoyance démontre que le niveau de financement actuel de la copropriété est insuffisant pour couvrir les dépenses à venir. Nous recommandons une augmentation moyenne des cotisations mensuelles au fonds de prévoyance de près de 60\$ par propriétaires en 2009. Par la suite, nous recommandons une période d'ajustement de 7 ans, avec des augmentations annuelles des contributions mensuelles des propriétaires au fonds de prévoyance d'environ 12,50\$. Enfin, nous recommandons, à partir de 2018, d'arrimer les augmentations annuelles au fonds de prévoyance à l'indice des prix à la consommation que nous évaluons à 4% par année.

Tableau de comparaison des besoins par rapport aux contributions

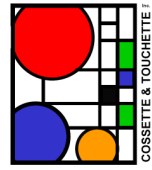
Le plan pluriannuel en maintien de l'actif que nous proposons est le reflet de notre opinion acquise au terme des investigations et des analyses que nous avons effectuées. L'ampleur des dépenses et la périodicité des interventions sont basées sur notre expérience et sur notre perception du processus de vieillissement des différents composants que nous avons analysés. Les efforts de mise en œuvre des travaux sont basés sur notre expérience de l'exécution de travaux semblables et sur les contraintes spécifiques du site. Les coûts unitaires sont basés sur le Décret de la construction du Québec en ce qui concerne les ressources et sur les coûts unitaires provenant de bases de données reconnues. Les facteurs d'inflation que nous avons utilisés sont basés sur notre perception de l'évolution des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction. Il s'agit d'une opinion basée sur les courbes inflationnistes des 15 dernières années. Il s'agit selon nous de valeurs réalistes, cependant, il n'y a aucune garantie que l'économie des 25 prochaines années sera conforme à nos prévisions.

Le tableau intitulé « comparaison des besoins par rapport aux contributions » vise à permettre au Conseil d'administration d'évaluer la stratégie de financement actuelle de la copropriété et la stratégie proposée par rapport aux besoins anticipés. Nous pensons de façon réaliste que l'écart entre nos prévisions de dépenses pour les 25 prochaines années et la réalité peut atteindre jusqu'à 25 % en plus ou en moins. Le tableau illustre le comportement linéaire du plan pluriannuel en maintien de l'actif selon le scénario optimiste (-





290 boul. d'Europe, Gatineau (Québec)
Plan de gestion de l'actif
Module 3 - La stratégie de financement

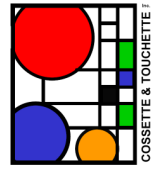


25%), réaliste, et pessimiste (+25%). Ce tableau permet au Conseil d'administration d'évaluer les risques entourant la stratégie de financement qu'il aura choisi.

Le tableau joint en annexe illustre le scénario 1. Ce tableau s'interprète de la façon suivante :

La ligne pleine bleue avec des cercles illustre le plan pluriannuel en maintien de l'actif selon nos calculs. Ce plan est ramené sur une valeur linéaire permettant d'évaluer la progression des besoins sur une base annuelle.

La ligne interrompue jaune pâle illustre le scénario optimiste, soit moins 25% par rapport à nos calculs. La ligne interrompue orangée illustre le scénario pessimiste, soit plus 25% par rapport à nos prévisions et calculs. La ligne verte avec des carrés illustre la progression du financement du fonds de prévoyance selon la stratégie actuellement employée par le syndicat. La ligne rouge avec des losanges illustre la progression du financement selon l'un des scénarios proposés dans notre rapport.



Comparaison par rapport à d'autres copropriétés

Un tableau compare les dépenses en maintien de l'actif, ainsi que le niveau de contribution au fonds de prévoyance prévu dans 5 ans, par rapport au comportement de copropriétés semblables. Bien que chaque immeuble ait ses caractéristiques particulières, ce type de comparaison sert de repère et permet d'évaluer la position concurrentielle de l'immeuble étudié par rapport à des installations semblables. Nous avons choisi de comparer les contributions au fonds de prévoyance dans 5 ans, afin d'avoir un échantillonnage plus homogène. Plusieurs copropriétés ont, au moment de l'étude, un niveau de contribution au fonds de prévoyance insuffisant pour satisfaire les besoins immobiliers à long terme. Une période de redressement de 5 ans nous apparaît, dans la plupart des cas, réaliste.

Selon ce tableau, les contributions au fonds de prévoyance prévues dans 5 ans seront légèrement supérieures à la moyenne des contributions de l'échantillonnage des copropriétés comparables étudiées.

Réjean Touchette; T.P; Honorary Member of ASTTBC.

Technologue professionnel en architecture

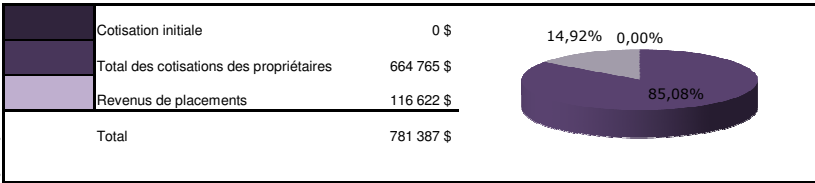
Ordre des technologues professionnels du Québec no 2764

Applied Science Technologists and Technicians of British Columbia no 23243

Module 3 - Calcul du fonds de prévoyance - scénario 1

Liste des variables

Année courante	2009
Contribution annuelle actuelle au frais de condo	21 935 \$
Contribution annuelle actuelle (2009) au fonds de prévoyance	1 700 \$
Sommes accumulées au fonds de prévoyance	0 \$
Nombre d'appartements de la copropriété	12
Rendement annuel des placements court terme	1,75%
Rendement annuel des placements long terme	3,50%
% des placements à court terme	20,00%



Dépenses pré
Balance au dé
Revenus dur
Besoins à la 2
Marge

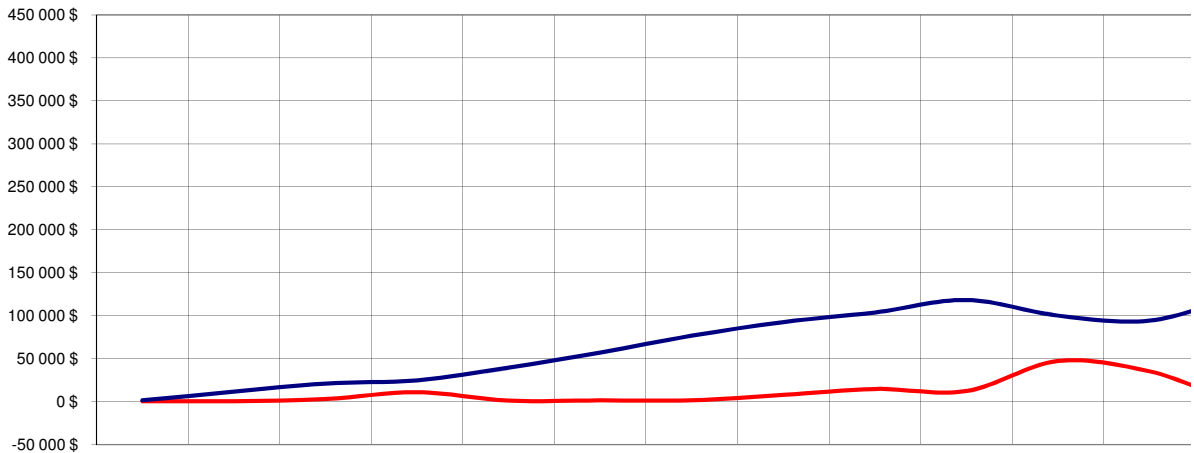
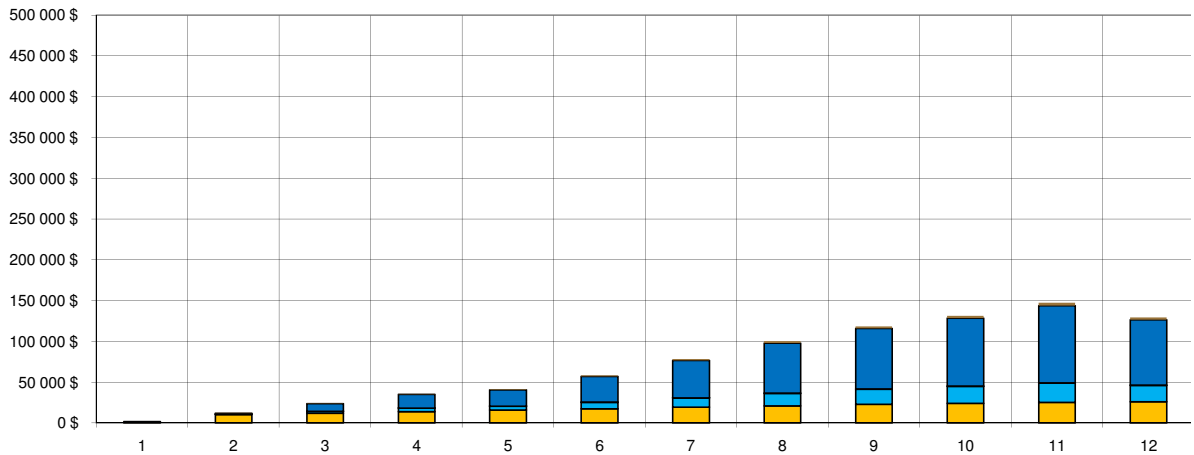
% par rapport aux charges communes	7,75%	33,00%	35,49%	37,48%	39,08%	40,36%	41,36%	42,14%	42,72%	42,68%	42,21%	41,76%
------------------------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Analyse des contributions des propriétaires

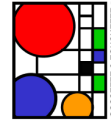
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Contribution annuelle du syndicat au fonds de prévoyance	1 700 \$	10 339 \$	12 139 \$	13 940 \$	15 739 \$	17 540 \$	19 340 \$	21 140 \$	22 940 \$	24 282 \$	25 253 \$	26 264 \$
Contribution annuelle par appartement au fonds de prévoyance	141,67 \$	861,62 \$	1 011,62 \$	1 161,65 \$	1 311,62 \$	1 461,67 \$	1 611,63 \$	1 761,68 \$	1 911,68 \$	2 023,52 \$	2 104,46 \$	2 188,63 \$
Contribution mensuelle par appartement au fonds de prévoyance	11,81 \$	71,80 \$	84,30 \$	96,80 \$	109,30 \$	121,81 \$	134,30 \$	146,81 \$	159,31 \$	168,63 \$	175,37 \$	182,39 \$
Pourcentage d'augmentation proposé pour 2010	508,20%	17,41%	14,83%	12,91%	11,44%	10,26%	9,31%	8,52%	5,85%	4,00%	4,00%	4,00%
Valeur de l'augmentation sur les cotisations mensuelles	60,00 \$	12,50 \$	12,50 \$	12,50 \$	12,50 \$	12,50 \$	12,50 \$	12,50 \$	9,32 \$	6,75 \$	7,01 \$	7,30 \$
Cotisation mensuelle moyenne par appartement après augmentation	71,80 \$	84,30 \$	96,80 \$	109,30 \$	121,81 \$	134,30 \$	146,81 \$	159,31 \$	168,63 \$	175,37 \$	182,39 \$	189,68 \$

Analyse du comportement du fonds de prévoyance

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Solde au début de l'année	0 \$	1 480 \$	11 426 \$	21 019 \$	24 759 \$	39 579 \$	57 045 \$	76 642 \$	92 538 \$	103 696 \$	118 259 \$	100 039 \$
Contribution spéciale												
Contribution annuelle des propriétaires	1 700 \$	10 339 \$	12 139 \$	13 940 \$	15 739 \$	17 540 \$	19 340 \$	21 140 \$	22 940 \$	24 282 \$	25 253 \$	26 264 \$
Placements à court terme	0 \$	296 \$	2 285 \$	4 204 \$	4 952 \$	7 916 \$	11 409 \$	15 328 \$	18 508 \$	20 739 \$	23 652 \$	20 008 \$
Revenus des placements à court terme	0 \$	5 \$	40 \$	74 \$	87 \$	139 \$	200 \$	268 \$	324 \$	363 \$	414 \$	350 \$
Placements à long terme	0 \$	1 184 \$	9 141 \$	16 815 \$	19 807 \$	31 663 \$	45 636 \$	61 313 \$	74 031 \$	82 957 \$	94 607 \$	80 031 \$
Revenus des placements à long terme	0 \$	41 \$	320 \$	589 \$	693 \$	1 108 \$	1 597 \$	2 146 \$	2 591 \$	2 903 \$	3 311 \$	2 801 \$
Fonds de prévoyance à la fin de l'année	1 700 \$	11 866 \$	23 925 \$	35 621 \$	41 279 \$	58 365 \$	78 182 \$	100 196 \$	118 393 \$	131 244 \$	147 238 \$	129 453 \$
Dépenses du Plan pluriannuel en maintien de l'actif	220 \$	440 \$	2 907 \$	10 861 \$	1 100 \$	1 320 \$	1 540 \$	7 658 \$	14 698 \$	12 265 \$	47 199 \$	35 244 \$
Mises à jour du fonds					600 \$				720 \$			
Balance du fonds de prévoyance à la fin de l'année	1 480 \$	11 426 \$	21 019 \$	24 759 \$	39 579 \$	57 045 \$	76 642 \$	92 538 \$	103 696 \$	118 259 \$	100 039 \$	94 210 \$

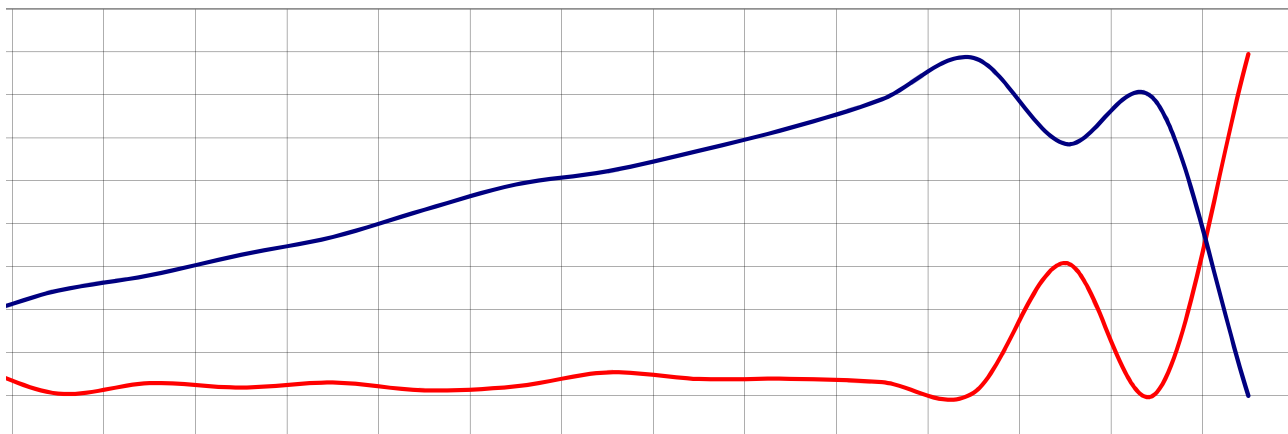
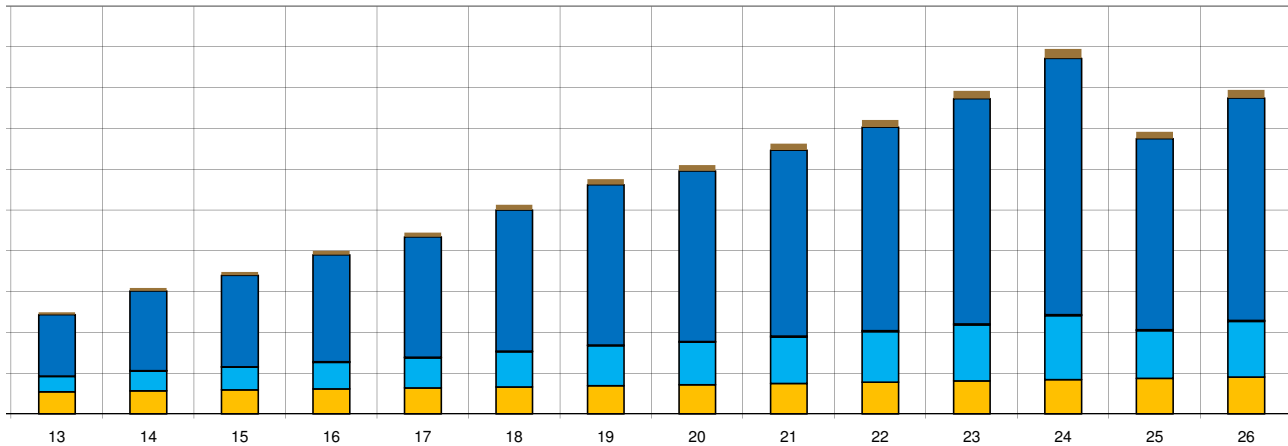


COSSETTE & TOUCHETTE Inc.
 5911, boul. LaSalle, Verdun, H4H 1P6
 tél.: (514) 519-1573 téléc.: (514) 678-8141
 Courriel: rt@cossetetouchette.com



vues au cours des 25 prochaines années	439 787 \$
but de la 26 ième année	341 600 \$
nt la 26 ième année	56 222 \$
6 ième année	397 583 \$
	239 \$

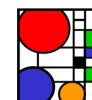
41,32%	40,88%	40,46%	40,05%	39,65%	39,26%	38,88%	38,51%	38,15%	37,80%	37,45%	37,12%	36,79%	
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Après 25 ans
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
27 314 \$	28 407 \$	29 543 \$	30 725 \$	31 954 \$	33 232 \$	34 561 \$	35 944 \$	37 381 \$	38 877 \$	40 432 \$	42 049 \$	43 731 \$	45 480 \$
2 276,18 \$	2 367,23 \$	2 461,92 \$	2 560,39 \$	2 662,81 \$	2 769,32 \$	2 880,09 \$	2 995,30 \$	3 115,11 \$	3 239,71 \$	3 369,30 \$	3 504,07 \$	3 644,24 \$	3 790,01 \$
189,68 \$	197,27 \$	205,16 \$	213,37 \$	221,90 \$	230,78 \$	240,01 \$	249,61 \$	259,59 \$	269,98 \$	280,78 \$	292,01 \$	303,69 \$	315,83 \$
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
7,59 \$	7,89 \$	8,21 \$	8,53 \$	8,88 \$	9,23 \$	9,60 \$	9,98 \$	10,38 \$	10,80 \$	11,23 \$	11,68 \$	12,15 \$	12,63 \$
197,27 \$	205,16 \$	213,37 \$	221,90 \$	230,78 \$	240,01 \$	249,61 \$	259,59 \$	269,98 \$	280,78 \$	292,01 \$	303,69 \$	315,83 \$	328,47 \$
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Après 25 ans
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
94 210 \$	122 215 \$	140 059 \$	163 885 \$	184 606 \$	216 302 \$	245 679 \$	261 081 \$	284 984 \$	311 813 \$	345 000 \$	392 929 \$	293 032 \$	341 000 \$
27 314 \$	28 407 \$	29 543 \$	30 725 \$	31 954 \$	33 232 \$	34 561 \$	35 944 \$	37 381 \$	38 877 \$	40 432 \$	42 049 \$	43 731 \$	45 480 \$
18 842 \$	24 443 \$	28 012 \$	32 777 \$	36 921 \$	43 260 \$	49 136 \$	52 216 \$	56 997 \$	62 363 \$	69 000 \$	78 586 \$	58 606 \$	68 200 \$
330 \$	428 \$	490 \$	574 \$	646 \$	757 \$	860 \$	914 \$	997 \$	1 091 \$	1 207 \$	1 375 \$	1 026 \$	1 194 \$
75 368 \$	97 772 \$	112 047 \$	131 108 \$	147 685 \$	173 041 \$	196 543 \$	208 865 \$	227 988 \$	249 451 \$	276 000 \$	314 343 \$	234 425 \$	272 800 \$
2 638 \$	3 422 \$	3 922 \$	4 589 \$	5 169 \$	6 056 \$	6 879 \$	7 310 \$	7 980 \$	8 731 \$	9 660 \$	11 002 \$	8 205 \$	9 548 \$
124 491 \$	154 471 \$	174 014 \$	199 772 \$	222 375 \$	256 347 \$	287 979 \$	305 248 \$	331 343 \$	360 512 \$	396 299 \$	447 355 \$	345 993 \$	397 222 \$
2 277 \$	14 412 \$	9 265 \$ 864 \$	15 166 \$	6 073 \$	10 668 \$	26 898 \$	19 227 \$ 1 037 \$	19 530 \$	15 512 \$	3 370 \$	154 323 \$	3 645 \$ 1 348 \$	397 583 \$
122 215 \$	140 059 \$	163 885 \$	184 606 \$	216 302 \$	245 679 \$	261 081 \$	284 984 \$	311 813 \$	345 000 \$	392 929 \$	293 032 \$	341 000 \$	-361 \$



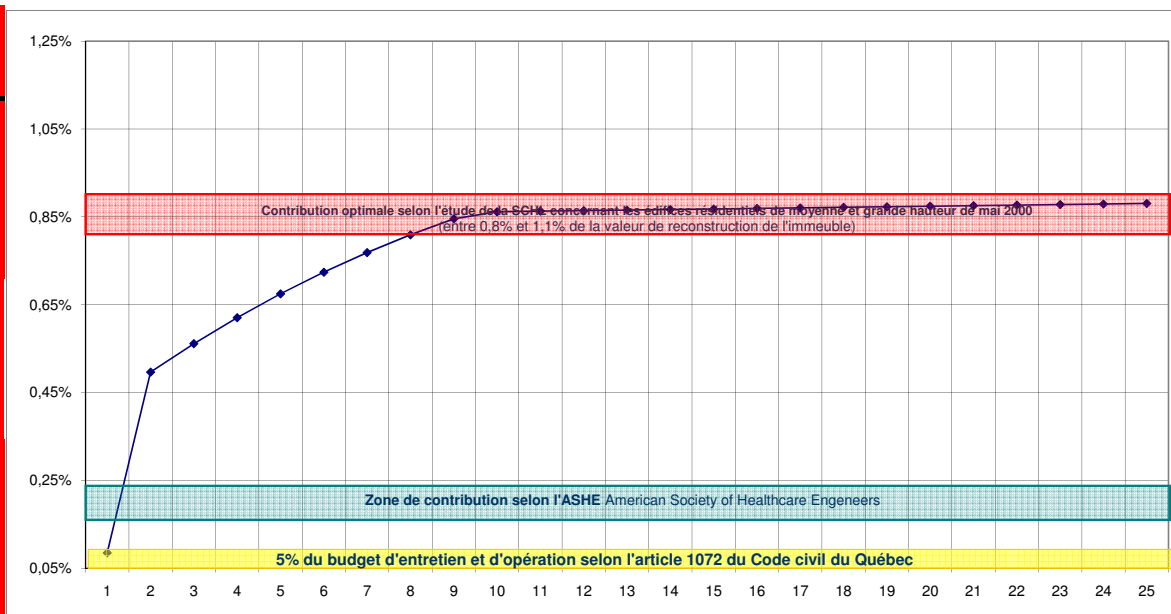
Indice du maintien de l'actif - scénario 1

290 de l'Europe, Gatineau (Québec) 2009-115-4
Module 3 - Calcul du fonds de prévoyance - scénario 1

COSSETTE & TOUCHETTE Inc.
5911, boul. LaSalle, Verdun, H4H 1P6
tél.: (514) 519-1573 téléc.: (514) 678-8141
Courriel: rt@cossettetouchette.com



		Valeur de reconstruction des espaces communs	Contribution annuelle au fonds de prévoyance	% de la contribution au fonds de prévoyance par rapport à la valeur de remplacement des parties communes
1	2009	2 005 797 \$	1 700 \$	0,08%
2	2010	2 083 021 \$	10 339 \$	0,50%
3	2011	2 163 217 \$	12 139 \$	0,56%
4	2012	2 246 501 \$	13 940 \$	0,62%
5	2013	2 332 991 \$	15 739 \$	0,67%
6	2014	2 422 811 \$	17 540 \$	0,72%
7	2015	2 516 089 \$	19 340 \$	0,77%
8	2016	2 612 959 \$	21 140 \$	0,81%
9	2017	2 713 558 \$	22 940 \$	0,85%
10	2018	2 818 030 \$	24 282 \$	0,86%
11	2019	2 926 524 \$	25 253 \$	0,86%
12	2020	3 039 195 \$	26 264 \$	0,86%
13	2021	3 156 204 \$	27 314 \$	0,87%
14	2022	3 277 718 \$	28 407 \$	0,87%
15	2023	3 403 910 \$	29 543 \$	0,87%
16	2024	3 534 961 \$	30 725 \$	0,87%
17	2025	3 671 057 \$	31 954 \$	0,87%
18	2026	3 812 392 \$	33 232 \$	0,87%
19	2027	3 959 169 \$	34 561 \$	0,87%
20	2028	4 111 597 \$	35 944 \$	0,87%
21	2029	4 269 894 \$	37 381 \$	0,88%
22	2030	4 434 285 \$	38 877 \$	0,88%
23	2031	4 605 005 \$	40 432 \$	0,88%
24	2032	4 782 297 \$	42 049 \$	0,88%
25	2033	4 966 416 \$	43 731 \$	0,88%
Moyenne des 25 années				0,78%



Cossette & Touchette Inc. ne sont pas des évaluateurs agréés.
La valeur de reconstruction est donnée pour des fins statistiques seulement.
Cette valeur nous permet de comparer la performance de la copropriété par rapport à celle d'immeubles de valeur semblable.
Le calcul de la valeur de reconstruction provient d'une base de données, cette valeur est ajustée en fonction des conditions réelles du bâtiment.
L'évaluation de la valeur de reconstruction du bâtiment par un évaluateur agréé est recommandée si la copropriété veut utiliser cette valeur à d'autres fins.

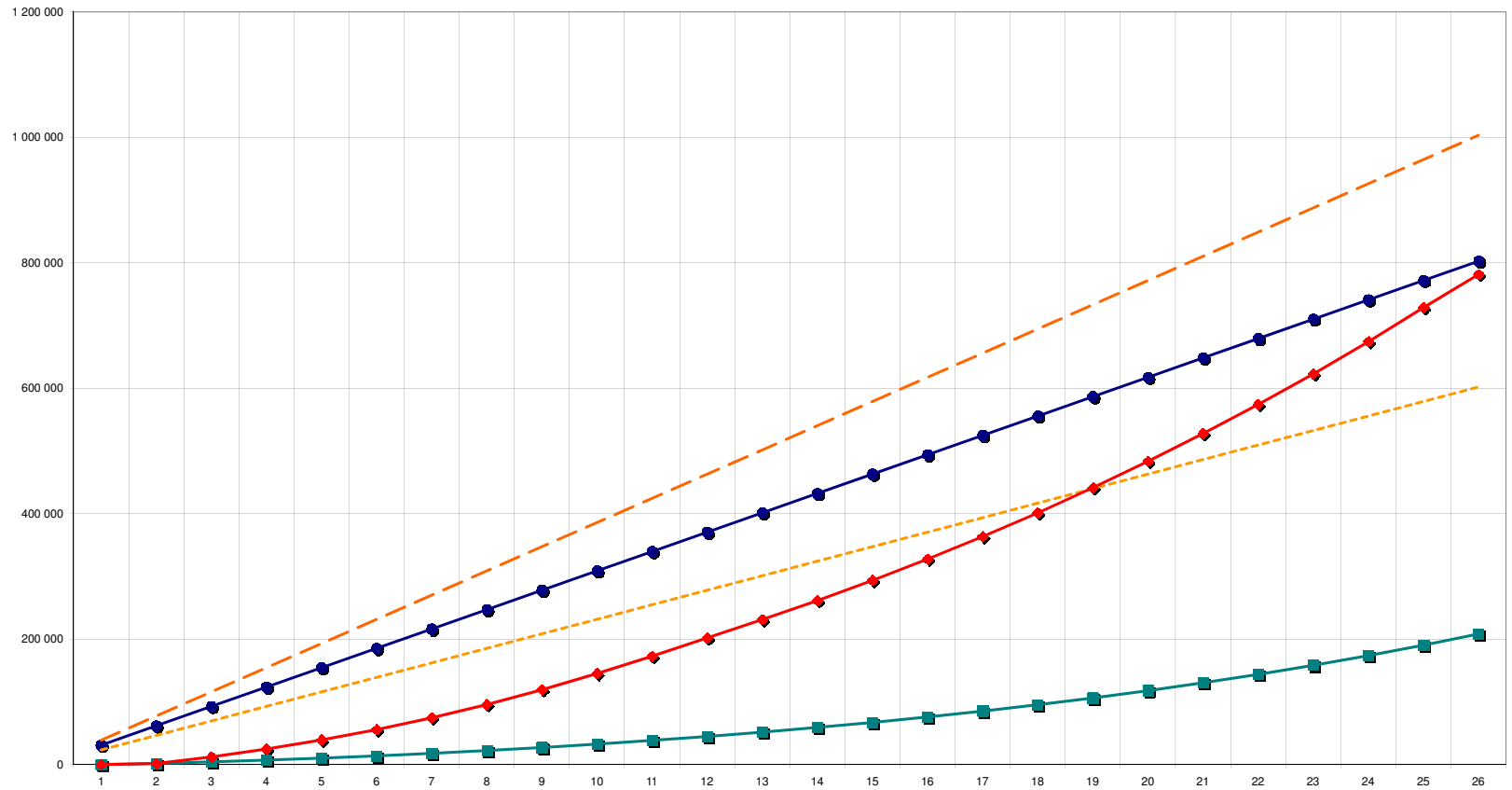
Valeur de reconstruction du bâtiment	Espaces communs		Espaces privés			
	100,00%	2 686 000 \$	89%	2 005 797 \$		
Infrastructure	2,25%	60 435 \$	100%	60 435 \$	0%	0 \$
Structure	17,00%	456 620 \$	100%	456 620 \$	0%	0 \$
Enveloppe	3,60%	96 696 \$	100%	96 696 \$	0%	0 \$
Toiture	3,70%	99 382 \$	100%	99 382 \$	0%	0 \$
Balcons et terrasses	2,00%	53 720 \$	100%	53 720 \$	0%	0 \$
Portes et fenêtres	4,08%	109 589 \$	100%	109 589 \$	0%	0 \$
Intérieur	26,20%	703 732 \$	40%	281 493 \$	60%	422 239 \$
Transport vertical	4,29%	115 229 \$	100%	115 229 \$	0%	0 \$
Plomberie	10,20%	273 972 \$	60%	164 383 \$	40%	109 589 \$
HVAC	8,80%	236 368 \$	70%	165 458 \$	30%	70 910 \$
Protection incendie	1,40%	37 604 \$	100%	37 604 \$	0%	0 \$
Électricité	9,28%	249 261 \$	70%	174 483 \$	30%	74 778 \$
Équipements	1,00%	26 860 \$	90%	24 174 \$	10%	2 686 \$
Terrain	1,20%	32 232 \$	100%	32 232 \$	0%	0 \$
Frais professionnels	5,00%	134 300 \$	100%	134 300 \$	0%	0 \$

Comparaison des besoins par rapport aux contributions
 290 de l'Europe, Gatineau (Québec) 2009-115-4
 Module 3 - Calcul du fonds de prévoyance - scénario 1

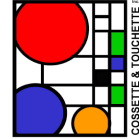
COSSETTE & TOUCHETTE Inc.
 5911, boul. Lasalle, Verdun, H4H 1P6
 Tél.: (514) 519-1573 téléc.: (514) 678-8141
 Courriel: tl@cossetteetouchette.com



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
% de la contribution au fonds de prévoyance par rapport aux charges communes	7,75%	1 700	2 428	2 651	2 882	3 121	3 368	3 624	3 888	4 162	4 409	4 636	4 874	5 124	5 385	5 659	5 945	6 245	6 560	6 889	7 233	7 594	7 971	8 367	8 780	9 213	
Les chiffres sont en \$																											
Contributions actuelles 7,5% du budget plus 4,5% d'intérêt	0	1 700	4 205	7 045	10 244	13 827	17 817	22 242	27 131	32 514	38 386	44 750	51 638	59 085	67 129	75 808	85 165	95 242	106 088	117 750	130 282	143 739	158 179	173 663	190 259	208 034	
Besoins selon l'étude	30 867	61 733	92 600	123 467	154 334	185 200	216 067	246 934	277 800	308 667	339 534	370 400	401 267	432 134	463 001	493 867	524 734	555 601	586 467	617 334	648 201	679 067	709 934	740 801	771 668	802 534	833 401
Besoins selon l'étude moins 25%	23 150	46 300	69 450	92 600	115 750	138 900	162 050	185 200	208 350	231 500	254 650	277 800	300 950	324 100	347 250	370 400	393 550	416 700	439 851	463 001	486 151	509 301	532 451	555 601	578 751	601 901	
Besoins selon l'étude plus 25%	38 583	77 167	115 750	154 334	192 917	231 500	270 084	308 667	347 250	385 834	424 417	463 001	501 584	540 167	578 751	617 334	655 917	694 501	733 084	771 668	810 251	848 834	887 418	926 001	964 584	1 003 168	
Contribution proposée au rapport selon le scénario	0	1 700	12 086	24 585	39 187	55 707	74 493	95 630	119 184	145 039	172 588	201 567	230 981	261 263	293 520	327 474	363 362	401 130	441 176	483 476	527 643	574 002	622 700	673 999	728 426	781 387	



Comparaison par rapport à d'autres copropriétés



290 de l'Europe, Gatineau (Québec) 2009-115-4
Module 3 - Calcul du fonds de prévoyance - scénario 1

Profil de contributions au fonds de prévoyance de copropriétés semblables

Nom	Description				Dépenses en maintien de l'actif			% par rapport à la valeur de reconstruction des parties communes	Contributions au fonds de prévoyance dans 5 ans	
	Nombre d'appart	Localisation	Âge	Valeur en millions	Besoins d'ici 25 ans	Besoins dans 26 ans	Total		Pour la copropriété	par appartement
156	36	Gatineau	14	6,4	1 848 328	517 636	2 365 964	0,49%	31 326 \$	870 \$
191	24	Montréal	24	2,7	831 574	180 270	1 011 844	1,20%	32 415 \$	1 351 \$
184	18	Rive Sud	20	3,6	639 128	791 282	1 430 410	0,45%	16 291 \$	905 \$
189	18	Montréal	6	3,1	601 665	315 113	916 778	0,62%	19 239 \$	1 069 \$
187	16	Montréal	21	6,0	1 023 000	435 000	1 458 000	0,33%	19 932 \$	1 246 \$
141,1	16	Tremblant	18	1,7	531 869	192 116	723 985	0,74%	12 640 \$	790 \$
141,7	12	Tremblant	16	1,6	549 278	131 548	680 826	1,09%	17 368 \$	1 447 \$
171	12	Montréal	7	2,3	572 337	285 347	857 684	1,09%	25 030 \$	2 086 \$
141,9	11	Tremblant	13	1,6	590 810	124 610	715 420	0,88%	14 033 \$	1 276 \$
141,8	10	Tremblant	14	1,6	590 810	124 610	715 420	0,96%	15 416 \$	1 542 \$
Moyenne	17		15	3	777 880	309 753	1 087 633	0,79%	20 369 \$	1 177 \$
Immeuble étudié	12	Montréal	2	2,0	440 387	397 583	837 970	0,78%	15 739 \$	1 312 \$

Square Foot Cost Estimate Report

Estimate Name: **Untitled**

Building Type: **Apartment, 1-3 Story with Face Brick with Concrete Block Back-up / Steel Joists**
 Location: **GATINEAU, PQ**
 Stories Count (L.F.): **3.00**
 Stories Height: **10.00**
 Floor Area (S.F.): **19,368.00**
 LaborType: **Union**
 Basement Included: **No**
 Data Release: **Year 2009 Quarter 3**
 Cost Per Square Foot: **\$138.71**
 Total Building Cost: **\$2,686,500**



Costs are derived from a building model with basic components. Scope differences and market conditions can cause costs to vary significantly.

		% of Total	Cost Per SF	Cost
A Substructure		5.0%	5.89	\$114,000
A1010	Standard Foundations		2.40	\$46,500
	Strip footing, concrete, reinforced, load 5.1 KLF, soil bearing capacity 3 KSF, 12" deep x 24" wide			
	Strip footing, concrete, reinforced, load 18.4 KLF, soil bearing capacity 6 KSF, 12" deep x 40" wide			
	Spread footings, 3000 PSI concrete, load 150K, soil bearing capacity 6 KSF, 5' - 6" square x 18" deep			
A1030	Slab on Grade		1.65	\$32,000
	Slab on grade, 4" thick, non industrial, reinforced			
A2010	Basement Excavation		0.05	\$1,000
	Excavate and fill, 30,000 SF, 4' deep, sand, gravel, or common earth, on site storage			
A2020	Basement Walls		1.78	\$34,500
	Foundation wall, CIP, 4' wall height, direct chute, .099 CY/LF, 4.8 PLF, 8" thick			
	Foundation wall, CIP, 4' wall height, direct chute, .148 CY/LF, 7.2 PLF, 12" thick			
B Shell		29.8%	35.26	\$683,000
B1010	Floor Construction		13.19	\$255,500
	Floor, concrete, slab form, open web bar joist @ 2' OC, on W beam and column, 25'x25' bay, 29" deep, 65 PSF sup			
	Floor, concrete, slab form, open web bar joist @ 2' OC, on W beam and column, 25'x25' bay, 29" deep, 65 PSF sup			
	Fireproofing, gypsum board, fire rated, 3 layer, 1.5" thick, 8" steel column, 3 hour rating, 23 PLF			
B1020	Roof Construction		3.46	\$67,000
	Floor, steel joists, beams, 1.5" 22 ga metal deck, on columns, 25'x25' bay, 20" deep, 40 PSF superimposed load, 60			
	Floor, steel joists, beams, 1.5" 22 ga metal deck, on columns, 25'x25' bay, 20" deep, 40 PSF superimposed load, 60			
B2010	Exterior Walls		13.37	\$259,000
	Brick veneer wall, standard face, 20 ga x 3-5/8" NLB @ 24" metal stud back-up, running bond			
B2020	Exterior Windows		2.92	\$56,500
	Windows, aluminum, sliding, standard glass, 5' x 3'			
B2030	Exterior Doors		0.39	\$7,500
	Door, steel 18 gauge, hollow metal, 1 door with frame, no label, 3'-6" x 7'-0" opening			
B3010	Roof Coverings		1.94	\$37,500
	Roofing, asphalt flood coat, gravel, base sheet, 3 plies 15# asphalt felt, mopped			

	% of Total	Cost Per SF	Cost
--	-------------------	--------------------	-------------

Insulation, rigid, roof deck, composite with 2" EPS, 1" perlite
Roof edges, aluminum, duranodic, .050" thick, 6" face
Flashing, aluminum, no backing sides, .019"

C Interiors	23.5%	27.83	\$539,000
C1010	Partitions	5.40	\$104,500
	Metal partition, 5/8" fire rated gypsum board face, no base, 3 -5/8" @ 24" OC framing, same opposite face, no insulati		
	1/2" fire rated gypsum board, taped & finished, painted on metal furring		
C1020	Interior Doors	6.02	\$116,500
	Door, single leaf, wood frame, 3'-0" x 7'-0" x 1-3/8", birch, solid core		
	Door, single leaf, wood frame, 3'-0" x 7'-0" x 1-3/8", birch, hollow core		
C1030	Fittings	2.66	\$51,500
	Cabinets, residential, wall, two doors x 48" wide		
C2010	Stair Construction	3.51	\$68,000
	Stairs, steel, cement filled metal pan & picket rail, 16 risers, with landing		
C3010	Wall Finishes	2.12	\$41,000
	Painting, interior on plaster and drywall, walls & ceilings, roller work, primer & 2 coats		
	Vinyl wall covering, fabric back, medium weight		
	Ceramic tile, thin set, 4-1/4" x 4-1/4"		
C3020	Floor Finishes	4.96	\$96,000
	Carpet tile, nylon, fusion bonded, 18" x 18" or 24" x 24", 24 oz		
	Carpet tile, nylon, fusion bonded, 18" x 18" or 24" x 24", 35 oz		
	Carpet, padding, add to above, minimum		
	Carpet, padding, add to above, maximum		
	Vinyl, composition tile, minimum		
	Vinyl, composition tile, maximum		
	Tile, ceramic natural clay		
C3030	Ceiling Finishes	3.18	\$61,500
	Gypsum board ceilings, 5/8" fire rated gypsum board, painted and textured finish, 1-5/8" metal stud furring, 24" OC st		
D Services	41.7%	49.28	\$954,500
D1010	Elevators and Lifts	5.73	\$111,000
	Hydraulic passenger elevator, 3500 lb., 3 floors, 10' story height, 125 FPM		
D2010	Plumbing Fixtures	11.64	\$225,500
	Kitchen sink w/trim, countertop, PE on CI, 24" x 21", single bowl		
	Laundry sink w/trim, PE on CI, black iron frame, 24" x 20", single compt		
	Service sink w/trim, PE on CI, corner floor, 28" x 28", w/rim guard		
	Bathroom, lavatory & water closet, 2 wall plumbing, stand alone		
	Bathroom, three fixture, 2 wall plumbing, lavatory, water closet & bathtub, stand alone		
D2020	Domestic Water Distribution	3.74	\$72,500
	Gas fired water heater, residential, 100< F rise, 30 gal tank, 32 GPH		
D2040	Rain Water Drainage	0.36	\$7,000
	Roof drain, DWV PVC, 4" diam, diam, 10' high		
	Roof drain, DWV PVC, 4" diam, for each additional foot add		
D3010	Energy Supply	7.36	\$142,500
	Apartment building heating system, fin tube radiation, forced hot water, 20,000 SF area, 200,000 CF vol		
D3030	Cooling Generating Systems	8.03	\$155,500
	Packaged chiller, air cooled, with fan coil unit, medical centers, 20,000 SF, 46.66 ton		
D4010	Sprinklers	2.56	\$49,500
	Wet pipe sprinkler systems, steel, light hazard, 1 floor, 5000 SF		
	Wet pipe sprinkler systems, steel, light hazard, each additional floor, 5000 SF		
D5010	Electrical Service/Distribution	2.92	\$56,500

Pièce P-2.1

(Travaux majeurs)

280 boul. de l'Europe, Gatineau



14 mai 2016

280 boul. de l'Europe, Gatineau



18 juin 2016

280 boul. de l'Europe, Gatineau



26 mai 2016

280 boul. de l'Europe, Gatineau



14 mai 2016

280 boul. de l'Europe, Gatineau



12 mai 2016

280 boul. de l'Europe, Gatineau



12 mai 2016

280 boul. de l'Europe, Gatineau



12 mai 2016

290 boul. de l'Europe, Gatineau



23 octobre 2016

310 boul. de l'Europe, Gatineau



3 juin 2017

300 boul. de l'Europe, Gatineau



8 octobre 2017

300 boul. de l'Europe, Gatineau



26 mai 2018

300 boul. de l'Europe, Gatineau



18 juin 2018

260 boul. de l'Europe, Gatineau



30 mai 2018

Pièce P-3



**SOUS TOUTES RÉSERVES
CERTIFIÉ**

Le 1^{er} octobre 2013

SDC du 290 boul. d'Europe
290, du boulevard de l'Europe
Condo 7
Gatineau (Québec)
J9J 0P2

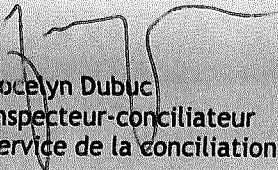
**Objet: Décision de l'administrateur
 N/Dossier : 148977-1**

Monsieur, Madame,

Veillez trouver ci-jointe la décision émise à la suite de notre inspection.

Lors de l'échéance du délai accordé à l'entrepreneur pour l'exécution des travaux reconnus à la décision, nous communiquerons avec vous pour connaître l'état d'avancement desdits travaux.

Souhaitant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs.


Jocelyn Dubuc
Inspecteur-conciliateur
Service de la conciliation

5930, boul. Louis-H.-La Fontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7 | tél.: (514) 353-1120 / 1 877 427-2684 | téléc.: (514) 353-4871
www.gomaison.com | www.apchq.com | Membre du Conseil canadien des programmes de garantie résidentielle

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., faisant affaire sous le nom d'emprunt de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, administre le plan de garantie obligatoire approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

DOSSIER N°: 148977-1

DÉCISION DU: 1^{er} octobre 2013

BÉNÉFICIAIRE(S): SDC du 290, boul. d'Europe

ENTREPRENEUR: 6647553 Canada inc.

ADMINISTRATEUR: La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN)

INSPECTEUR: Jocelyn Dubuc

**La présente décision est rendue en vertu du Règlement sur
le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.**

English version available upon request

ADMINISTRATEUR

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.
5930, boulevard Louis-H.-La Fontaine - Montréal (Québec) - H1M 1S7

MANDAT

Le mandat de l'inspecteur conciliateur désigné par l'administrateur consiste à vérifier chacun des points dénoncés à la demande de réclamation écrite du syndicat et à recueillir les commentaires de chacune des parties impliquées, afin de produire un rapport détaillé constatant le règlement du dossier.

En l'absence de règlement, l'inspecteur conciliateur statue sur chacun des points dénoncés par écrit, en détaillant et motivant chacune des décisions rendues dans le cadre du contrat de garantie.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaire : SDC du 290 boul. d'Europe
290, du boulevard de l'Europe,
Condo 7
Gatineau (Québec)
J9J 0P2

Entrepreneur : 6647553 Canada inc.
26, rue des Cèdres
Gatineau (Québec)
J9A 2P1

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Dossier no. : 148977-1

Adresse du bâtiment : 290, du boulevard de l'Europe - condos 1 à 12
Gatineau (Québec)

Inspection supplémentaire : Le 19 septembre 2013

Date de la décision : Le 1^{er} octobre 2013

PRÉSENCES

Bénéficiaire : Madame Amélie LaPenna

Entrepreneur : Monsieur Sylvain Fitzgerald

Administrateur : Monsieur Jocelyn Dubuc

Autre : Madame Marie Aukstinaitis
Immogest Bridgeport

HISTORIQUE

On se souviendra qu'une décision a été rendue par l'administrateur le 15 octobre 2012 par laquelle l'entrepreneur était tenu de corriger les problèmes d'étanchéité au niveau des balcons dans un délai de trente (30) jours.

Or, récemment, le syndicat de copropriété nous informait que les travaux correctifs n'étaient toujours pas complétés et que les réparations faites à ce jour n'avaient pas donné des résultats probants.

Ainsi, nous avons dû procéder à une inspection supplémentaire des lieux afin de constater la situation.

FAITS, ANALYSE ET DÉCISION

1. BALCONS NON ÉTANCHES

Les faits

Sur un total de huit balcons, six seulement ont fait l'objet de réparations de la part de l'entrepreneur jusqu'à maintenant. Sur les six qui ont été touchés par les réparations, certains laissent encore passer de l'eau à la jonction des murs extérieurs.

Bref, le problème n'est pas du tout résolu malgré le fait que la décision ait été rendue il y a près d'un an.

ANALYSE ET DECISION (point 1) :

L'entrepreneur devra résoudre le problème de façon définitive sur les huit balcons au plus tard d'ici le 18 octobre 2013.

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ORDONNE à l'entrepreneur de régler définitivement le point 1 (pour les huit balcons) d'ici le 18 octobre 2013.

Si l'entrepreneur fait défaut d'intervenir conformément à ce qui lui est ordonné ci-haut et que l'administrateur doit intervenir en ses lieux et place pour réaliser des travaux correctifs, alors ces travaux incluront la remise en place des éléments inclus au contrat d'origine tel que défini au contrat préliminaire ou d'entreprise et à ses annexes en fonction des termes, conditions et limites prévues au contrat de garantie.

Ainsi tous les éléments qui ne figuraient pas au contrat d'origine, de même que tous les ajouts faits après l'exécution du contrat d'origine ne sont pas visés par le plan de garantie.

RECOURS

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopté conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, L.R.Q., c. B-1.1, r. 8 et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.

Arbitrage :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de la décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Dans tous les cas d'arbitrage, la demande doit être soumise directement à l'un des organismes suivants :

- ⇒ **CCAC (Centre canadien d'arbitrage commercial)**
Me Michel A. Jeannot
1010, rue de la Gauchetière Ouest - Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2 / (514) 448-5980
Télécopieur : (514) 448-5948
- ⇒ **SORECONI (Société pour la résolution des conflits inc.)**
1155, boulevard René-Lévesque Ouest - Bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 2K4 / (514) 395-8048 ou 1 866 998-8048
- ⇒ **GAMM (Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure)**
31, rue Françoise-Langlois
Montréal (Québec) H1A 5B5 / (514) 498-8198 ou 1 877 677-2722
Télécopieur : (514) 498-8199

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, les coûts sont à la charge de l'administrateur, à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage les coûts. Lorsque le demandeur est l'entrepreneur, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre ce dernier et l'administrateur.

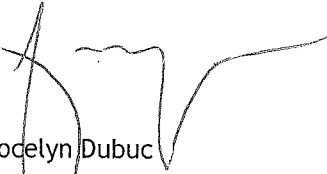
Médiation :

Pour soumettre le différend à la médiation, le bénéficiaire et l'entrepreneur doivent, dans un délai de trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de la décision de l'administrateur, convenir de recourir à la médiation et s'entendre sur le choix d'un médiateur, à partir d'une liste établie par le ministère du Travail, laquelle est disponible sur le site de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) au www.rbq.gouv.qc.ca ou en communiquant avec le Centre de relation clientèle de la RBQ au (514) 873-0976 ou 1 800 361-0761.

Une demande conjointe de nomination d'un médiateur doit être adressée au ministre du Travail. Sur réception de la demande, le ministre du Travail désigne le médiateur et transmet copie de cette désignation à l'administrateur. Les coûts sont partagés à parts égales entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, sauf si ces derniers en conviennent autrement.

Nous suggérons aux parties intéressées de consulter le contrat de garantie ainsi que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, traitant plus amplement de l'arbitrage et de la médiation.

Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.


Jocelyn Dubuc
Inspecteur-conciliateur
Service de la conciliation

Pièce P-4

S14-829-4672
Albert J.

EXPERTISE DU PAREMENT D'ACRYLIQUE

Propriété :

ÉDIFICES À LOGEMENTS
Boul. d'Europe
Gatineau, Québec

Préparé par: André C. Beaulieu, ing.



APPLICABLE POUR:

260	EUROPE	155	CONDOS
270	"		
280	"		
290	"		
300	"		
310	"		

#141211

REÇU - SECTEUR D'AVIATION

28 MAI 2015

DIVISION URBANISME

Gatineau, mardi le 2 septembre 2014

CONSTRUCTION *DANMAR*
543 boul. des Grives, Unité 2
Gatineau, Québec
J9A 0E5

À l'attention de : M. Mario Cloutier, président

Objet: Expertise du parement d'acrylique
Édifice à logements, boul. d'Europe, Gatineau, Qué.

Monsieur,

Suite à votre demande, nous avons procédé, vendredi le 29 août 2014, à l'inspection du bâtiment sis au 290 boul. d'Europe à Gatineau. Cette expertise avait pour but de la qualité de l'installation du parement d'acrylique recouvrant certaines portions des murs extérieurs de ces édifices et de déterminer dans quelle mesure la dégradation des matériaux sous-jacents pouvait être attribuée à la mauvaise installation du revêtement d'acrylique.

Description

Les murs extérieurs de ce bâtiment de quatre étages sont protégés par trois types de parement différents, soit du vinyle, de la brique et de l'acrylique. Au cours des années problèmes d'infiltration d'eau à la jonction entre les balcons et le parement d'acrylique se sont manifestés à plusieurs reprises et malgré des interventions majeurs entreprises afin de régler ce problème, ces infiltrations n'ont pas cessé. C'est alors que vous avez décidé de démolir le parement d'acrylique au-dessus et en-dessous des balcons et avez constaté que le scellement réalisé à la jonction entre le parement d'acrylique et les différentes ouvertures (portes, fenêtres, balcons...) était inadéquat. Vous avez donc décidé de faire appel à nos services afin que nous vérifions la qualité de ces travaux et que nous proposons le cas échéant, des travaux correctifs.

Constataion

Lors de notre expertise le 29 août, des employés de la compagnie BAO (compagnie ayant procédé à l'installation du revêtement d'acrylique il y a environ 4 ans), ont procédé en ma présence à l'enlèvement du revêtement d'acrylique. Nous avons alors constaté que le scellement au pourtour des ouvertures était assuré par des rubans rouges servant normalement à sceller les chevauchements du pare-air, au lieu d'utiliser des membranes autocollantes du type BlueSkin. Nous avons aussi constaté que le scellement avait été réalisé par-dessus le pare-air et non sous celui-ci, soit directement sur les panneaux d'OSB sous-jacent, comme c'est la règle.

Nous avons aussi noté qu'il n'existait aucun scellement à la jonction du parement d'acrylique et des surfaces verticales outre le calfeutrant appliqué sur la surface de l'acrylique à l'endroit de ces jonctions.

Suite à l'enlèvement du pare-air nous avons pu constater qu'à quelques endroits les panneaux d'OSB sur lesquels reposait le pare-air, étaient noircis et dégradés principalement sous le balcon du 3^e étage.

Conclusion et recommandations

Ainsi, à la lumière des constatations faites sur les lieux nous sommes d'avis que les problèmes de dégradation des panneaux d'OSB, de même que des pièces de bois de la structure du bâtiment sont attribuables au mauvais scellement du pourtour des ouvertures et des joints verticaux.

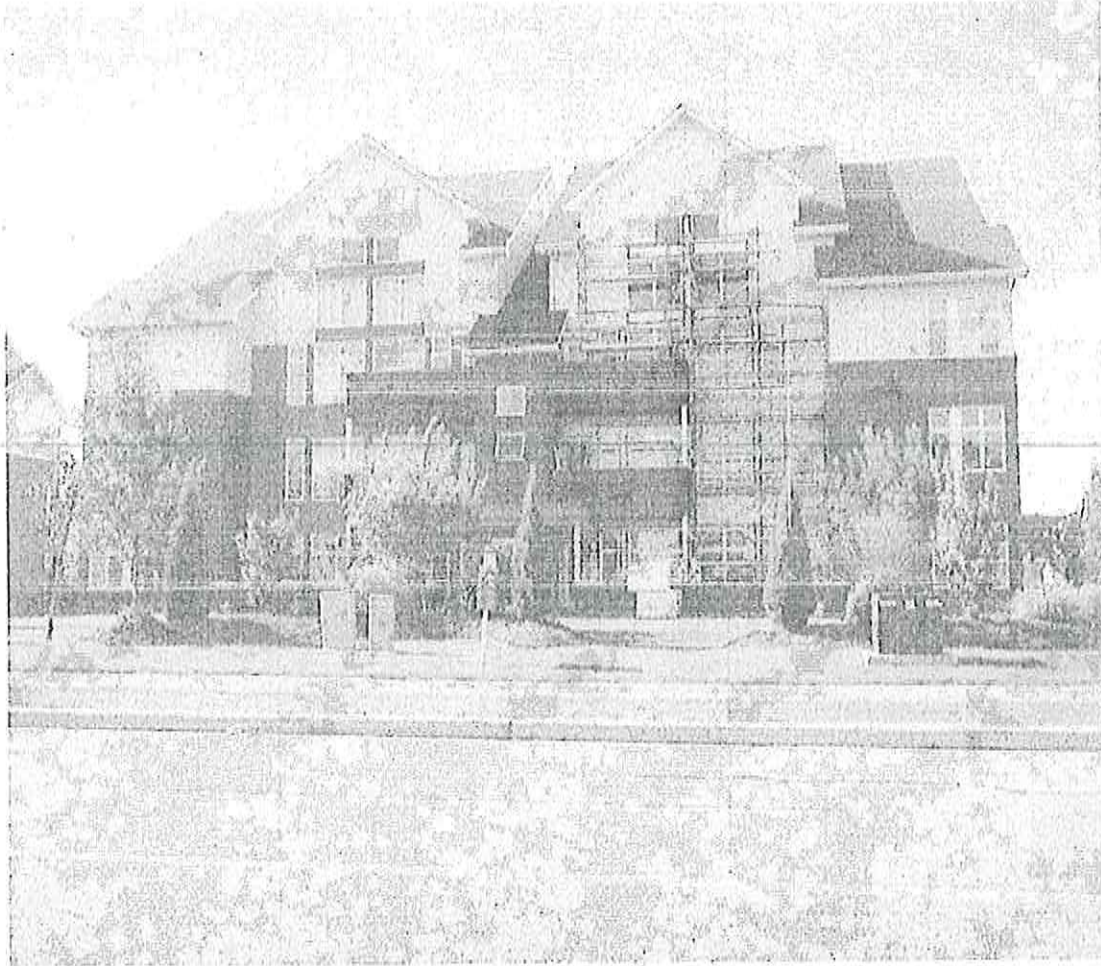
Nous recommandons donc, d'enlever le parement d'acrylique recouvrant les murs extérieurs de ces bâtiments et de procéder à la réalisation des travaux suivants :

- Enlever tout le revêtement d'acrylique ainsi que l'isolant de polystyrène recouvrant les murs extérieurs du bâtiment.
- Enlever aussi tous les panneaux d'OSB de même que les montants de 2X6 affectés par l'eau et les remplacer par de pièce de même espèce et de mêmes dimensions.
- Remplacer toutes les portes ou fenêtres ayant été affectées par les infiltrations d'eau.
- Procéder à la pose de solins bitumineux autocollants au pourtour de chaque ouverture, de même qu'aux jonctions horizontales (balcons), verticales en les appliquant directement sur les panneaux d'OSB, le recouvrement des balcons, la brique et les cadres des portes et des fenêtres.
- Installer des solins métalliques sur les sections horizontales (balcons) et au-dessus des portes, des fenêtres et les murs de fondation.
- Installer une autre membrane autocollante sur la partie verticale du solin métallique.
- Installer une grille de drainage perforée à la base des murs à la jonction avec les murs de fondation, les balcons ainsi qu'au-dessus des ouvertures
- Installer une autre membrane autocollante sur la partie verticale de la grille de drainage.
- Installer une membrane pare-air sur toute la surface des murs extérieurs.
- Installer un nouvel isolant en polystyrène extrudé de 63,5mm d'épaisseur(ou plus selon le besoin), possédant des rainures de drainage sur la face qui sera en contact avec le pare-air.
- Procéder à la pose d'un nouveau revêtement extérieur.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.



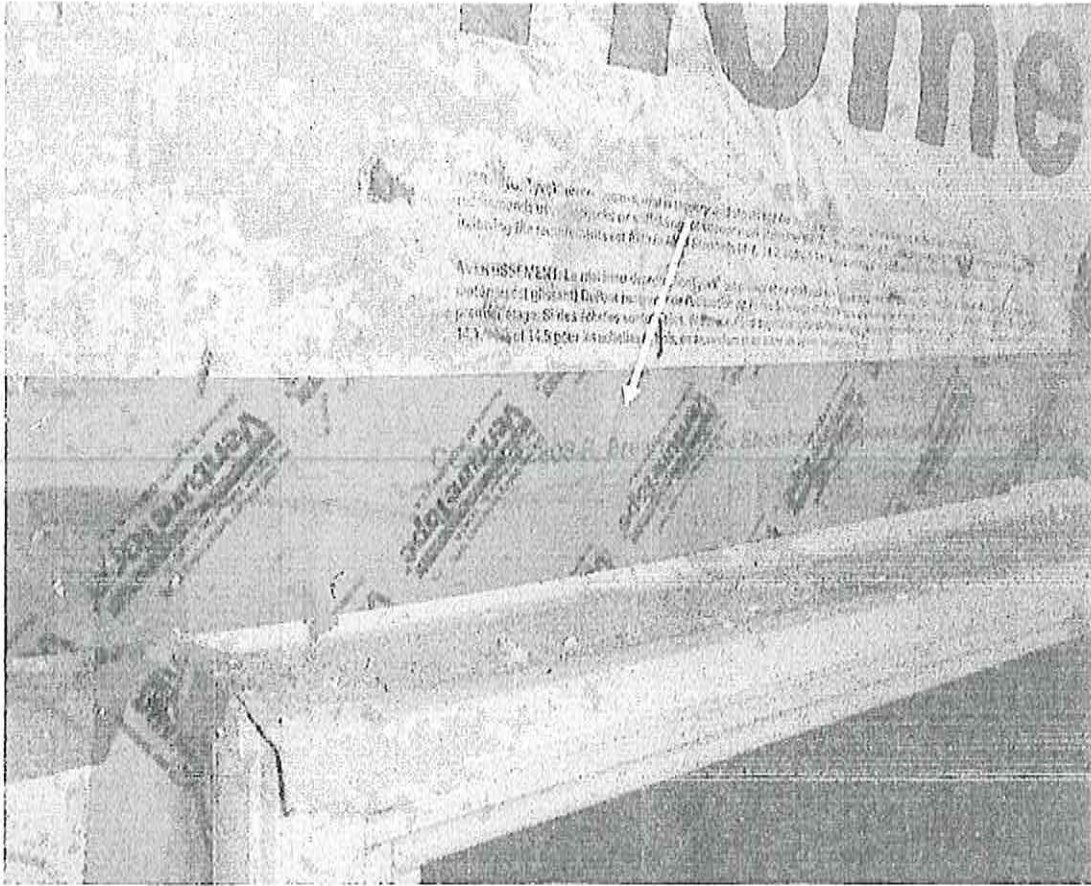
André C. Beaulieu, ing.
P.J.

PHOTOGRAPHIE # 1

<u>Bâtiment :</u>	Édifice du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc
<u>Commentaires :</u>	Photographie montrant la façade de l'édifice à logements du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc

1040 boul. St-Joseph, suite 1, Gatineau (Québec) - J0Z 1T3 - Tél. : (819) 770-4243 - Téléc. : (819) 770-8657

433 Hartleigh Avenue, Ottawa (Ontario) - K2B 5J3 - Tél. : (613) 726-7216 - Téléc. : (613) 726-7216

PHOTOGRAPHIE # 2

<u>Bâtiment :</u>	Édifice du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc
<u>Commentaires :</u>	Ruban rouge servant à assurer l'étanchéité au pourtour de la fenêtre.

PHOTOGRAPHIE #3

<u>Bâtiment :</u>	Édifice du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc
<u>Commentaires :</u>	Ruban rouge servant à assurer l'étanchéité entre le garde-corps de balcon de 3 ^e étage et le parement d'acrylique du mur.

PHOTOGRAPHIE # 4

<u>Bâtiment :</u>	Édifice du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc.
<u>Commentaires :</u>	Photographie montrant le calfeutrant servant à assurer l'étanchéité entre le parement de brique et le parement d'acrylique. On note que celui-ci est fissuré.

PHOTOGRAPHIE # 5

<u>Bâtiment :</u>	Édifice du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc
<u>Commentaires :</u>	Photographie montrant le panneau D'OSB pourri et dégradé par les infiltrations d'eau récurrentes.

PHOTOGRAPHIE # 6

<u>Bâtiment :</u>	Édifice du 290 du boul. d'Europe, Gatineau, Qc
<u>Commentaires :</u>	Photographie montrant le point d'infiltration d'eau dans le mur extérieur de ce bâtiment.

Pièce P-5



Contentieux des garanties
ABRITAT / GMN

Anjou, le 3 février 2016

Me Marc Baillargeon
Téléphone : (514) 353-9960 poste 358
Télécopieur : (514) 353-3393
Marc.baillargeon@abritat.ca

« SOUS TOUTES RÉSERVES »

Par huissier

6647553 Canada Inc.

A/S : Monsieur Daniel Marcotte, président
543, boul. des Grives, Unité 2
Gatineau (Québec) J9A 0E5

Objet : Dossiers de réclamations auprès du plan de garantie de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. concernant les bâtiments suivants :

N/Dos. : 148964-1 (SDC 280, boul. de l'Europe, Gatineau)

N/Dos. : 148977-1 (SDC 290, boul. de l'Europe, Gatineau)

N/Dos. : 155341-1 (SDC 300, boul. de l'Europe, Gatineau)

N/Dos. : 155354-2 (SDC 310, boul. de l'Europe, Gatineau)

N/Dos. : 180967-1 (SDC 155, rue de Londres, Gatineau)

Monsieur Marcotte,

Nous représentons les intérêts de **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (ci-après «GMN»)** qui nous a mandatés afin de vous transmettre la présente missive.

Tel que le mentionnait monsieur Jasmin Girard, Directeur des opérations, dans la lettre vous étant adressée, en date du 4 septembre 2015, **vo**tre entreprise est responsable des désordres et vices affectant les bâtiments susmentionnés, le tout tel qu'il appert des décisions de conciliation rendues dans chacun des dossiers, et ce, en conformité avec le processus de réclamation prévu au **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après «le Règlement»)**.

Malgré les mois qui passent, notre cliente constate qu'**aucun des travaux correctifs requis n'ont encore été exécutés par votre entreprise et/ou vos assureurs.**

Vous nous aviez pourtant demandé un délai additionnel, afin de faire intervenir **vos assureurs**. Nous comprenons que ceux-ci négligent et/ou refusent de prendre fait et cause, en lieu et place de **vo**tre entreprise.



La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.

En conséquence, la présente vise à vous informer que notre cliente n'a d'autre choix que de transférer les dossiers au Service des travaux qui prendra en charge l'exécution des travaux, sans autre avis ni délai, conformément au Règlement. ←

Selon nos estimations préliminaires, une somme minimale approximative de 350 000 \$ par bâtiment, sera nécessaire pour compléter les travaux correctifs requis.

Il va sans dire que conformément à vos obligations légales envers GMN, le coût de l'exécution des travaux, incluant les travaux préparatifs, les frais d'expertises, le cas échéant, et tous les autres frais connexes et nécessaires à la bonne exécution des travaux, seront par la suite facturés à 6647553 Canada Inc. et aux cautions personnellement (Daniel Marcotte et Mario Cloutier), pour remboursement immédiat à notre cliente.

En dernier lieu, nous vous rappelons que le fait d'ignorer ou de ne pas donner suite, sans raison valable, aux décisions de conciliation rendues par l'Administrateur du plan de garantie, peut affecter le maintien et/ou le renouvellement des sous-catégories de licence 1.1.1 et 1.1.2 de la licence d'entrepreneur général émise par la Régie du bâtiment du Québec, à votre entreprise.

Nous vous recommandons fortement de transmettre copie de la présente, à vos assureurs, pour chacune des périodes de couverture d'assurance, en lien avec les dates de construction de chacun des bâtiments précités.

Bien à vous.

**CONTENTIEUX DES GARANTIES
ABRITAT/GMN**

Jessie Salda, en l'absence de :

Marc Baillargeon, avocat
MB/js

- c.c. Monsieur Jasmin Girard, Directeur des opérations
Monsieur Simon-Pierre Bourque, représentant de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.*, ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*
Monsieur Martin Bérubé, T.P., Inspecteur/conciliateur, responsable des dossiers

Pièce P-5.1

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DU QUÉBEC INC.

28 septembre 1998

Programme d'inspection approuvé par la Régie du bâtiment
(article 68 du règlement sur le Plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs)
(Décret 841-98, 17 juin 1998)

Le plan d'inspection a été établi en fonction d'un coût/bénéfice optimal.

Le nombre d'inspections ponctuelles sera de 25% du volume d'enregistrements (2500 inspections pour 10 000 unités). Certaines unités seront inspectées à plus d'une étape alors que d'autres ne feront l'objet d'aucune inspection.

Nous serons plus présents chez les nouveaux entrepreneurs, chez les entrepreneurs à volume et chez ceux qui construisent des unités en condominium. Nous serons moins présents chez les entrepreneurs qui auront faits leurs preuves, chez les Maître-Constructeurs, par exemple.

Le tableau «Projection annuelle 1999» présente la répartition des 2 500 inspections par type d'unité et volume de construction. L'écart de 10% entre le plan total (2 500) et la répartition (2 254) constitue une marge de manoeuvre pour des ajustements en cours d'année.

Les inspections seront faites par des technologues ou des architectes connaissant bien la construction résidentielle (10 années d'expérience). Des feuilles de route sont fabriquées en fonction de minimiser les déplacements et tous les rendez-vous sont confirmés avec les entrepreneurs. Le travail d'inspection au chantier (75 minutes par inspection) consiste à vérifier la conformité aux codes et aux règlements; la vérification de la conformité aux termes du contrat s'avère trop coûteuse puisqu'il faut avoir en main copie des contrats et des plans détaillés de l'unité.

Lorsqu'un degré de conformité suffisant n'est pas constaté, des inspections supplémentaires seront effectuées, à la charge de l'entrepreneur afin que La Garantie s'assure que les corrections ont été apportées à l'unité et que l'entrepreneur a modifié ses façons de construire sur les nouvelles unités.

La construction d'un bâtiment résidentiel neuf comporte les étapes et les caractéristiques suivantes:

- Fondation/drainage
- Structure
- Isolation
- Pare-air
- Pare-pluie

Programme d'inspection approuvé par la Règle du bâtiment

2.

- Toiture/étanchéité
- Entretout/ventilation
- Mécanique
- Sécurité des occupants
- Acoustique
- Menuiserie de finition

Ces étapes de construction et caractéristiques se vérifient sur le chantier au moyen d'inspections réalisées aux stades d'avancement suivants:

1. Excavation/fondation
2. Structure
3. Prêt pour pose du gypse
4. Final

La durée moyenne des inspections est évaluée à 75 minutes.

Catégories de bâtiments et inspections requises

∴ Bâtiments non détenus en copropriété divisé

Production annuelle de l'entreprise:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| • moins de 8 unités | 0,5 inspections |
| • variant de 9 à 20 unités | 1,0 inspections |
| • plus de 21 unités | 1,25 inspections |

∴ Bâtiments détenus en copropriété divisé

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| • Moins de 8 unités par phase | 2,5 inspections |
| • 9 à 20 unités par phase | 4,0 inspections |
| • Plus de 21 unités par phase | 5,0 inspections |

N.B. Une phase constitue un ensemble d'unités inclus à une même déclaration de copropriété.

A. Pour chaque catégorie de bâtiments, soit les bâtiments détenus en copropriété et ceux non détenus en copropriété, les inspections prévues sont réalisées aux stades d'avancement permettant d'évaluer la majorité des étapes de construction et caractéristiques principales énumérées précédemment.

Programme d'inspection approuvé par la Régie du bâtiment

3.

Le tableau suivant illustre, pour chaque stade d'avancement d'une construction, les étapes et caractéristiques qui sont visualisées et contrôlées par l'inspecteur (sections ombragées)

Stade	Étapes	Fond	Struc	Isol	P-A	P-P	Toit	Entr	Méc	Séc	Acou	Men
Excavation/fondation		■	■						■			
Structure			■				■			■	■	
Prêt pose gypse				■	■	■	■	■	■	■	■	
Final										■		■

- B. S'ajoutent à ces inspections, les inspections supplémentaires qui pourraient être nécessaires advenant que La Garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec inc. ait requis des travaux correctifs de l'entrepreneur.

Ces travaux correctifs sont requis lorsque la construction ne satisfait pas à certaines normes applicables.

Les inspections additionnelles sont facturées aux entreprises à raison de 90\$/inspection.

- N.B. Les inspections sont effectuées en présence du responsable de l'entreprise. Les résultats des inspections sont transmis verbalement au chantier ainsi que par écrit, avec références aux codes et règlements, croquis et recommandations du manufacturier.

Projection annuelle 1999

Nombre d'unités enregistrées 10 000
 Nombre d'entreprises accréditées 4 000 (1^{ère} année d'opération)
 2 500 (par la suite)

A. Bâtiments non détenus en copropriété (facteur 1.0)			
Production annuelle de l'entreprise	Nb d'entreprises	Nb inspections	Sous-total
Aucune construction	2 300	aucune	0
Moins de 8 unités	800	0,5	400
9 à 20 unités	700	1,0	700
plus de 21 unités	200	1,25	250
Total d'inspections			1 350

B. Bâtiments détenus en copropriété (facteur 2.5)			
Nb d'unités pas phase	Nb d'entreprises	Nb inspections	Sous-total
Moins de 8 unités	315	2,62	825
9 à 20 unités	16	4,0	64
Plus de 21 unités	3	5	15
Total d'inspections			904

Grand total d'inspections / an	2 254
---------------------------------------	--------------

Pièce P-5.2

Résolution 98-111-304.

ATTENDU QUE l'article 77 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) permet à la Régie du bâtiment du Québec, par règlement, d'obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le code de construction, résultant d'un contrat conclu avec une personne pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

Le règlement visé au premier alinéa détermine les cas, les conditions et les modalités de la garantie reliés à l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur ainsi que la catégorie de bâtiment résidentiel neuf à laquelle il s'applique;

ATTENDU QUE l'article 80 de la loi prévoit qu'un plan de garantie et un contrat de garantie offert en vertu de ce plan doivent être conformes aux normes et critères établis par règlement de la Régie et être approuvés par celle-ci;

ATTENDU QUE l'article 81 de la loi stipule qu'un plan de garantie doit être administré par une personne morale dont l'unique objet est d'administrer les garanties financières prévues au présent chapitre; cette personne doit être autorisée par la Régie conformément à un règlement de celle-ci et avoir un établissement au Québec;

ATTENDU QUE le gouvernement a, par son décret numéro 841-98 du 17 juin 1998, approuvé le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs adopté par la Régie;

ATTENDU QUE le gouvernement a, par son décret numéro 842-98 du 17 juin 1998, prévu l'entrée en vigueur des articles 1, 2, 7 à 65, 68 et 69, 73, 75, 76 en ce qui concerne la conformité aux règles de la section IV et à l'approbation par la Régie, 112, 127 et 128 et 132 à 134 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à la date de la publication de ce décret à la Gazette officielle du Québec;

ATTENDU QUE le décret 842-98 du 17 juin 1998 a été publié à la Gazette officielle du Québec du 30 juin 1998;

ATTENDU QUE LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'A.P.C.H.Q. INC. a présenté, le 11 septembre 1998, une demande dans le but d'obtenir l'autorisation de la Régie pour administrer un plan approuvé;

ATTENDU QUE

ATTENDU QUE cette demande a été appréciée par

98-10-C.A.-111

ATTENDU QUE _____ que les exigences réglementaires sont remplies et recommande d'accorder à LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS NEUFS DE L'A.P.C.H.Q. INC. l'auto-
risation d'administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

ATTENDU QUE _____ recommande de plus d'approuver, conformément au règlement, le contrat de garantie et le programme d'inspection de LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS NEUFS DE L'A.P.C.H.Q. INC.;

ATTENDU QUE le conseil d'administration constate que la demande de LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS NEUFS DE L'A.P.C.H.Q. INC. satisfait aux exigences du Règlement
sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

EN CONSÉQUENCE, sur proposition de _____ appuyée par _____
il est résolu à l'unanimité:

- d'autoriser LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS NEUFS DE L'A.P.C.H.Q. INC.
à administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs approuvé par le décret
numéro 841-98 du 17 juin 1998;
- d'approuver le contrat de garantie LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS NEUFS
DE L'A.P.C.H.Q. INC. dont copie est jointe en annexe au présent procès-verbal sous le
numéro 98-10-C.A.-111.6 pour en faire partie intégrante.
- d'approuver le programme d'inspection de LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS
NEUFS DE L'A.P.C.H.Q. INC. dont copie est jointe en annexe au présent procès-verbal sous
le numéro 98-10-C.A.-111.7 pour en faire partie intégrante.

Pièce P-5.3

Vous êtes ici : [Accueil](#) | [Les nouvelles](#)

Salle de presse

COMMUNIQUÉ - Plan de garantie GMN: la RBQ rassure les bénéficiaires

20 juin 2013

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) annonce qu'elle retire son autorisation à l'administrateur de garantie la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN). La situation financière de la GMN ne respecte plus certains critères financiers prévus au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement). La RBQ a choisi la firme Raymond Chabot Grant Thornton et cie en tant qu'administrateur provisoire chargé de poursuivre les opérations afin que les droits des bénéficiaires soient respectés.

La Loi sur le bâtiment prévoit que la RBQ peut retirer son autorisation à un administrateur de plan de garantie si celui-ci n'est plus en mesure, en raison de sa situation financière, d'assumer les obligations du plan de garantie, ou s'il ne satisfait plus aux conditions prévues au règlement.

Pyrrhotite: lourde conséquence pour GMN

Or, GMN ne respecte plus les conditions financières prescrites au Règlement, et ce, en raison du nombre important d'indemnités versées et des sommes engendrées par les travaux liés aux problèmes de la pyrrhotite en Mauricie. Le 31 décembre 2012, la réserve de l'organisation comptait 47 millions de dollars alors qu'elle devait s'élever à 57 millions de dollars. La RBQ est donc contrainte de retirer à la GMN son autorisation de poursuivre ses activités. « Nous tenons à rassurer tous les bénéficiaires. Leur plan de garantie demeure. Toutes les réclamations continueront d'être examinées et les travaux en cours se poursuivront; la procédure demeure la même. Rien ne change pour les bénéficiaires, il s'agit plutôt d'un encadrement différent de l'administrateur de garantie », a tenu à mentionner le président-directeur général de la RBQ, M. Stéphane Labrie.

Mandat de l'administrateur provisoire

En tant qu'administrateur provisoire, Raymond Chabot Grant Thornton a pour mandat de veiller au respect des droits des bénéficiaires ainsi que d'assurer une saine gestion du compte de réserves. « Nous nous concentrerons sur les mesures à prendre pour assurer une transition qui n'aura aucune répercussion pour les bénéficiaires de GMN », assure M. Jocelyn Renaud, associé chez Raymond Chabot Grant Thornton. Les bénéficiaires de GMN qui souhaitent obtenir davantage d'information peuvent consulter le site www.raymondchabot.com/fr/GMN, communiquer avec l'administrateur provisoire au 1 877 958-5445 ou GMN@rcgt.com.

Informations aux bénéficiaires

Pour aider les bénéficiaires à bien comprendre la situation, la RBQ met à leur disposition une [Foire aux questions sur l'administrateur GMN](#) ainsi que des renseignements utiles dans la [rubrique Pyrite et pyrrhotite](#).

Mis sur pied en 1999 par le gouvernement du Québec, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs couvre toutes les maisons et un grand nombre de copropriétés (« condos ») neuves. Il est dorénavant géré par deux administrateurs autorisés par la RBQ (Abritat et Qualité Habitation) et découle du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. GMN n'est maintenant plus un administrateur autorisé.

Source

Régie du bâtiment du Québec
Direction des communications
514 873-0688
1 866 374-7747

Pour information

Marie-Claude Dufour, porte-parole
Régie du bâtiment du Québec
514 873-0688
1 866 374-7747

Jocelyn Renaud, associé
Raymond Chabot Grant Thornton
1 877 958-5445
renaud.jocelyn@rcgt.com

[Retour à la liste](#)

Québec 

© [Gouvernement du Québec 2016](#)

Messages pour les bénéficiaires

Plan de garantie GMN

La RBQ rassure les bénéficiaires

En raison d'une situation financière qui ne respecte plus les critères de solvabilité prévus au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement), la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) annonce qu'elle retire son autorisation à l'administrateur de garantie la Garantie des Maisons neuves (GMN). La gestion de ce plan de garantie sera dorénavant assurée par un administrateur provisoire chargé de poursuivre les opérations afin que les droits des bénéficiaires soient respectés.

Pas de répercussion pour les bénéficiaires

La RBQ tient à rassurer tous les bénéficiaires qui ont actuellement un plan de garantie avec GMN. Cette situation n'aura aucune répercussion pour eux. Toutes les réclamations continueront d'être examinées et les travaux en cours se poursuivront; la procédure demeure la même. Il s'agit plutôt d'un encadrement différent de l'organisation dans l'intérêt de tous les bénéficiaires.

Administration provisoire

La Loi sur le bâtiment prévoit que la RBQ peut retirer son autorisation à un administrateur de plan de garantie si celui-ci n'est plus en mesure, en raison de sa situation financière, d'assumer les obligations du plan de garantie, ou s'il ne satisfait plus aux conditions prévues par règlement de la RBQ. Or, selon les vérifications effectuées, GMN ne respecte plus les conditions financières prescrites au Règlement, même si la réserve de l'organisation comptait environ 47 M\$ au 31 décembre 2012.

Dans ces conditions, la RBQ a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton comme administrateur provisoire chargé de poursuivre les activités de GMN. Son mandat sera de veiller au respect des droits des bénéficiaires et d'assurer une saine gestion du fonds de réserve selon la réglementation en vigueur.

Recours au fonds de garantie

La RBQ rappelle qu'une entente a été conclue avec les autres administrateurs du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Abitat et Qualité Habitation) afin de percevoir des sommes destinées à être déposées pour constituer un fonds de garantie. Par ce fonds, la RBQ vise à créer une réserve spéciale pouvant être utilisée dans les cas de sinistres majeurs exceptionnels ou imprévisibles, ou dans le cas où un administrateur de garantie n'est plus en mesure, en raison de sa situation financière, d'assumer les obligations du plan de garantie. L'administrateur provisoire pourra avoir recours au fonds de garantie dans le cas où la réserve de GMN serait épuisée avant l'échéance des garanties.

Les bénéficiaires qui veulent en savoir davantage peuvent consulter le site de la Régie du bâtiment au www.rbq.gouv.qc.ca/garantie ou joindre la Direction du service à la clientèle au 1 800 361-0761.

Les bénéficiaires peuvent également communiquer avec l'administrateur provisoire aux

coordonnées suivantes : www.raymondchabot.com/fr/GMN
1 877 958-5445 ou GMN@rcgt.com

Pièce P-5.4

À l'usage de la CSST	Région	Numéro du chantier	Numéro de référence 54769	Formulaire transmis le 2016-05-18	Bureau régional OP3500
----------------------	--------	--------------------	------------------------------	--------------------------------------	---------------------------

Identification du chantier

<input checked="" type="checkbox"/> Ouverture <input type="checkbox"/> Fermeture	Nom du projet ou du chantier Europe
---	--

Emplacement du chantier

Adresse municipale 280 Europe Gatineau			Code postal
Voie publique Plateau	Intersection Europe	Emplacement (si nécessaire)	
Désignation cadastrale du chantier	Numéro de lot de cadastre	Localité	

Caractéristiques applicables à un chantier à risque élevé

<input type="checkbox"/> Amiante	<input type="checkbox"/> Bâtiment, structure ou élément de structure de 15 mètres de hauteur ou plus
<input type="checkbox"/> Construction ou réparation de lignes électriques ou supports de celles-ci	<input type="checkbox"/> Excavation de 6 mètres de profondeur ou plus
<input type="checkbox"/> Souterrain	<input type="checkbox"/> Tranchée de 50 mètres ou plus de longueur (comprenant aqueduc et égout)
<input type="checkbox"/> Travaux dans une centrale ou une sous-station électrique	<input type="checkbox"/> Travaux de démolition
<input type="checkbox"/> Travaux de dragage	<input type="checkbox"/> Travaux en espace clos (ex: citerne, puits d'accès)
<input type="checkbox"/> Travaux à une distance de 3 mètres ou moins d'une ligne électrique d'une tension supérieure à 750 volts	
<input type="checkbox"/> Travaux en plongée ou en milieu hyperbare	
<input type="checkbox"/> Travaux de génie civil au-dessus ou à moins de 2 mètres d'une étendue d'eau qui a une profondeur de plus de 1 mètre et demi	
<input type="checkbox"/> Utilisation d'explosifs	

Amiante

<input type="checkbox"/> Enlèvement d'amiante
<input type="checkbox"/> Démolition mettant en cause de l'amiante
<input type="checkbox"/> Existence d'un programme de formation et d'information conforme à l'article 3.23.7 du Code de sécurité pour les travaux de construction

Nature des travaux

Type de travaux Bâtiment résidentiel multifamilial	Type d'ouvrage : <input checked="" type="checkbox"/> Rénovation ou agrandissement <input type="checkbox"/> Nouveau bâtiment	Superficie totale des planchers des bâtiments 1 338 m2
<input type="checkbox"/> Travaux comportant des plans et procédés de montage et de démontage		
<input type="checkbox"/> Soumis <input type="checkbox"/> À soumettre		

Coût des travaux, calendrier et nombre maximal de travailleurs

Coût des travaux 50 000 \$	Date d'ouverture du chantier 2016-05-11	Durée prévue du chantier 2 Mois	Date prévue de fermeture (si la durée est d'un mois ou moins)
Nombre maximal de travailleurs de la construction prévu sur le chantier à un moment donné des travaux, y compris ceux des sous-traitants			20

Identification du maître d'oeuvre

Nom 6647553 canada inc		Numéro d'entité légale à la CSST	
Numéro et rue 543 boul des Grives unité2		Numéro d'établissement à la CSST	
Ville, village ou municipalité Gatineau	Province / État Québec	Code postal / Code zip J9A 0E5	Téléphone

Identification du propriétaire (s'il est différent du maître d'oeuvre)

Nom		Numéro d'entité légale à la CSST	
Numéro et rue		Numéro d'établissement à la CSST	
Ville, village ou municipalité	Province / État	Code postal / Code zip	Téléphone

Représentant du maître d'oeuvre (personne qui complète ce formulaire)

Prénom / Nom A	Téléphone	Poste	Télécopieur
Fonction	Courriel		

À l'usage de la CSST	Région	Numéro du chantier	Numéro de référence 54769	Formulaire transmis le 2016-05-18	Bureau régional OP3500
----------------------	--------	--------------------	------------------------------	--------------------------------------	---------------------------


Personne à contacter sur le chantier (si différente du représentant du maître d'oeuvre)

Prénom / Nom B	Téléphone	Poste	Télécopieur
Fonction	Courriel		

RAPPORT D'INTERVENTION

Date et heure du début de l'intervention	Dossiers d'intervention	Date du rapport	Numéro du rapport
18 mai 2016 à 9:15	DPI4237630	1 juin 2016	RAP1019744

Destinataire Numéro d'employeur : 6647553 Canada inc 543, boulevard des Grives, unité 2 Gatineau (Québec) J9A 0E5 Représentant de l'employeur Monsieur <i>A</i>	Lieu de travail Numéro : Travaux en hauteur 280, rue de l'Europe Gatineau (Québec)
--	---

Inspecteurs	Numéro	Direction régionale
		
Rédigé par : Ahmed Darmane	21431	Outaouais
Aussi présents : Michel Croteau	19844	Outaouais

Observations

Objet de l'intervention :

Intervention suite à une plainte.

Présentation du lieu de travail :

Il s'agit d'un chantier de réfection des façades d'un immeuble de logement suite à des infiltrations d'eau. Le chantier est situé au 280, boulevard d'Europe, à Gatineau.

Une personne qui s'estime lésée par un ordre ou une décision d'un inspecteur peut présenter une demande de révision dans un délai de 10 jours. Un formulaire Demande de révision est disponible au www.csst.qc.ca. Il est à noter que même si une telle demande est soumise, l'ordre ou la décision prend effet immédiatement (LSST, art.191).

RAPPORT D'INTERVENTION

Dossiers d'intervention	Date du rapport	Numéro du rapport
DPI4237630	1 juin 2016	RAP1019744

Personnes rencontrées :

- Monsieur *B* pour *Construction DanMar*.
- Monsieur *C* de *Construction La Pêche*.
- Monsieur *D* pour *Construction DanMar*.
- Monsieur *A* de *Construction DanMar*.

Description du déroulement :

Accompagné de l'inspecteur M. Michel Croteau; je me rends sur les lieux du chantier. Nous rencontrons les personnes ci-haut mentionnées, nous leurs expliquons l'objectif de notre visite, nous discutons de l'objet de la plainte et de la santé et la sécurité du travail sur un chantier de construction.

Description des observations et informations recueillies :

Maîtrise d'œuvre :

Monsieur *A* nous confirme que le maître d'œuvre du chantier est l'entreprise *Construction DanMar*.

Travaux en hauteur :

En arrivant sur les lieux de chantier; nous constatons la présence de deux travailleurs qui œuvrent en hauteur, ils s'affairent à démonter un des balcons. L'un des travailleurs se trouvait dans la plate-forme du chariot élévateur à bras télescopique (Skytrack), alors que l'autre se trouvait sur le balcon. Les deux travailleurs nous confirment être attachés.

Nous discutons avec les personnes présentes des dangers de chute en hauteur et des moyens de prévention.

Nous discutons aussi de l'utilisation du chariot élévateur à bras télescopique (Skytrack).

Une personne qui s'estime lésée par un ordre ou une décision d'un inspecteur peut présenter une demande de révision dans un délai de 10 jours. Un formulaire *Demande de révision* est disponible au www.csst.qc.ca. Il est à noter que même si une telle demande est soumise, l'ordre ou la décision prend effet immédiatement (LSST, art.191).

**RAPPORT
D'INTERVENTION**

Dossiers d'intervention	Date du rapport	Numéro du rapport
DPI4237630	1 juin 2016	RAP1019744

Échelles d'accès au toit :

Nous constatons que l'échelle utilisée comme moyen d'accès à un toit sur la façade avant de l'immeuble ne dépasse pas le palier supérieur d'au moins 900 mm et qu'elle n'est pas solidement fixée en place.

Deux dérogations sont émises. Voir avis de correction.

L'employeur s'engage à corriger la situation.

Échafaudages métalliques :

Des échafaudages métalliques sont disponibles sur place.
Nous discutons avec les parties présentes de la conformité des échafaudages.

Moisissure :

Nous constatons la présence de traces de moisissure sur certaines surfaces des façades contaminées.

Le maître d'œuvre nous confirme que les travaux d'enlèvement des moisissures seront effectués par une entreprise spécialisée en la matière et que les travailleurs présents ne toucheront pas aux zones contaminées par la moisissure.

Nous demandons au maître d'œuvre de nous fournir la procédure de travail pour l'enlèvement de la moisissure.

Avis d'ouverture d'un chantier :

L'employeur n'a pas envoyé l'avis d'ouverture de ce chantier à la commission (CNESST).

Une dérogation est émise. Voir avis de correction.

Nous rappelons au maître d'œuvre du chantier qu'il doit transmettre à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST), un avis écrit d'ouverture

Une personne qui s'estime lésée par un ordre ou une décision d'un inspecteur peut présenter une demande de révision dans un délai de 10 jours. Un formulaire *Demande de révision* est disponible au www.csst.qc.ca. Il est à noter que même si une telle demande est soumise, l'ordre ou la décision prend effet immédiatement (LSST, art.191).

RAPPORT D'INTERVENTION

Dossiers d'intervention	Date du rapport	Numéro du rapport
DPI4237630	1 juin 2016	RAP1019744

d'un chantier de construction, au moins 10 jours avant le début des activités sur ce chantier et **qu'un manquement à cette règle peut l'exposer à des poursuites pénales.**

2.4.1. 1. Le maître d'œuvre doit transmettre à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail, un avis écrit d'ouverture d'un chantier de construction, au moins 10 jours avant le début des activités sur ce chantier.

Il doit de plus transmettre à la Commission, un avis écrit de fermeture d'un chantier de construction, au moins 10 jours avant la fin prévue des travaux sur ce chantier, sauf si la durée prévue de ce chantier est d'un mois ou moins, auquel cas l'avis doit être transmis au moins 10 jours avant le début des activités sur ce chantier.

.....

1.2. Dans le cas de travaux de réparation d'urgence sur un aqueduc, un égout, une ligne de transport ou de distribution d'énergie électrique, ou un pipeline de gaz, la Commission doit être avisée par écrit, par télex, par télégramme ou par messenger, des renseignements exigés par le paragraphe 1.1 dans les plus brefs délais possible, lorsque ces travaux occupent 10 travailleurs et plus.

.....

R.R.Q., 1981, c. S-2.1, r. 6, a. 2.4.1; D. 749-83, a. 4; Décision 83-11-17, a. 4; D. 1959-86, a. 4; D. 54-90, a. 2; D. 807-92, a. 2; D. 119-2008, a. 3; D. 1005-2015, a. 1.

Conclusion :

N'hésitez pas à communiquer directement avec moi pour de plus amples informations.

Une personne qui s'estime lésée par un ordre ou une décision d'un inspecteur peut présenter une demande de révision dans un délai de 10 jours. Un formulaire *Demande de révision* est disponible au www.csst.qc.ca. Il est à noter que même si une telle demande est soumise, l'ordre ou la décision prend effet immédiatement (LSST, art.191).



RAPPORT D'INTERVENTION

Dossiers d'intervention	Date du rapport	Numéro du rapport
DPI4237630	1 juin 2016	RAP1019744

CNESST M. Ahmed DARMANE

Inspecteur

Direction de l'Outaouais

Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail

15, rue Gamelin, 2e étage

Gatineau (Québec) J8X 3Y3

819-778-8600 poste

cnesst.gouv.qc.ca

Une personne qui s'estime lésée par un ordre ou une décision d'un inspecteur peut présenter une demande de révision dans un délai de 10 jours. Un formulaire *Demande de révision* est disponible au www.csst.qc.ca. Il est à noter que même si une telle demande est soumise, l'ordre ou la décision prend effet immédiatement (LSST, art.191).

**AVIS DE
CORRECTION**

Dossiers d'intervention	Date du rapport	Numéro du rapport
DPI4237630	1 juin 2016	RAP1019744

Dérogations

Le délai de l'avis de correction expire à la date indiquée à 23:59 heures.
Vous êtes obligé d'apporter dans le délai prescrit des corrections aux dérogations suivantes :

Employeur visé

Numéro

6647553 Canada inc

N ^o	Code de loi ou du règlement	N ^o de l'article de loi ou du règlement	Description des dérogations	Date d'expiration du délai	État
1	CSTC	3.5.6(e)ii)	Utilisation d'une échelle : L'échelle utilisée comme moyen d'accès à un toit sur la façade avant de l'immeuble ne dépasse pas le palier supérieur d'au moins 900 mm	-	Effectuée
2	CSTC	3.5.6(e)ii)	Utilisation d'une échelle : L'échelle utilisée comme moyen d'accès à un toit sur la façade avant de l'immeuble n'est pas solidement fixée en place.	-	Effectuée
3	CSTC	2.4.1(1.1)	Avis d'ouverture du chantier: Le maître d'oeuvre n'a pas transmis à la Commission les informations requises à l'article 2.4.1 (1.1).	-	Effectuée

Une personne qui s'estime lésée par un ordre ou une décision d'un inspecteur peut présenter une demande de révision dans un délai de 10 jours. Un formulaire *Demande de révision* est disponible au www.csst.qc.ca. Il est à noter que même si une telle demande est soumise, l'ordre ou la décision prend effet immédiatement (LSST, art.191).

ANNEXE

Distribution des copies

En vertu de la Loi sur la santé et la sécurité du travail, des copies du présent rapport seront distribuées aux personnes et organismes suivants (selon l'article 183) :

- représentant à la prévention
- employeur
- maître d'œuvre
- association accréditée
- comité de chantier
- comité de santé et de sécurité
- directeur de la santé

LSST, art. 183

L'inspecteur communique le résultat de son enquête ou de son inspection à l'employeur, à l'association accréditée, au comité de chantier, au comité de santé et de sécurité, au représentant à la prévention et au directeur de la santé publique; il leur transmet, le cas échéant, copie de l'avis de correction.

Lorsqu'il n'existe pas de comité, l'employeur doit afficher une copie de l'avis de correction dans autant d'endroits visibles et facilement accessibles aux travailleurs qu'il est raisonnablement nécessaire pour assurer leur information.

Liste des lois et règlements mentionnés dans le rapport

CSTC Code de sécurité pour les travaux de construction (R.R.Q., c.S-2.1, r.4)

Pour nous rejoindre

Direction régionale de l'Outaouais
15, rue Gamelin
Case postale 1454
Gatineau (Québec) J8X 3Y3
Télec. : 819 778-8698

Visitez le site web de la CSST : www.csst.qc.ca

Pour plus de renseignements, nous vous invitons à communiquer avec un de nos préposés aux renseignements du Centre de relations clients au numéro 1 844 838-0808

Pièce P-6



Extrait du registre

(Article 72 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

Produit le 2016-06-03 à 13:18:55

Identification de l'entrepreneur

Nom de l'entrepreneur: 6647553 Canada inc.

Numéro de licence RBQ: 8340850003

Période(s) d'accréditation

Sous-catégorie(s)	Début	Fin
1.1.1	2015-01-07	2016-04-13
1.1.2	2015-01-07	2016-04-13

Adresse(s) du ou des chantier(s)

Aucune adresse de chantier.

Décision(s) arbitrale(s)

Aucune décision arbitrale.

Pièce P-7

Envoi par huissier : Paradis Montpetit Beauchamp

Gatineau, le 10 janvier 2017

6647553 Canada Inc.
Danmar construction
A/S Monsieur Daniel Marcotte
543, boulevard des Grives
Gatineau (Québec) J9A 0E5

**Objet : 240 à 270 et 280 à 310 boul. d'Europe & 155, rue de Londres,
Gatineau (Secteur Aylmer) - Non-respect des autorisations**

Monsieur,

Suite à une inspection effectuée aux adresses mentionnées en rubrique, nous avons constaté que certains éléments requis par la réglementation municipale et aux guides d'aménagements autorisés suite à des résolutions du conseil pour ce projet n'ont pas été construits ou aménagés en conformité avec ces autorisations. Les correctifs suivants doivent être apportés :

- Des îlots de verdure incluant la plantation d'arbres doivent être aménagés dans les espaces de stationnement selon les plans illustrés aux guides d'aménagements et conformément à la réglementation;
- Un enclos, un écran ou une clôture opaque doit être aménagé devant les conteneurs à matières résiduelles et récupérables conformément à la réglementation;
- Un système d'éclairage doit être mis en place dans les espaces de stationnements conformément à la réglementation.
- Des matériaux de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 et/ou en fibrociment doivent être utilisés pour les remises conformément aux exigences des guides d'aménagements;
- Des plantations de haies permettant de camoufler les stationnements le long de la partie du stationnement qui donne sur une rue doivent être réalisées selon les exigences des guides d'aménagements;

- Les documents suivants doivent être déposés à la Ville :
 - Certificats de localisation des immeubles;
 - Attestations de conformité pour le terrassement aux plans approuvés de la part d'un professionnel.

Nous vous informons que l'article 16 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005 stipule que sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction, d'un ouvrage ou d'une propriété mobilière ou, selon le cas, le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation doit :

3° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions, notamment ceux requis pour l'analyse et la délivrance de tout permis, certificat ou autorisation;

7° Réaliser les travaux en conformité avec le permis, le certificat ou l'autorisation délivré et les prescriptions des règlements d'urbanisme;

9° Aviser le fonctionnaire désigné avant d'apporter toute modification à un plan approuvé ou aux travaux autorisés et obtenir son autorisation avant de procéder à une modification.

L'article 104 du même règlement stipule que la Ville peut encaisser une somme de 2 000\$ par unité de logement qui n'est pas construite selon les conditions d'émission du permis de construire la concernant, jusqu'à concurrence de la totalité des garanties financières déposées pour l'ensemble de la ville.

D'autre part, l'article 151.3 du Règlement de zonage numéro 502-2005 stipule que lorsqu'il est situé à l'extérieur, un conteneur à déchets doit être entouré d'un écran faisant l'objet d'un traitement architectural ou d'une clôture opaque d'une hauteur au moins égale à celle du conteneur pour qu'il ne soit pas visible de la rue ni d'un terrain contigu situé sur la même rue, sans excéder 2,5 m de hauteur.

L'article 224.3 du même règlement stipule qu'un espace de stationnement hors rue comptant plus de 10 cases de stationnement doit être pourvu d'un système d'éclairage.

L'article 224.4.a) du même règlement stipule qu'au moins 5 % de la surface d'un espace de stationnement hors rue, en excluant la superficie d'une bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement hors rue, doit être composée de bandes gazonnées ou autrement paysagées. Chacune de ces bandes doit être bordée par une bordure de béton d'une hauteur d'au moins 0,15 m;

En conséquence, nous vous saurions gré de prendre les mesures nécessaires afin d'effectuer les correctifs requis afin de rendre les travaux conformes aux permis, aux guides d'aménagements autorisés et à la réglementation applicable.

Vous devez nous faire part de vos intentions à cet effet dans un délai de vingt-quatre (24) heures suivant la réception de cet avis.

Nous comptons sur votre bonne collaboration et demeurons à votre disposition pour de plus amples informations.

Si vous négligez de donner suite à cet avis, nous n'aurons d'autre choix que de conclure que vous n'entendez pas rendre ces immeubles conformes aux autorisations et à la réglementation et nous transmettrons le dossier au service des affaires juridiques afin de rendre ces immeubles conformes.

Nicolas Girard
Inspecteur en urbanisme
(819) 243-2345, poste 4333
girard.nicolas@gatineau.ca

Pièce P-8



Longueuil, le 22 novembre 2018

Sous toutes réserves

Par courrier

Maître Suzanne Ouellet

Greffier de la Ville de Gatineau
Service du greffe, Ville de Gatineau
C. P. 1970, succ. Hull
Gatineau (Québec) J8X 3Y9

OBJET: Mise en demeure – Manquements associés à des condominiums situés sur le boulevard de l'Europe et la rue de Londres, Gatineau (Québec)
N/dossier : 2018-125

Maître Ouellet,

Je suis mandaté par mes clients, propriétaires de condominiums (96 unités) situés aux adresses suivantes : 240, 260, 270, 280, 290, 300 et 310, boulevard de l'Europe ainsi qu'au 155, rue de Londres à Gatineau (ci-après ces « Condos »), afin de les représenter dans le cadre du présent dossier.

Mes clients reprochent à la Ville (à son Service de l'urbanisme en particulier) de ne pas faire respecter auprès de l'entrepreneur général ayant construit ces Condos, 6647553 Canada inc. (f.a.s.r.s. CONSTRUCTION DANMAR), un certain nombre de dispositions du *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme 501-2005* (ci-après le « Règlement 501-2005 »), du *Règlement de zonage 502-2005* (ci-après le « Règlement 502-2005 »), ainsi qu'un certain nombre d'exigences mentionnées au plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après « PIIA ») applicable à ces Condos et à d'autres immeubles situés sur le boulevard de l'Europe et sur le boulevard du Plateau (ci-après « les Immeubles DANMAR »). Vous trouverez à cet effet une liste en annexe énumérant une série de manquements identifiés par mes clients, notamment le fait d'avoir omis de :

- s'assurer que le Règlement 502-2005, en vigueur au moment de l'octroi des permis de construire des Immeubles DANMAR, soit entièrement respecté quant à ceux-ci;
- s'assurer que les PIIA applicables aux Immeubles DANMAR, incluant le Guide d'aménagement (CM-2006-35) et de ses *addenda*, soient entièrement respectés quant à ceux-ci;
- s'assurer que les plans d'implantation exigibles en vertu du paragraphe 47(7) du Règlement 501-2005, en vigueur au moment de l'octroi des permis de construire de ces Condos, soient entièrement respectés quant à ceux-ci.

Mes clients sont d'avis que la Ville, en raison de son inaction dans le dossier, est fautive. Ils sont d'avis que les manquements mentionnés en annexe entraînent une diminution de la valeur marchande de ces Condos. Mes clients évaluent la perte associée à ces manquements à plus de 20 000,00 \$ par condominium (soit au total plus de 1 920 000,00 \$). Ils arrivent à la conclusion que la Ville est directement responsable de cette diminution de valeur et constatent que celle-ci néglige de prendre les mesures appropriées afin d'y remédier.

Par la présente, la Ville est en demeure de remédier, dans les 30 jours de la notification de la présente mise en demeure, aux manquements identifiés en annexe par mes clients. À défaut de remédier à l'ensemble des manquements énumérés dans ces annexes, mes clients se réservent le droit de déposer une demande d'autorisation d'action collective contre la Ville devant la Cour supérieure à l'expiration de ce délai.

Mes clients se demandent également si les permis de construire quant à ces Condos n'ont pas été octroyés de façon irrégulière. En effet, ils se demandent si l'ensemble des exigences prévues au paragraphe 47(8) du Règlement 501-2005 ont été respectées lors de l'octroi des permis de construire associés à ces Condos. Plus précisément, mes clients se demandent si :

- une copie des plans et devis d'électricité et de plomberie a été déposée auprès de la Ville par CONSTRUCTION DANMAR préalablement à la délivrance des permis de construire associés à ces Condos?
- une copie des devis d'architecture a été déposée auprès de la Ville par CONSTRUCTION DANMAR préalablement à la délivrance des permis de construire associés à ces Condos?

Nous vous prions de nous confirmer, dans les 30 jours de la notification de la présente, si de tels plans et devis ont été déposés auprès de la Ville préalablement à la délivrance des permis de construire associés à ces Condos ou, si cela n'est pas le cas, postérieurement à la délivrance de ces permis. En l'absence de réponse de votre part dans le délai mentionné au présent paragraphe, mes clients devront conclure que de tels plans et devis n'ont jamais été déposés auprès de la Ville.

Nous vous prions d'agréer, chère consœur, nos salutations distinguées,



M^e François Achim, Avocat, MBA
514.316.7774, ext. 223
f.achim@abc-avocats.ca

p. j. Annexes énumérant certains des manquements au Règlement 501-2005, au Règlement 502-2005 ainsi qu'aux PIIA applicables

c. c. Marie-Hélène Lajoie, directrice générale, Ville de Gatineau
Mes clients (les propriétaires de ces Condos m'ayant mandaté)

Annexe A - Liste des manquements

Manquements au Règlement 502-2005

- Avoir omis de s'assurer que le Règlement 502-2005 soit respecté quant aux stationnements destinés à ces Condos :
 - a) Absence d'identification des cases de stationnement destinées aux personnes handicapées par un panneau conforme au *Code de la sécurité routière* et à son *Règlement sur la signalisation routière* fixé à une hauteur d'au moins 2,1 mètres et d'au plus 3 mètres. Ceci est contraire aux exigences prévues à l'article 222 du Règlement 502-2005.
 - b) Les cases de stationnement destinées aux personnes handicapées ne sont pas, selon le cas,
 - localisées au bon endroit (c'est-à-dire situées le plus près possible d'une entrée principale d'un bâtiment qui ne présente aucun obstacle),
 - bordées sur toute la longueur, du côté du conducteur, par une allée latérale d'une largeur minimale de 2,5 mètres entièrement hachurée de manière à y interdire le stationnement.

Ceci est contraire aux exigences prévues à l'article 222 du Règlement 502-2005.
 - c) La largeur minimale de nombreuses cases de stationnement est inférieure à la largeur minimale réglementaire qui est fixée à 2,5 mètres. Ceci est contraire aux exigences prévues à l'article 221 du Règlement 502-2005. Une description précise est fournie à l'annexe B.
 - d) Les conteneurs à déchets et à matières récupérables de ces Condos sont visibles de la rue de Londres. Ceci est contraire aux exigences prévues au paragraphe 151(3) du Règlement 502-2005.
 - e) Le système d'éclairage des espaces de stationnement quant à ces Condos n'est pas conforme. Ceci est contraire aux exigences prévues au paragraphe 224(3) du Règlement 502-2005. La Ville, dans ses fiches-conseils en matière d'habitation, suggère un éclairage de 100 lux pour les chemins d'accès et de 200 lux devant les portes d'entrées (la norme de l'Illuminating Engineering Society of North America est de 50 et de 100 lux respectivement). Ces fiches s'inscrivent dans le cadre du plan d'action pour l'intégration des personnes handicapées et à mobilité réduite de la Ville.
- Avoir omis de s'assurer que le Règlement 502-2005 soit respecté quant aux Immeubles DANMAR (à l'exclusion des immeubles en lien avec ces Condos) :
 - f) Absence de bordures de béton dans les stationnements pour les adresses suivantes 156, 158, 162, 164, 168, 170, 174, 178, 182, 184, 188, 190, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 251, 255, 259, 263, 267, 271, 275, 279, 283, 287, 291, 295, 299, 303, 307 et 311, de l'Europe ainsi que 394, 396, 402, 404, 406, 408, 412 et 414, boul. du Plateau. Ceci est contraire aux exigences prévues à l'alinéa 224(2)e) du Règlement 502-2005.

- g) Absence d'identification des cases de stationnement destinées aux personnes handicapées par un panneau conforme au *Code de la sécurité routière* et au *Règlement sur la signalisation routière* fixé à une hauteur d'au moins 2,1 mètres et d'au plus 3 mètres quant aux immeubles situés aux adresses suivantes : 156, 158, 162, 164, 168, 170, 174, 178, 182, 184, 188, 190, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 251, 255, 259, 263, 267, 271, 275, 279, 283, 287, 291, 295, 299, 303, 307 et 311, de l'Europe ainsi que 394, 396, 402, 404, 406, 408, 412 et 414, boul. du Plateau. Ceci est contraire aux exigences prévues à l'article 222 du Règlement 502-2005.

Manquements aux PIIA

- Avoir omis de s'assurer que les PIIA applicables quant à ces Condos situés en zone 37B soient entièrement respectés :
 - h) Déficit de 3 cases dans le stationnement desservant les condominiums associés aux bâtiments situés au 280, 290, 300 et 310, boul. de l'Europe. Il y a 70 cases actuellement alors que l'*addenda* no. 2 du Guide d'aménagement (CM-2006-35) prévoit 73 cases.
 - i) Les conteneurs à déchets et à matières récupérables desservant les condominiums associés aux bâtiments situés au 240, 260 et 270, boul. de l'Europe ne sont pas situés à l'emplacement prévu à l'*addenda* no. 3 du Guide d'aménagement (CM-2006-35).
 - j) Les bordures de béton à l'entrée des stationnements desservant les bâtiments situés au 240, 260 et 270 ainsi qu'au 280, 290, 300 et 310, boul. de l'Europe ne respectent pas les spécifications prévues à l'*addenda* no. 2 du Guide d'aménagement (CM-2006-35), ainsi qu'aux plans d'implantations, car elles ne sont pas de forme ovale.
 - k) L'architecture et les matériaux du revêtement extérieur des cabanons ne s'harmonisent pas avec les bâtiments principaux, contrairement aux exigences prévues au paragraphe 16 du Guide d'aménagement (CM-2006-35).
- Avoir omis de s'assurer que les PIIA applicables quant aux immeubles DANMAR (à l'exclusion des immeubles en lien avec ces Condos) situées en zones 37A et 35 soient respectés:
 - l) Absence de haie dense constituée d'arbustes à feuillage persistant afin de camoufler le stationnement par rapport à la voie publique pour les adresses suivantes 251, 255, 259, 263, 267, 271, 275, 279, 283, 287, 291, 295, 299, 303, 307 et 311, boul. d'Europe ainsi que 394, 396, 402, 404, 406, 408, 412 et 414, boul. du Plateau (zone 37A) ainsi qu'au 156, 158, 162, 164, 168, 170, 174, 178, 182, 184, 188, 190, 194, 196, 198, 200, 202 et 204, boul. d'Europe (zone 35). Ceci est contraire aux exigences prévues au paragraphe 11.2 du Guide d'aménagement (CM-2006-35).

Manquements au Règlement 501-2005

- Avoir omis de s'assurer que les plans d'implantation applicables quant à ces Condos, exigibles en vertu du paragraphe 47(7) du Règlement 501-2005, soient respectés:

m) Absence de sentiers pavés reliant :

- le 310, boul. de l'Europe (entrée sud) au 300, boul. de d'Europe (entrée ouest),
- le 310, boul. de l'Europe (entrée nord) au boulevard de d'Europe,
- le 280, boul. de l'Europe (entrée sud) au boulevard de d'Europe,
- le 270, boul. de l'Europe (entrée nord) au boulevard de l'Europe,
- le 270, boul. de l'Europe (entrée sud) au stationnement associé au bâtiment.

Pièce P-9

PAINCHAUD LEBLANC BERTRAND
AVOCATS

Me Marlène Painchaud, LL.B., M.A.P.
Directrice des services juridiques
Tél. : 819 243-2345, poste 8205
painchaud.marlene@gatineau.ca

SOUS TOUTES RÉSERVES

PAR COURRIEL
f.achim@abc-avocats.ca

Gatineau, le 19 février 2019

Me François Achim
ABC Avocats
300-1000 de Sérigny
Longueuil (Québec) J4K 5B1

OBJET : Manquements associés à des condominiums situés sur le
Boulevard de l'Europe et la rue de Londres, Gatineau (Québec)
Votre dossier : 2018-125
Notre dossier : 2018-220

Cher confrère,

Faisant suite à votre correspondance du 22 novembre dernier, nous désirons vous informer que la Ville de Gatineau nie toute responsabilité.

D'abord, la Ville de Gatineau ne peut être tenue responsable du défaut de Construction Danmar de respecter la réglementation municipale lors de la construction des condominiums appartenant à vos clients. Il appartient en effet au constructeur ainsi qu'aux propriétaires de s'assurer de respecter les normes, lois et règlements s'appliquant à leur immeuble. Malgré tout, la Ville de Gatineau a fait plusieurs démarches auprès de Construction Danmar afin de s'assurer que les travaux non conformes soient corrigés, et de fait, nous avons été informés que la plupart des travaux requis ont été complétés. Cependant, pour les quelques travaux qui restent à corriger, si tel est toujours le cas, il n'appartient pas à la Ville mais bien à vos clients de veiller à ce qu'ils soient exécutés.

Par ailleurs, si, tel que vous l'indiquez, les manquements du constructeur ont occasionnés une diminution de la valeur de l'immeuble de vos clients, leur recours doit être exercé contre leur constructeur. En effet, la Ville n'est aucunement responsable de ces manquements et n'a commis aucune faute pouvant entraîner sa responsabilité.

Enfin, quant aux plans, nous vous informons que dans les cas où les exigences du Code de construction relève de la Régie du bâtiment, tel que c'est le cas ici, les plans d'électricité et de plomberie ne sont pas exigés lors de la demande de permis. Par ailleurs, le plan d'architecture déposé étant suffisant afin de permettre une compréhension claire du projet, les devis d'architectures n'étaient pas requis.

En terminant, soyez dûment avisé que toute action qui pourrait être déposée contre la Ville de Gatineau sera vigoureusement contestée.

Espérant le tout conforme, nous vous prions de recevoir nos salutations cordiales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marlène Painchaud', written in a cursive style.

Me Marlène Painchaud
Avocate

MP\ns