

Copropriété

Automne 2025



GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

une PME en feu... de passion et d'ambition !

Copropriété⁺

Le magazine Copropriété *Plus* est une revue numérique spécialisée qui traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. L'accès au contenu des éditions du magazine est réservé en exclusivité aux administrateurs, gestionnaires et gérants des syndicats de copropriété membres de CondoConseils, CondoAutogestion, utilisateurs des services CondoMédiation et usagers des sites Internet CondoRéseau, le registre de la copropriété de votre syndicat.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRES

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

André Rioux, AcoustiTECH
Catherine Larin, H2O
Daniela Petruian, Consultants Facades Plus
David Tremblay, Toitures PME
Dominic Perugino, Artboplus
Équipe Banque Nationale
Équipe agconnect
Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante
Équipe Chambre de l'Assurance de dommages
Équipe Guard-X
Équipe Université McGill
Félix Normand, Drakkar International
François Veilleux, Constructions Tremco

Gabriel Marcu, CondoConseils
Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéfect
Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau
Jean-Marc Legault JML / Toiles GR inc.
Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED
Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance
Michèle Maheu, Services LMB
Patrick Brouillard, Vitro-Services
Patrick Gautreau, Nivoex
Patrick Mailloux, Akisens
Patrick Sévigny, Pro-Sec
Philippe Bouchard, Gestion Defcor
Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés
Robert Zbikowski, ProTech IB

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats
Me Mario Paul-Hus, Municonseil Avocats Inc.
Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats inc.
Me Sébastien Fiset, Fiset Légal inc.
Massimiliano Maiorana, Fiset Légal inc.

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoConseils / CondoMarketing

Copropriété Plus est publié tous les trimestres. Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui en sont responsables.

La copie des textes est permise sur demande et accordée uniquement pour l'usage non lucratif. La consultation est exclusive aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils et CondoAutogestion ainsi qu'aux commanditaires accrédités listés au bottin des commanditaires, professionnels et entreprises.

Copropriété Plus est une publication de CondoMarketing inc.

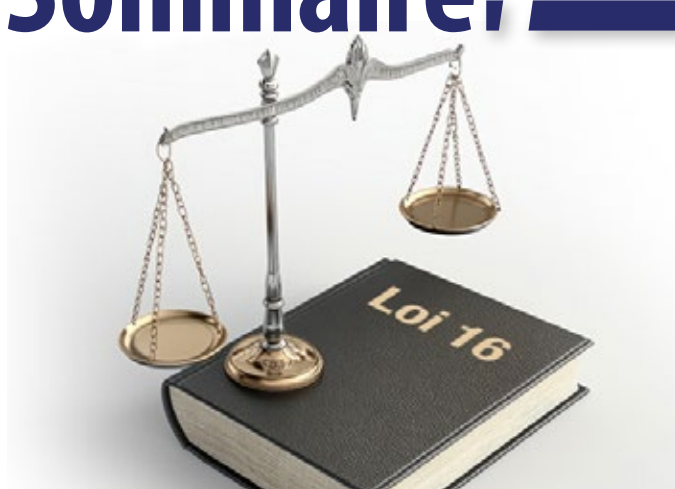
**3755 (E), boulevard Matte
Brossard (Québec) J4Y 2P4**

Courriel : info@condomarketing.ca

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

Sommaire



Mot du directeur général	4
La déclaration de copropriété : contenu et procédures de modification	9 à 14
Guard-X Protection incendie : une PME en feu... de passion et d'ambition !	16 - 17
Colloque de la copropriété 2025. Maîtriser les risques en copropriété. Préserver la valeur de l'immeuble	18
Sinistre et assurance en copropriété : aspects juridiques et responsabilité des copropriétaires	19 à 21
Loi 16 officialisée !	23
Loi 16 : un outil puissant pour faire certifier votre copropriété ...	25 - 26
Les grands avantages des 4 cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété	27
Votre condo... nos espaces communs	28 à 31
Les solutions (IoT) innovantes et durables en gestions des risques pour votre immeuble	33 à 36
CondoAssurance - Réussir en copropriété La prévention, un atout clé	38 - 39
Formation en visioconférence du 20 septembre (ICQ): Sécurité, prévention des sinistres et sécurité financière / Certification des administrateurs de copropriété	42
Cours accéléré en copropriété divisée (2025)	43
Les charges communes : leur importance et le moyen d'obtenir leur acquittement	45 - 46
Copropriété divisée ou indivise : les grandes différences	48 à 51
Composantes et préventions des sinistres en copropriété	53 - 54
La préparation à une conciliation avec la GCR pour prévenir les litiges et les arbitrages	56
Ouvrir des portes aux gestionnaires d'immeubles résidentiels L'École d'éducation permanente de l'Université McGill	58 à 60
CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété	62 à 65
Redémarrage cérébral en copropriété: utilisez la méthode PRD avant un crash	66 - 67
Construire pour aujourd'hui et demain : Innovations et performance acoustique en contexte réel	69 - 70
Pourquoi inspecter et entretenir la toiture de votre copropriété à l'automne est essentiel au Québec	72
La prévention dans vos condos, un patrimoine fleurissant ...	74 - 75
Clinique de médiation de l'UdeS et CondoConseils	76
Mini Midi conférences de la copropriété - 24 septembre 2025 Chicanes de voisins - Le règlement informel des conflits dans le contexte des copropriétés	77
L'importance d'un bon entretien de vos postes de garage	78
Loi 16 : Maîtriser les nouvelles obligations pour votre copropriété	80

Le prix à payer par les copropriétaires pour les changements climatiques : une étude de cas	82 à 84
La suite d'une vérification des façades des bâtiments : des plans et devis de réparation et la surveillance des travaux	86 à 88
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires	90 à 92
Pourquoi vos tapis de condo devraient être nettoyés plus souvent que vous ne le pensez : Démystifier les idées reçues sur l'entretien et comprendre son importance au Québec	94 - 95
Un avantage insoupçonné des systèmes de prévention de dégâts d'eau : un air plus sain pour les occupants	97
Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété	98
2025 : Prévention et plus encore	100
Passeport Annuel CondoConseils	101
Le chariot : un allié du quotidien à ne pas négliger	105
Le rôle des linteaux	107 - 108
Arbre tombé sur une maison à Pointe-Calumet : comment éviter la catastrophe	110 - 111
Votre administrateur de copropriété a besoin d'une formation ?	113 - 114
Animaux de compagnie dans les condos : Conseils pour un nettoyage sans tracas	116 - 117
L'Entretien de l'enveloppe du bâtiment : Un investissement payant	118
La copropriété, une télésérie où les effets dramatiques s'enchaînent	124 - 125
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire	127 à 129
Choisir des chaises et une table de balcon	132 à 134
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	137 - 138
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes	139
Copropriété Val-des-arbres, Laval	140 à 142
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	144
Conseillers juridiques	145 à 147
Bottin des commanditaires accrédités	148 à 168

Mot du directeur général

Chers membres administrateurs, le gouvernement sonne la fin de la récréation !

Le 30 juillet 2025, le gouvernement du Québec a publié dans la Gazette officielle du Québec le règlement d'application tant attendu de la Loi 16, marquant une véritable avancée structurante pour les copropriétés. Ce règlement, en vigueur depuis le 14 août dernier, exige trois piliers incontournables. **Le carnet d'entretien**, planifiant la vie de votre immeuble sur 25 ans, est à préparer d'ici le 14 août 2028 / **L'étude du fonds de prévoyance**, à renouveler tous les 5 ans pour garantir votre santé financière à long terme / **L'attestation du syndicat** lors d'une vente, à fournir dans un délai légal de 15 jours suivant la demande de l'acheteur. ([Voir le règlement ici](#)).

Votre syndicat de copropriété peut être un modèle d'autonomie, d'intelligence collective et de rentabilité. C'est ce que vous propose CondoAutogestion, une initiative exclusive à CondoConseils. Faisons place à des administrateurs stratégiques, formés, accompagnés et outillés pour prendre les meilleures décisions en toute autonomie. On ne vous promet pas une baguette magique, mais une boîte à outils robuste, un filet de sécurité constant et surtout, la liberté de gouverner votre copropriété comme vous tous le méritent. Coaching, mentorat, formations certifiées, outils numériques, support comptable, accompagnement technique, stratégie d'assurance, gestion des événements de sinistres, etc.

Passons à l'action maintenant. Je vous invite à vous inscrire et à participer aux formations de haut niveau ainsi qu'au Colloque annuel de la Copropriété. Ces événements sont tous présentés en visioconférences cet automne :

20 septembre / Sécurité, prévention des sinistres et sécurité financière / Certification des administrateurs de copropriété

24 septembre / Mini conférence de la copropriété de la Clinique de médiation de l'UdeS.
Le règlement informel des conflits dans le contexte des copropriétés.

18 octobre / Colloque annuel de la copropriété 2025 - Tribunal de la copropriété et fonds de prévoyance centralisé. Maîtriser les risques en copropriété. Préserver la valeur de l'immeuble.

15 novembre / Cours accéléré en copropriété divisée (2025) avec Me Sébastien Fiset

J'aurai le plaisir de vous accueillir en compagnie d'experts et de conseillers prêts à vous renseigner sur les enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Bon automne à tous,



Gabriel Marcu
Vice-président et directeur général
CondoConseils/CondoMarketing

Condo
Conseils

CondoMARKETING

CondoConseils

199 \$
pour 2 ans

(taxes en sus)

GRATUIT POUR LES SYNDICATS
MEMBRES D'UNE ASSOCIATION DE
SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

50% d'escompte pour le syndicat
client d'un professionnel ou d'un
fournisseur listé au Bottin des
commanditaires accrédités. *

FORMULAIRE D'ADHÉSION EN LIGNE

Information : info@CondoConseils.net | 514.996.2233 | 819.439.8062 | 418.780.9803 | 855.380.2233

Avantages pour le syndicat de copropriété d'être membre de CondoConseils

- Accès à de l'assistance téléphonique auprès d'avocats, notaires, médiateurs et arbitres chevronnés en copropriété;
- Assistance téléphonique auprès de conseillers en gestion entre 8h et 18h tous les jours;
- Utilisation optionnel d'un site Internet CondoRéseau sécurisé (sur approbation de CondoConseils);
- Accès aux archives vidéo des formations et colloques;
- Participation gratuite aux formations de l'ICQ, Colloques annuels de la copropriété et Condos Week-end (Colloque printanier);
- Accès à ExpoCondo.ca aux documents des conférences des colloques et formations de l'ICQ;
- Bottin de référencement des fournisseurs commanditaires accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Inscription des administrateurs au site CoproprietairesQuebec.org;
- Inscription au site CoproprietairesQuebec.org des copropriétaires et résidents inscrits aux sites CondoRéseau;
- Inscription à l'infolettre mensuelle de la copropriété (Informations sur les événements et formations à venir, articles et vidéos d'événements, présentation des nouvelles publications du magazine Copropriété Plus).

Accès au service CondoAutogestion (Coaching et mentorat). Un complément optionnel aux services de CondoConseils destiné spécialement aux administrateurs des syndicats de copropriété qui choisissent d'avoir le plein contrôle sur la gestion de leur copropriété avec ou sans contrat de gestion externe.

Assistance pour l'exécution de plusieurs tâches incluant les suivantes :

Évaluation complète de votre copropriété (bilan). Formation, rémunération et accréditation des administrateurs.
Prévention et gestion des sinistres. Prévention et gestion des litiges.

**Le service CondoAutogestion inclus gratuitement l'adhésion
du syndicat de copropriété à CondoConseils.***

(*) Offert uniquement aux syndicats de copropriété sur présentation de leur certification de membre en règle de l'organisme (OSBL) ou association de syndicats de copropriété. L'option **Le syndicat est-il commandité?** au formulaire d'adhésion doit être utilisé pour l'identification du fournisseur ou de l'association. Pour les syndicats présentement membres de CondoConseils, l'offre s'appliquera uniquement lors du renouvellement de leur adhésion à CondoConseils.

Condo Conseils



Service téléphonique d'accompagnement et de conseils pour les syndicats de copropriété du Québec.

Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin
Président
CondoConseils, CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
Vice-président, directeur général
CondoConseils, CondoMarketing



Me Hélène de Kovachich
Groupe Option Médiation
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne
EBL Médiation
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Bogdan Constantin, CPA
Waked Semann et Constantin
Provincial



Linda Collin, PAA
Coordonnatrice CondoAssurance
Provincial



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal inc.
Montréal



Alex Argento, Conseiller Financier
Gestion de Patrimoine Assante
Provincial



Jean-François Lavigne
Zaraté + Lavigne Architectes inc.
Provincial



René Paquin, ing.
St-Pierre & Associés
Provincial



Me Annie Tardif
Impact PRD
Provincial



Me Céline Vallières
Médiatrice accréditée, formatrice
Québec



Patrick Mailloux
Akisens
Provincial



Me Manuel St-Aubin
St-Aubin Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Julie Frégeau
Delegatus
Montréal



Martin Laurendeau
Banque Nationale
Provincial



Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés
Provincial



Patrick Gautreau
NIVOEX
Provincial

Collaborateurs à CondoConseils



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Lynda Vachon
Médiatrice accréditée
Provincial



Robert Plante
SPE Valeur Assurable
Provincial



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Hypothèques Légales Express
Provincial



André Grenier
Centre Inspection Québec
Provincial



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Robert Zbikowski, M.B.A.
ProTech Ib
Provincial



Maxime Nadot
immosquare
Provincial



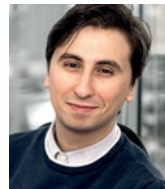
Julie Cornelier
Akisens
Provincial



Me Alexandre Tirziu
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Gaston Gourde
Avocat à la retraite
Québec



Salim Ballouk, ing.
St-Pierre & Associés
Provincial



Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats
Montréal



Daniel Dolha, ing.
Montréal

Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



Comptes bancaires

- › Profitez d'une souplesse remarquable dans la gestion des comptes bancaires et bénéficiez d'une tarification sans frais pour la plupart des transactions courantes de débit et de crédit.



Optimisation de votre fonds de prévoyance

- › Bénéficiez de taux d'intérêt compétitifs et faites ainsi croître votre fonds de prévoyance en vue de travaux majeurs. Renseignez-vous sur notre compte placement affaires, prévu à cet effet.



Perception électronique des frais de copropriété

- › Quelle que soit l'institution financière* avec laquelle vos voisins font affaire, votre syndicat de copropriété pourra automatiser la collecte mensuelle des frais de copropriété. Certaines conditions s'appliquent.



Financement des des travaux majeurs

- › Il arrive parfois que le coût de remplacement soit plus élevé que prévu ou que vous préféreriez garder un certain coussin dans votre fonds de prévoyance. Demandez conseil à nos experts et profitez de solutions de financement sur mesure**.



... Demandez conseil à nos experts pour connaître tous les détails de notre offre .
1 844 394-4494 | bnc.ca

* Des frais additionnels pourraient s'appliquer pour toute institution financière non canadienne.

** Sous réserve de l'approbation de crédit de la Banque Nationale du Canada. Certaines conditions s'appliquent.



La déclaration de copropriété : contenu et procédures de modification



Par Me Sébastien Fiset et Massimiliano Maiorana
Fiset Légal

Introduction

Le régime de la copropriété divise repose sur une hiérarchie des normes. On y retrouve, en ordre décroissant de primauté, la Charte des droits et libertés de la personne, les dispositions d'ordre public du Code civil du Québec, puis la déclaration de copropriété. Plus on descend cette hiérarchie, plus les normes reflètent la volonté du législateur d'assurer l'adaptabilité du droit.

Cette logique se transpose à la relation entre la déclaration de copropriété et la collectivité des copropriétaires qu'elle encadre. En effet, la déclaration est elle-même structurée en parties hiérarchisées¹: certaines sont rigides, d'autres modifiables, dans un souci constant de concilier ordre, flexibilité et pragmatisme. La déclaration de copropriété organise le fonctionnement interne de cette micro-société que constitue l'immeuble détenu en copropriété divise. Il est donc dans l'intérêt tant du syndicat que des copropriétaires de comprendre les mécanismes légaux permettant de la modifier, de la bonifier ou de la transformer, afin qu'elle s'adapte à la volonté collective.

Pour ce faire, il convient d'abord de comprendre la structure du contenu d'une déclaration de copropriété. L'article 1052 du C.c.Q. en dévoile sa structure tripartite, composée de: (1^{er}) l'acte constitutif, (2^e) le règlement de l'immeuble et (3^e) l'état descriptif des fractions. L'analyse de ces trois (3) composantes d'une déclaration de copropriété permettra ensuite d'examiner, pour un copropriétaire ou le syndicat, les modalités de sa modification.

1- Contenu de la déclaration de copropriété

i- L'acte constitutif

L'acte constitutif est situé dans la première partie d'une déclaration de copropriété. L'article 1053 du C.c.Q. définit les objets couverts par cette partie. Elle est composée de dispositions globales qui tendent à être de nature permanente². En d'autres termes, l'acte constitutif est la chair de la déclaration, soit les notions centrales et l'essence particulière d'une déclaration de copropriété.

Tout d'abord, on y retrouve la *destination de l'immeuble*. La *destination de l'immeuble* peut être définie comme la nature de l'immeuble, découlant de sa vocation ou de sa mission³.

¹ Maxime LAFAMME-LEBLOND, "Les restrictions aux droits des copropriétaires et leurs limites", dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divise* (2018), Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 171.

² Yves JOLI-COEUR et Yves PAPINEAU, *Code de la copropriété divise*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2019, p. 240.

³ Marie TRUDEL et André M. BENOÎT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec*, 3e éd, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 42.

Nous la décrivons comme étant ses particularités et ses objets propres, intrinsèques, qui la distinguent d'une autre copropriété divise. La *destination de l'immeuble* est capitale, car elle est l'assise d'un principe essentiel à la copropriété :

- D'une part, celui de prioriser les intérêts de la collectivité des copropriétaires, soit le syndicat, sur ceux des copropriétaires pris individuellement ;
- D'autre part, elle est le dernier rempart des droits individuels contre l'hégémonie de la majorité⁴.

D'ailleurs, les articles 1056 et 1063 du C.c.Q. nous confirme en quoi la déclaration de copropriété et les gestes posés par les copropriétaires doivent être alignés avec la *destination de l'immeuble*.

Trois (3) critères forment le squelette de ce concept⁵ :

- L'élément objectif : la situation physique de l'immeuble (la qualité, le luxe, l'harmonie d'ensemble) ;
- L'élément subjectif : le contexte personnel dans lequel le copropriétaire achète la fraction (un service de valet à l'entrée, un concierge) ;
- L'élément collectif : ce que la collectivité des copropriétaires a entendu faire avec l'immeuble.

Pour établir la *destination de l'immeuble*, il faut toujours considérer l'entièreté de la déclaration de copropriété, l'immeuble dans son ensemble, ainsi que les services et accessoires existant depuis l'origine, et repérer toutes les conditions dans lesquelles l'achat de la fraction est effectué. En effet, c'est une notion vue comme multifactorielle⁶, à laquelle les tribunaux ont donné une interprétation large⁷.

On retrouve aussi dans l'acte constitutif, les définitions des composantes (les parties privatives, les parties communes, les parties communes à usage restreint), ainsi que le tableau établissant les valeurs relatives de fractions de copropriété, souvent exprimée en pourcentage⁸. On se rappelle que chaque fraction, appartenant à un copropriétaire, est composée d'une ou plusieurs parties privatives (unité d'habitation, case de rangement, espace de stationnement, etc.) matériellement divisée, et d'une part de celle-ci dans les parties communes⁹. La valeur relative de la fraction doit absolument être accompagnée de la méthode utilisée pour l'établir¹⁰. Elle permet aux acheteurs, de comprendre d'où provient la valeur de leur part et d'avoir accès à une meilleure preuve s'il se trouvait qu'une erreur s'y glisse¹¹. Cette donnée est déterminée en fonction de critères principaux qui sont la nature, la destination, la dimension et la situation de la fraction, mais sans tenir compte de l'utilisation de la fraction¹². L'établissement de cette valeur est important car elle a des répercussions directes sur le droit de vote et sur la portion des charges communes à payer par le copropriétaire de chaque fraction¹³.

Nous retrouvons aussi à l'acte constitutif les conventions relatives à l'immeuble, à ses parties privatives et à ses parties communes, ainsi que les clauses pénales applicables¹⁴. En ce qui concerne les conventions qui s'y trouvent, ce sont des règles générales qui viennent renforcer les caractéristiques voulues pour l'immeuble¹⁵. Elles sont constituées des règles d'usage, d'assurance, de fiducie, aux clauses compromissaires (médiation et arbitrage) ou relatives aux matériaux à utiliser obligatoirement (revêtement de sol, normes d'insonorisation, etc.) et s'appliquent aux parties communes générales et à usage restreinte, ou aux parties privatives. D'un point de vue pratique, comme elles reflètent davantage des grands principes,

⁴ Syndicat Northcrest c. Amselem, 1998 QCCS 11688 (CanLII), <<https://app.cajj.qc.ca/en/caselaw/qc/qccs/1998canlii11688-fr>>

⁵ Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain, 1996 QCCS 4562 (CanLII), <<https://app.cajj.qc.ca/fr/jurisprudence/qc/qccs/1996canlii4562-fr>>

⁶ C. GAGNON, *La copropriété divise*, 4e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 115.

⁷ Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 QCCA 10061 (CanLII), <<https://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2001/2001canlii10061/2001canlii10061.html?resultId=6905e6cdf0a141539f45d8cfb13e93f&searchId=2025-08-01T13:57:35:459/546502a1b235498f821be7b374890780&searchUrlHash=AAAAAQAFa2semkAAAAAQ>>

⁸ Serge ALLARD, "Les modifications de la déclaration de copropriété", dans S.F.C.B.Q., vol. 237, *Développements récents en droit de la copropriété divise* (2018), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 236.

⁹ Art. 1010 C.c.Q.

¹⁰ Art. 1053 C.c.Q.

¹¹ Y. JOLI-COEUR et Y. PAPINEAU, *Code de la copropriété divise*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2019, p. 240.

¹² Art. 1041 C.c.Q.

¹³ Art. 1090, 1046 et 1064 du C.c.Q.

¹⁴ Art. 1053 du C.c.Q.

¹⁵ M. TRUDEL et A. M. BENOÎT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec*, 3e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 46.



elles se veulent enchâssées à l'acte constitutif puisque plus difficilement modifiables. De ce fait, elles se retrouvent dans cette première partie, contrairement aux règlements de l'immeuble¹⁶.

Les clauses pénales, quant à elles, prévoient des sanctions visant à inciter les copropriétaires à respecter leurs obligations. En devenant copropriétaire, celui-ci est lié par la déclaration de copropriété¹⁷ et, comme pour tout contrat (la Cour Suprême ayant confirmé la nature contractuelle de la déclaration au sens usuel du terme¹⁸), le Code civil du Québec permet d'avoir recours à ce type de sanctions. Ces clauses pénales, encadrées par les articles 1622 et 1623 du C.c.Q., sont intéressantes à plusieurs égards pour le syndicat. En effet, elles suivent un régime d'application sans exigence de preuve de préjudice, avec un montant prédéterminé, où le simple retard dans l'exécution de l'obligation suffit à les rendre applicables. Par contre, le montant établi doit demeurer proportionnel à la gravité de la faute, à défaut de quoi le tribunal peut intervenir pour le moduler adéquatement.

ii- Le règlement de l'immeuble

La deuxième partie de la déclaration se nomme le règlement de l'immeuble. Il vise à préciser le contenu de l'acte constitutif¹⁹, afin d'éclairer les copropriétaires sur la manière d'appliquer ses principes généraux au quotidien²⁰.

Le règlement de l'immeuble est défini à l'article 1054 du C.c.Q. Il s'agit d'un ensemble de règles que l'on peut diviser en trois (3) sections²¹:

- La première section comprend les règles relatives à la jouissance, l'usage et à l'entretien des objets et des lieux accessibles à chaque copropriétaire. Autrement

dit, ce sont des règles exprimées sous formes de directives et de paramètres, qui encadrent la manière d'intervenir avec les espaces physiques de l'immeuble ;

- La deuxième section concerne les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, ainsi que la procédure de cotisation aux charges communes et aux fonds de prévoyance ;
- La troisième section regroupe les autres règles de gestion²² découlant du fonctionnement et de l'administration de la copropriété.

Le règlement de l'immeuble doit être différencié des règlements de gestion pouvant être adoptés par le conseil d'administration²³, lesquels ne constituent pas des règles inscrites dans la déclaration de copropriété. Ces règlements ont un objet extérieur à la déclaration de copropriété : un objet particulier ou encore un objet dont l'intérêt n'est que passager, ayant pour but principal la gestion administrative du syndicat plutôt que les copropriétaires ou la copropriété elle-même²⁴.

iii- L'état descriptif des fractions

Le contenu de la troisième partie d'une déclaration de copropriété, soit l'état descriptif des fractions²⁵, est prévu à l'article 1055 du C.c.Q. On y retrouve la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble, et une description des droits réels (hypothèques, servitude, etc.) grevant l'immeuble ou existant en sa faveur.

¹⁶ M. TRUDEL et A. M. BENOÎT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, 3e éd, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 47.

¹⁷ Art 1062 C.c.Q.

¹⁸ Syndicat Northcrest c. Amselem, 2004 CSC 47 (CanLII), <<https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2004/2004scc47/2004scc47.html>>

¹⁹ Maxime LAFLAMME-LEBLOND, « Les restrictions aux droits des copropriétaires et leurs limites », dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divisé* (2018), Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 182.

²⁰ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t. I, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 584-585, art. 1054.

²¹ M. TRUDEL et A. M. BENOÎT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, 3e éd, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 52.

²² Art. 1084 C.c.Q.

²³ Art. 335 C.c.Q.

²⁴ Yves PAPINEAU, « Les copropriétaires et l'administration en copropriété divisé », dans S.F.C.B.Q., *Développements récents en droit de la copropriété divisé* (2011), vol. 341, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 78.

²⁵ Art. 1052 C.c.Q.

Bien que surtout descriptive, comme le laisse entendre son intitulé, il revêt une importance capitale. En premier lieu, l'établissement du plan cadastral de l'immeuble constitue un prérequis à la constitution de la copropriété divisée²⁶, laquelle ne peut être publiée sans cette étape préalable. En second lieu, elle confirme la configuration physique de l'immeuble, servant ainsi de référence objective en cas de modification, ce qui permet d'éviter tout débat ou toute ambiguïté à cet égard.

Il est essentiel de ne pas confondre la désignation cadastrale des parties privatives et communes, mentionnée dans cette partie de la déclaration de copropriété, avec celle des définitions et bornes des parties privatives et des parties communes des fractions, qui figure quant à elle dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.

2- Modification de la déclaration de copropriété

Pour modifier une déclaration de copropriété, il convient de passer par un vote de l'assemblée des copropriétaires. Il s'agit d'une règle d'ordre public²⁷, et le nombre de voix requis (majorité nécessaire pour la modifier) est incontournable²⁸.

Ainsi, chaque modification de la déclaration de copropriété est soumise à un vote des copropriétaires, lequel doit respecter la majorité prescrite en fonction de la nature du contenu visé²⁹. Il est donc essentiel, en premier lieu, de déterminer l'objet de la modification souhaitée afin d'en dégager la majorité requise applicable. En effet, rattacher l'objet du vote à l'une des trois (3) parties de la déclaration de copropriété aidera à identifier la majorité requise pour que la modification soit valide.

i- Des majorités plus rigide

Certaines modifications de la déclaration de copropriété, jugées déterminantes par le législateur³⁰, telle toute modification affectant la *destination de l'immeuble*, doivent être approuvées par les trois quarts ($\frac{3}{4}$) de tous les copropriétaires représentant quatre-vingt-dix (90) % des voix de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Pour les modifications qui visent la destination de la partie privative ou la valeur relative de la fraction d'un ou de plusieurs copropriétaires³¹: leur consentement individuel est alors indispensable³². Selon l'article 1102 du C.c.Q., sans celui-ci, la modification, même régulièrement votée et adoptée par l'assemblée des copropriétaires, sera réputée sans effet³³.

L'article 1097 du C.c.Q. (par. 4), pour sa part, fixe la majorité prescrite pour modifier l'acte constitutif ou l'état descriptif des fractions. Pour ce faire, la décision est prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés³⁴, représentant les trois quarts ($\frac{3}{4}$) des voix de l'ensemble des copropriétaires. Cette exigence, bien qu'un peu moins contraignante que celle prévue à l'article 1098 du C.c.Q., demeure néanmoins rigoureuse, traduisant la volonté du législateur de protéger la première et la troisième partie de la déclaration de copropriété. D'ailleurs, l'article 1089 du C.c.Q. établit une exception pour l'application de l'article 1097 du C.c.Q., selon laquelle, même lors de la reprise par faute de quorum, le quorum requis demeure celui des trois quarts ($\frac{3}{4}$) des voix de l'ensemble des copropriétaires, sans quoi on ne peut prendre une décision sous cet article.

Chacune de ces modifications, faite selon les exigences des articles 1097 du C.c.Q. ou de 1098 du C.c.Q., doit être notariée et porter en minute³⁵, ainsi que présentée exclusivement en

²⁶ Art. 3030 C.c.Q.

²⁷ Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 347.

²⁸ Art. 1101 C.c.Q.

²⁹ Serge ALLARD, "Les modifications de la déclaration de copropriété", dans S.F.C.B.Q., vol. 237, *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2005), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 214.

³⁰ Serge ALLARD, "Les modifications de la déclaration de copropriété", dans S.F.C.B.Q., vol. 237, *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2005), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 215.

³¹ Exception faite de l'art. 1100 C.c.Q.

³² Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, par. 771.

³³ Maxime LAFLAMME-LEBLOND, "Les restrictions aux droits des copropriétaires et leurs limites", dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2018), Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 202.

³⁴ Art. 1096 C.c.Q.

³⁵ Art. 1059 C.c.Q.

français au Bureau de la publicité foncière³⁶. Ce ne sont pas les copropriétaires qui interviennent à cette dernière étape, mais bien le syndicat, représentant de la collectivité, qui se présentera devant le notaire et signera toute acte emportant sa modification³⁷. Le consentement individuel des copropriétaires, inscrite dans une résolution d'assemblée, suffit pour valider la modification³⁸.

ii- La majorité absolue

La majorité absolue n'est pas la majorité simple. Ces deux notions sont souvent confondues en pratique, pourtant elles sont bien distinctes. En politique, la majorité simple correspond à la majorité relative, c'est-à-dire le plus grand nombre de voix obtenu lors d'un scrutin, ce qui suffit pour élire un candidat ou adopter une proposition. En copropriété divise, la majorité simple n'existe pas : les décisions (sauf exception³⁹) sont prises à la majorité absolue, soit la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, suffisante pour adopter une résolution lorsque le quorum est atteint.

La procédure de modification du règlement de l'immeuble est plus souple. En effet, l'article 1096 du C.c.Q. prévoit qu'une telle décision est prise à la majorité absolue des voix exprimées lors de l'assemblée, sous réserve du respect du quorum, lequel correspond à la majorité des voix détenus par l'ensemble des copropriétaires. Par contre, l'article 1089 du C.c.Q. prévoit que, faute de quorum, l'assemblée est reportée à une date convenue, et que, lors de cette reprise, le quorum est fixé aux trois quarts (¾) des membres présents, les décisions continuant d'être prises à la même majorité.

Une autre innovation du législateur accorde plus de souplesse à la procédure de modification du règlement de

l'immeuble⁴⁰. Effectivement, après avoir adopté une modification du règlement de l'immeuble, conformément à la majorité requise, elle n'a qu'à être écrite au procès-verbal ou dans une résolution écrite des copropriétaires puis déposée au registre du syndicat, exclusivement en français, pour qu'elle soit valide⁴¹. Aucun besoin de la faire notarié ou de la présenter au registre foncier. C'est assurément cette deuxième partie de la déclaration de copropriété qui favorise son caractère évolutif tant espéré par le législateur.

iii- La rédaction des modifications

Relativement à la rédaction des modifications de la déclaration de copropriété, il importe de rappeler que tous ne sont pas autorisés à les préparer. En effet, la déclaration de copropriété est un contrat (dès lors qu'elle implique plusieurs signataires) dont la rédaction ou la modification de ses dispositions constitue un acte réservé aux avocats et aux notaires⁴². Or, certaines personnes présentes aux assemblées ou siégeant au conseil d'administration s'improvisent rédacteurs de telles modifications devant l'assemblée.

Deux (2) enjeux majeurs en découlent. D'abord, une modification rédigée par une personne non autorisée, par exemple un gestionnaire ou un membre du conseil d'administration, constitue un exercice illégal de la profession d'avocat ou de notaire, ce qui les place dans une position juridiquement risquée.

Ensuite, lorsqu'un copropriétaire présente une résolution pour modifier la déclaration, sans consulter un avocat ou un notaire, il faut être attentif à son contenu et à la manière dont elle est votée. En effet, il arrive que la majorité appliquée soit inappropriée. Par exemple, l'assemblée peut vouloir interdire les chiens par règlement, alors qu'une telle mesure relève de

³⁶ Art. 1060 C.c.Q.

³⁷ Art. 1059 C.c.Q.

³⁸ Serge ALLARD, "Les modifications de la déclaration de copropriété", dans S.F.C.B.Q., vol. 237, *Développements récents en droit de la copropriété divise* (2005), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 219.

³⁹ Art. 1098 du C.c.Q.

⁴⁰ Serge ALLARD, "Les modifications de la déclaration de copropriété", dans S.F.C.B.Q., vol. 237, *Développements récents en droit de la copropriété divise* (2005), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 218.

⁴¹ Art. 1060 du C.c.Q.

⁴² Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de la réglementation en copropriété divise*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2022, p. 114-117.

la destination de l'immeuble⁴³ et nécessite la majorité prescrite à l'article 1098 C.c.Q., et non celle de l'article 1096. Cette distinction est cruciale au regard de l'article 1103 C.c.Q. : adoptée avec la majorité requise, une décision de modification peut être contestée dans les quatre-vingt-dix (90) jours ; prise de manière irrégulière, elle est inexistante en droit et le recours pour contester le vote peut être exercé dans un délai de trois (3) ans.

Il est donc primordial de confier la rédaction des résolutions de modification à un avocat ou à un notaire. Sans cette expertise, les majorités peuvent être mal appliquées, compromettant la légitimité de la décision et influant sur les délais de contestation.

Conclusion

Bien qu'elle ne laisse aucune place à la négociation de ses termes au moment de l'achat d'une fraction, la déclaration de copropriété ne constitue pas, à ses débuts, au sens strict, un contrat d'adhésion. Initialement, elle correspond plutôt à un acte unilatéral et lorsque la vente des fractions s'effectue, les acheteurs adhèrent à la déclaration de copropriété, non pas par le contrat, mais bien par la loi⁴⁴. En effet, le copropriétaire est lié par la déclaration de copropriété : c'est donc à cause d'une obligation légale qu'il ne peut négocier ses termes plutôt que les termes du contrat lui-même.


Par ailleurs, avec le temps, grâce à ses modifications, elle deviendra un contrat d'adhésion.

Le contenu de la déclaration nécessite des connaissances pour déterminer la partie de la déclaration de copropriété (acte constitutif, règlement de l'immeuble, état descriptif des fractions) qui sera modifiée. Il contient à la fois des éléments aux contours flous, comme la destination de l'immeuble, et d'autres, très précis. Il est donc essentiel que les copropriétaires soient bien informés de ce qui s'y trouve, tant pour comprendre ce qui peut les affecter que pour savoir dans quel cadre ils peuvent eux-mêmes initier un changement.

D'une part, certains pourront se sentir limités par la complexité du processus, mais ces exigences procédurales visent à éviter des changements non rapportés aux futurs acheteurs, à protéger les droits des copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à favoriser une intégration harmonieuse des nouveaux venus. D'autre part, en établissant des règles de modification plus ou moins rigides selon la nature des dispositions, le législateur permet d'assurer un caractère évolutif à la déclaration de copropriété. Cette hiérarchisation des règles n'est donc pas le fruit du hasard et son respect est fondamental pour assurer la cohérence de l'objectif législatif, ce qui revient à prioriser les volontés collectives des copropriétaires. □

⁴³ *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, 1996 QCCS 4562 (CanLII), <<https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/1996/1996canlii4562/1996canlii4562.html?resultId=74689aff553e455ca4751481a4ba534f&searchId=2025-08-10T08:39:34:577/bdd314cad4b4242bd3602c261f283bb&searchUrlHash=AAAQAcV2lsc29ulENvcHJvcHpw6l0w6kgYW5pbWF1eAAAAAAB>>

⁴⁴ Art. 1062 C.c.Q.


**PREVCAN**
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Pour les administrateurs,
gestionnaires de copropriété
et courtiers d'assurances**

Formation sur la prévention des dégâts d'eau

- Apprenez à identifier les sources potentielles de dégâts d'eau
- Voyez comment un système de détection peut les prévenir
- Découvrez quelles caractéristiques rechercher

- Formation reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ
- Durée de 3 heures (en ligne et en différé)
- En anglais ou en français
- Prix : 120 \$


514 375-4004 • info@prevcan.org

Certificat de perfectionnement professionnel

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés de l'ÉÉP de McGill

La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel



En savoir plus

mcgill.ca/eeep-immobilier



McGill

École
d'éducation permanente



Guard-X Protection incendie : une PME en feu... de passion et d'ambition !

Depuis plus de 85 ans, Guard-X Protection incendie est synonyme de rigueur, d'expertise et de confiance dans le domaine de la protection incendie au Québec. Ce qui a commencé comme une entreprise familiale a su se transformer au fil du temps sans jamais perdre l'essence de ce qui la distingue : un respect de l'humain et une volonté sincère de protéger ce qui compte.

Au cours des sept dernières années, Guard-X Protection incendie a amorcé un virage aussi audacieux que porteur d'avenir. La cinquième et nouvelle génération, composée de quatre cousins, a pris la relève de leurs pères avec un objectif clair : faire de l'entreprise familiale LA référence québécoise en matière de protection incendie. Cette transition intergénérationnelle a insufflé un vent de renouveau, appuyée par

une équipe de gestion unie, engagée et habitée par une même vision : allier performance, bienveillance et innovation au service des clients, des partenaires et des employés.

Une vision solide pour un avenir durable

Portée par une planification stratégique ambitieuse pour 2024-2026, notre vision est claire : être LA solution en protection incendie au Québec, en misant sur trois piliers fondamentaux, soit : le service, la qualité et la performance.

Cela se traduit par des délais de réponse inégalés (soumission, intervention, facturation), une qualité technique irréprochable à toutes les étapes (de l'inspection à l'exécution des travaux) et un rapport qualité-prix concurrentiel. Nous croyons que l'excellence ne devrait pas être un luxe, mais un standard.

Crédit photo : Amélie Pedrini - Derrière ta marque.

Notre mission repose sur une expérience client distinctive, offerte par des intervenants qualifiés, passionnés et disponibles. C'est avec un profond respect des normes en vigueur et une volonté continue de s'améliorer que nous déployons des solutions complètes, intégrées et adaptées à tous les types de milieux : résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels.

Aujourd'hui, Guard-X Protection incendie compte 135 employé(e)s et offre une gamme complète de services spécialisés en inspection, installation et entretien de systèmes de protection incendie : alarme-incendie, systèmes de gicleurs, extincteurs portatifs, systèmes d'extinction automatiques et dispositifs de sécurité connexes.

Une culture d'entreprise centrée sur l'humain

Ce qui nous distingue, au-delà de nos services, c'est notre façon d'être. La nouvelle direction générale, portée par une femme engagée et bienveillante, a insufflé une culture humaine, inclusive et performante. Depuis 2019, plusieurs programmes structurants ont été implantés, dont un programme de développement des compétences, un programme de reconnaissance interne et un programme de recrutement novateur.

Parmi les grandes réalisations récentes, trois se démarquent :

- **Une image de marque renouvelée**, reflet de notre identité : humaine, dynamique, crédible. Notre slogan — C'est aussi ça, Guard-X! — incarne bien cette authenticité qui résonne auprès de notre clientèle... et de nos futurs talents.
- **La reconnaissance officielle en conciliation famille-travail**, faisant de nous la première entreprise de notre secteur à recevoir le Sceau du Réseau pour un Québec Famille. Depuis, nous réitérons chaque année notre engagement envers l'équilibre travail-vie personnelle à travers une Charte formelle et des dizaines de mesures concrètes.
- **L'implantation d'un programme de reconnaissance mobilisateur**, né d'une volonté sincère d'écouter nos équipes. Grâce à des outils de suivi rigoureux et des

ajustements annuels, ce programme est devenu un réel levier d'attraction, de fidélisation et de fierté pour nos employé(e)s.

Nous croyons que le cœur de notre entreprise, ce sont les gens. Voilà pourquoi nous avons aussi mis sur pied un parcours de promotion de la santé physique et psychologique, encouragé la diversité et favorisé la mixité sur nos chantiers. Nos efforts ont d'ailleurs été reconnus par la Commission de la construction du Québec, qui nous a décerné la certification mixité chantier. Chez Guard-X Protection incendie, il fait bon être « différent ».

Notre engagement communautaire fait aussi partie intégrante de notre ADN. Depuis trois ans, nous sommes fiers d'être une Entreprise Enfant Soleil, mobilisant nos équipes autour d'activités de collecte de fonds au profit d'Opération Enfant Soleil. Contribuer à bâtir un Québec meilleur pour tous les enfants est une mission qui nous tient sincèrement à cœur.

Une PME qui rayonne

Notre implication, notre rigueur et notre approche humaine ont récemment été soulignées dans le classement des 300 PME les plus importantes du Québec 2024 par Les Affaires. Guard-X Protection incendie s'est hissée au 200^e rang, une belle reconnaissance de la croissance constante de notre entreprise.

Aujourd'hui plus que jamais, nous sommes prêts à relever les défis à venir avec une équipe de direction soudée, alignée et confiante. Ensemble, nous bâtissons un modèle d'entreprise durable, innovant, inclusif... et profondément humain.

Choisir Guard-X Protection incendie, c'est choisir une expertise éprouvée, un service de proximité et un partenaire engagé. C'est faire équipe avec une entreprise qui protège bien plus que des bâtiments : elle protège des vies, des histoires et des rêves.

Engagement, sécurité et qualité...

C'est aussi ça Guard-X ! □

COLLOQUE Annuel

de la COPROPRIÉTÉ

2025

Samedi le 18 octobre 2025, 9h00 à 12h00

Visioconférence

Maîtriser les risques en copropriété. Préserver la valeur de l'immeuble.



PRENEZ LES DEVANTS ! Ce colloque annuel de la copropriété est votre bouclier face aux risques cachés de votre immeuble. Administrateurs certifiés ou candidates à la certification, c'est l'opportunité d'armer votre syndicat d'outils pratico-pratiques : inspection, assurance, médiation, financement intelligent - le tout avec un leadership éclairé.



Animateur : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils/Condo-Marketing. **Conférenciers ;** Me Yves Papineau, Avocat émérite; M. Salim Ballouk, directeur général adjoint, directeur de l'ingénierie, département de science du bâtiment, St-Pierre et Asso-

ciés; M. Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED, Zaraté+Lavigne Architectes inc., membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment; M. Philippe Bouchard, Gestion Defcor inc. (consultants en toitures); Marc Bhalla, vice-président, Politiques, programmes et règlement des différends, Condominium Authority of Ontario (CAO).

Plan d'entretien préventif et maintien de l'enveloppe du bâtiment.

- Inspection des composantes critiques : étanchéité, balcons, fenêtres, toiture, stationnements;
- Gestion technique de l'enveloppe;
- Inspection et audit des composantes critiques (façades, ascenseurs, toiture, balcons, sécurité incendie, calfeutrage);
- Carnet d'entretien et fonds de prévoyance obligatoire;
- Fonds de prévoyance centralisé.

Prévenir pour protéger : enjeux et responsabilités

- Pourquoi la prévention est la première ligne de défense?;
- Cas pratiques : détection précoce des risques vs coûts de réparation;
- Synthèse des outils de prévention intégrés et de la gestion proactive.

Rôle constructif de CondoMédiation

- Prévention juridique et médiation proactive en amont des litiges;
- Écoute, facilitation et décisions éclairées;
- Prévenir les conflits avant qu'ils n'éclatent;
- Table ronde : gouvernance certifiée comme vecteur de sécurité et de prévention;
- Rôle central des administrateurs certifiés (gouvernance, éthique, responsabilité);
- Tribunal administratif de la copropriété - Une nécessité imminente!

Bonus : La 4^e édition du Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires - Brève Présentation - Me Yves Papineau Ad. E.

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

Sinistre et assurance en copropriété : aspects juridiques et responsabilité des copropriétaires



Par Me Manuel St-Aubin
avocat et associé chez St-Aubin avocats

La survenance de sinistre en copropriété peut être un casse-tête pour les parties prenantes, surtout s'il survient dans une partie privative. Par exemple, en cas d'un dégât d'eau, qui est responsable de quoi ? Quelle assurance doit intervenir ? Comment répartir les coûts liés au sinistre ? La loi et la jurisprudence répondent à ces questions qui ne sont pas simples.

1. L'obligation d'assurance en copropriété

Le syndicat de copropriété a l'obligation de souscrire une assurance et a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, ce qui inclut les parties privatives. Il a l'obligation d'assurer les « les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, **à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire** à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie » (art. 1073 al. 1 C.c.Q.). Cette assurance en est une de première ligne (art. 1074.3 C.c.Q.).

Le syndicat a également l'obligation de constituer un fonds d'auto-assurance pour le paiement des franchises d'assurances et la réparation des préjudices causés « aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir » (art. 1071.1 al. 3 C.c.Q.).

Le copropriétaire a également une obligation d'être assuré pour sa responsabilité envers les tiers (art. 1064.1 C.c.Q.), et souvent il a également une obligation d'être assuré qui est expressément prévue dans la déclaration de copropriété.

Lorsque survient un sinistre dans une partie privative qui met en jeu la garantie prévue par le contrat d'assurance souscrit par le syndicat de copropriété, le syndicat se retrouve devant le choix de faire intervenir l'assureur ou non. Vu que les franchises d'assurance sont souvent élevées – parfois plus élevées



que la valeur des travaux correctifs pour remédier au sinistre – les syndicats de copropriété vont parfois choisir de ne pas faire intervenir leur assureur, mais auront tout de même la responsabilité de corriger les dommages.

Alors la question se pose : qui doit payer pour les dommages, le copropriétaire seul ou le syndicat de copropriété ?

2. Si le syndicat décide de ne pas faire intervenir son assureur

Si le syndicat décide de ne pas faire intervenir son assureur, le *Code civil du Québec* impose l'obligations suivantes : « il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens » qui sont assurés (art. 1074.1 C.c.Q.).

Ainsi, le syndicat de copropriété devra engager des dépenses pour remédier au sinistre, même si ce sinistre est survenu dans une partie privative.

Or, est-ce que le syndicat peut par la suite réclamer ces dépenses au copropriétaire d'une unité d'où provient le sinistre ? Le *Code civil du Québec* répond à la question à l'article 1074.1. Le « syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance » :

- 1. un copropriétaire;
- 2. une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
- 3. une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

La Cour du Québec, dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 50 rue des Seigneurs c. Allard*, 2023 QCCQ 4457, résume bien les principes évoqués ci-dessus et élabore le cas où le syndicat pourrait poursuivre le copropriétaire de l'unité d'où provient la cause du sinistre :

- [8] Un syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, que ce soit pour les parties communes ou privatives. En cas de dommages aux parties communes ou privatives (sauf pour les améliorations apportées aux parties privatives), c'est l'assureur du syndicat qui couvre les dommages.
- [9] L'article 1074.1 alinéa 1 C.c.Q. prévoit que le syndicat peut décider de ne pas se prévaloir de son assurance lors d'un sinistre. **Dans un tel cas, le syndicat ne peut pas demander le remboursement de ces sommes auprès des copropriétaires de l'immeuble alors qu'elles auraient été indemnisées par l'assureur du syndicat.**
- [10] Il s'ensuit que lorsque les dommages sont inférieurs à la franchise d'assurance, le syndicat peut poursuivre les personnes énumérées à l'article 1074.1 C.c.Q., car le syndicat n'aurait pas été indemnisé par son assureur pour ces dommages.

À titre d'exemple, si les dommages causés sont de 100 000\$, et que la franchise d'assurance est de 10 000\$ et que le syndicat décide de ne pas faire intervenir son assureur, il pourrait uniquement poursuivre pour le coût de la franchise, soit 10 000\$, mais seulement en cas de faute du copropriétaire (art. 1074.2 C.c.Q.).

Une certaine jurisprudence de la Cour du Québec (division des petites créances) tend à dire que si le montant des dommages causés par le sinistre dans une partie privative est inférieur au montant de la franchise d'assurance du syndicat, le copropriétaire peut être poursuivi pour les dommages car il ne bénéficie pas alors de l'immunité accordée par l'article 1074.1 C.c.Q. [1]

Cependant, d'autres décisions tendent à dire que dès que le syndicat décide de ne pas faire de réclamation à son assureur, il ne peut plus poursuivre les copropriétaires de l'unité d'où provient le sinistre [2].

3. Le copropriétaire peut être poursuivi en cas de faute

En principe, si des dommages aux biens assurables du syndicat surviennent en raison d'un sinistre dans la copropriété, les sommes que le syndicat a engagées pour la réparation des dommages ou pour le paiement des franchises d'assurances ne peuvent pas être réclamées directement aux copropriétaires, même si la cause du sinistre provient d'une unité privative en particulier (art. 1074.1 al. 1 C.c.Q.).

Ces frais (franchises et/ou frais de réparation) doivent donc être inclus dans les charges communes de copropriété et réparties entre les copropriétaires selon la déclaration de copropriété.

Or, un copropriétaire pourrait être tenu à indemniser le syndicat dans les cas suivants prévus à 1074.2 C.c.Q. :

- Le préjudice a été causé par la faute du copropriétaire : dans ce cas, une faute du copropriétaire doit être prouvée, contractuelle (obligations en vertu de la déclaration de copropriété) ou extracontractuelle ;
- Le préjudice a été causé par le fait ou la faute d'une autre personne (art. 1459-1464 C.c.Q.);
- Le préjudice est causé par le fait des biens qu'il a sous sa garde (art. 1465 C.c.Q.) : dans ce cas, le copropriétaire, à titre de gardien du bien (par exemple son unité privative), peut être responsable sauf s'il démontre n'avoir commis aucune faute (art. 1465 C.c.Q.);

La jurisprudence de la Cour du Québec ne semble pas limpide sur ce qui précède. Cependant, l'auteur Clément Lucas est d'avis que « que la déclaration de copropriété est la source première pour examiner le recours d'un syndicat vis-à-vis d'un copropriétaire et réciproquement »[3].

Cette position a été retenue par la Cour supérieure du Québec dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*, 2025 QCCS 434, qui confirme que les obligations du copropriétaire contenues dans déclaration de copropriété doivent être d'abord considérées afin de déterminer s'il y a présence de faute ou non (par. 53 et 55).

Dans cette affaire, le copropriétaire a été condamné à payer 50 000,00\$ suivant un dégât d'eau causé par son défaut d'entretenir adéquatement un siège bidet dans sa partie privative.

4. La subrogation de l'assureur suivant l'indemnisation

Lorsqu'un assureur indemnise en lien avec un sinistre, il est normalement subrogé dans les droits de son assuré contre la personne responsable du préjudice jusqu'à concurrence des indemnités payées (art. 2474 C.c.Q.).

Or, en copropriété, en vertu de l'article 1075.1 C.c.Q., l'assureur ne peut être subrogé « dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci » :

- *Le syndicat;*
- *Un copropriétaire;*
- *Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;*
- *Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.*

Cependant, le Code civil à cet article prévoit une exception « lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde » (art. 1075.1 al. 3 C.c.Q.).

La Cour du Québec, dans l'affaire *Desjardins assurances générales inc. c. Développements Bruxelles inc., 2021 QCCQ 13246*, explique bien la raison d'être de cette disposition :

- [33] La logique sous-jacente à cet article est d'éviter des recours judiciaires mettant en cause des personnes vivant dans le même immeuble composé de parties communes et de parties privatives. L'ensemble des copropriétaires ou leur collectivité forme le syndicat des copropriétaires. Ils ont des intérêts communs, collectifs qu'ils partagent entre eux, ce qui peut expliquer le choix du législateur.
- [34] Aux yeux du Tribunal, il apparaît que le législateur entend couper le lien entre la personne responsable et l'assureur de la personne ayant subi les dommages créant ainsi une exception au principe général de la subrogation légale et du recours subrogatoire qui en découle prévu à l'article 2474 C.c.Q.
- [35] Cette conclusion s'impose eu égard à l'obligation du syndicat de souscrire des assurances couvrant la totalité de l'immeuble et l'obligation d'un copropriétaire de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

5. Conclusion

Les sinistres en copropriété impliquent plusieurs intervenants et soulèvent plusieurs questions, notamment :

- Qui est responsable du sinistre ? Y-a-t-il une faute d'un copropriétaire ?
- Qui doit payer pour les travaux de remise en état ?
- Comment gérer les assureurs du syndicat et des copropriétaires ?
- Qui est responsable de payer la prime d'assurance ?
- Etc.

Les cas de figure en jurisprudence sont nombreux et concernent souvent des dégâts d'eau survenus dans des unités de copropriété, causés par des biens contenus dans la partie privative (par ex. un drain dysfonctionnel).

La jurisprudence a été abondante sur ces sujets depuis l'adoption des articles pertinents du Code civil, mais n'a pas toujours été claire. Cependant, au fil du temps, ces questions se sont davantage clarifiées avec les auteurs et la jurisprudence récente. En fait, les copropriétaires jouissent d'une certaine immunité face au syndicat de copropriété en cas de sinistre qui prend sa source dans leur partie privative, sauf en cas de faute de leur part. Dans ce dernier cas, le syndicat peut parfois réclamer la franchise payée au copropriétaire fautif ou les coûts de réparation du préjudice si l'assureur du syndicat n'a pas été impliqué.

AVIS : Les informations de cet article sont générales et ne constituent en aucun cas un avis ou conseil juridique ni ne reflètent nécessairement l'état du droit de façon exhaustive. Pour toute question d'ordre juridique adaptée à votre situation, nous vous conseillons de nous contacter pour parler à un avocat. □

[1] Voir notamment *Syndicat des copropriétaires Daly-Morin 2 c. King, 2025 QCCQ 1220, par. 10*

[2] Voir notamment *Quartiers de l'intendant Îlot St-Nicolas c. Marquis, 2025 QCCQ 827, par. 23 et suivants.*

[3] Clément LUCAS, « Les cas de responsabilité sans faute et les obligations d'indemnisation des syndicats de copropriété vis-à-vis des copropriétaires - Développements récents sous les articles 1077, 1074.1, 1074.2 et 1067 C.c.Q. » dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, Développements récents en droit de la copropriété divise (2024), vol 560, Montréal (QC), Éditions Yvon Blais, 2024, 65, p. 86.

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

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



Alex Argento
Conseiller en placement

514 832-5281
aargento@assante.com



Accès à tous les produits de CPG sur le marché

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



LOI 16 OFFICIALISÉE !

C'est fait ! Le règlement tant attendu de la Loi 16 est adopté : la copropriété entre enfin dans le XXI^e siècle !

Mesures exigées par la loi 16 déjà en vigueur.
L'équipe CondoConseils offre un **accompagnement personnalisé** dans la production de vos attestations requises lors de la vente d'unités.



M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ),
vice-président, directeur général, CondoConseils/CondoMarketing

30 juillet 2025 : une date historique pour la copropriété au Québec

Il y a à peine quelques semaines, dans *Les Affaires*, je lançais un cri du coeur « **La copropriété, une télésérie où les effets dramatiques s'enchaînent** » pour dénoncer l'inaction prolongée autour de la Loi 16. Eh bien, le 30 juillet au matin, ce projet tant attendu a enfin été adopté officiellement par la ministre de l'habitation.

Cette réforme, bloquée dans les limbes depuis décembre 2019, voit maintenant le jour grâce à la publication de son règlement d'application.

Désormais, les syndicats doivent appliquer depuis le 14 août 2025 trois piliers essentiels pour une gestion responsable et ceci :

- Le carnet d'entretien
- L'étude du fonds de prévoyance
- L'attestation sur l'état de l'immeuble

Pourquoi cette réforme marque un tournant

Plus de clarté, moins de conflits : des règles nettes qui favorisent la confiance et la planification.
Moins de coûts surprise, plus d'efficience : le carnet et l'étude prévisionnelle réduisent les cotisations spéciales inopinées.
Conformité légale : l'attestation sécurise les transactions immobilières et protège les acheteurs comme les syndicats eux-mêmes.

Grands Partenaires



Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** offre un programme d'assurance pour les copropriétés conçu pour répondre aux besoins uniques des syndicats de copropriété.

En adhérant à ce programme, vous aurez accès gratuitement à de nombreux services tels que :

- Une assistance et un accompagnement pour les sinistres sous franchise;
- Une optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- Un suivi de l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de réduire les délais;
- Un suivi auprès de l'assuré quant à ses droits et ses obligations;
- Un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat;
- La participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires;
- Un programme d'assurance construit spécifiquement pour les syndicats de copropriétés et offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

ON VOUS ASSISTE AU-DESSUS ET EN-DESSOUS DE VOTRE FRANCHISE DANS LES RÈGLEMENTS DES SINISTRES.

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

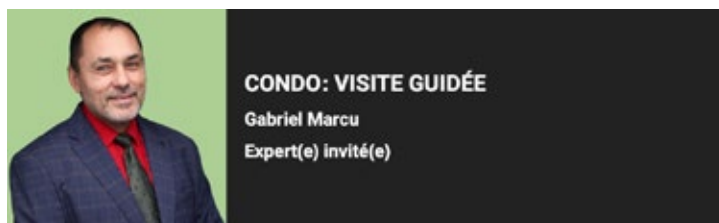
Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. 514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca



Loi 16 : un outil puissant pour faire certifier votre copropriété

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 14 AOÛT 2025



EXPERT INVITÉ. Grâce aux consultations, mémoires, pétitions, actions collectives et peut-être, grâce à mon petit grain de sel dans « [La copropriété, une télésérie...](#) », on passe après 6 ans de mode veille «loi 2019 verset 16 – sans application concrète», au percutant mode haute-vitesse, soit le règlement du 30 juillet.

Bienvenue à la version «2025-verset 16 - professionnels identifiés»!

Voilà, le 30 juillet, Québec a enfin publié [dans la Gazette officielle, ce fameux manuel d'utilisation de la Loi 16.](#)

Dès le 14 août prochain, tous les syndicats de copropriété divise du Québec doivent impérativement respecter quatre obligations légales :

Un carnet d'entretien structuré et annuel, revu tous les 5 ans (ou 10 ans pour 8 unités et moins et réparties sur moins de 3 niveaux à partir du sol). Il doit être réalisé par un professionnel autonome membre de son ordre respectif – ingénieur (OIQ), architecte (OAAQ), technologue professionnel (OTPQ), ou évaluateur agréé (OEAQ).

La date limite est le 14 août 2028, excepté pour les carnets conformes produits entre le 14 août 2023 et le 14 août 2025.



« Dès le 14 août prochain, tous les syndicats de copropriété divise du Québec doivent impérativement respecter quatre obligations légales. »
(Photo: Adobe Stock)

Une étude financière du fonds de prévoyance à renouveler tous les cinq ans, réalisée par les membres des mêmes ordres professionnels que pour le carnet + l'Ordre des comptables professionnels agréés (CPA).

Même date limite et exception que pour le carnet.

Une attestation de conformité des parties communes réalisée par le syndicat.

En vigueur à partir du 14 août 2025.

De plus :

Une obligation du promoteur de protéger les acomptes versés, qui désormais peuvent uniquement être conservés dans un compte en fidéicommis, chez un notaire, un avocat, un administrateur agréé (Adm.A) ou un CPA.

En vigueur à partir de 14 août 2025.

Je vous propose dans cet épisode, un guide pratique qui transformera ces obligations imposées en un générateur de bonne gouvernance, de transparence et d'économie collective.

Le carnet d'entretien

- C'est quoi?
Un document organisé pour:
 - inventorer et décrire les parties communes (et certaines composantes dans les espaces privatifs qui relèvent du syndicat), avec les dates d'installation, le statut d'entretien, les garanties, etc;
 - planifier les réparations majeures et les remplacements pour 25 ans en indiquant les années et les priorités.
- Qui le met à jour?
 - Le conseil d'administration (ou son gestionnaire immobilier) doit le mettre à jour au moins annuellement : nouvelles interventions, contrats, explications si certaines échéances n'ont pas été respectées.
- Quand le créer/réviser?
 - Pour les syndicats qui ne l'ont pas encore : avant le 14 août 2028;
 - Pour les syndicats qui l'ont réalisé après le 14 août 2023, il est valide pour 5 (ou 10) ans.

Le fonds de prévoyance (FDP)

- À quoi ça sert ?
Ce document résume les budgets pour toutes les réparations majeures et les remplacements des parties communes planifiées (à partir du carnet).

L'étude doit indiquer :

- Le solde actuel du FDP.
- Les coûts estimés des interventions à chaque année, pendant 25 ans.
- Le montant recommandé à maintenir dans le fonds chaque année, ainsi que les montants pour les PCUR (parties communes à usage restreint) si nécessaire.

L'attestation du syndicat – obligatoire dès le 14 août 2025

- Quand ?
Dès qu'une promesse d'achat est signée, l'acheteur peut en exiger une. Le syndicat dispose de 15 jours pour la fournir.
- Que doit-elle contenir ?
 - Montant actuel du FDP et montant recommandé par l'étude;
 - Cotisations aux FDP des 3 dernières années;
 - Surplus/déficits enregistrés sur les 3 derniers années;
 - Budget prévisionnel actuel;

- Assurances, franchises et fonds d'autoassurance;
- Sinistres antérieurs (3 derniers années) sur l'unité à vendre et sur les parties communes;
- Réparations majeures et remplacements des parties communes réalisés et à venir;
- Litiges actifs;
- Amendements à la déclaration de copropriété sur les 3 dernières années.
- Même sans carnet ou étude de FDP ?
Oui, il faut préparer une attestation « partielle mais transparente », en indiquant clairement les sections non encore couvertes et la date prévue de leur réalisation.

Obligation de déposer les acomptes dans un compte externe en fidéicommissé par le promoteur :

Ce que les futurs acheteurs doivent absolument garder en tête !

- La date critique de 14 août 2025 marque un pivot net. Désormais le promoteur ne peut plus déposer l'argent des acheteurs dans son compte personnel.
- Après cette date les acomptes reçus seront directement déposés dans un compte en fidéicommissé géré par un membre autorisé.
- Chaque promettant-acheteur doit recevoir une attestation écrite qui stipule que les fonds sont détenus en fidéicommissé.

Conclusion

Le départ officiel d'une copropriété certifiée est enfin donné et c'est un vrai soulagement pour celles et ceux qui ont milité, chacun de leur côté, avec conviction pour plus de transparence et de rigueur. Mais la partie la plus belle commence maintenant : c'est au législateur et aux professionnels de la copropriété de faciliter la création d'une gouvernance réellement durable, protectrice et harmonieuse, en restant persévérants et plus conséquents sur ces réformes.

Chacun des professionnels connaît sa pièce du casse-tête : ingénieurs, architectes, technologues professionnels, évaluateurs agréés, comptables agréés, gestionnaires professionnels et bien sûr les avocats et les notaires pour la partie légale.

En se mobilisant côte à côte derrière les syndicats de copropriété, ils pourront métamorphoser cet « espace de vie collective » en un lieu sécuritaire, plus sain, plus-value, plus prévisible et vraiment rassembleur. □

Ce texte a initialement été publié le 6 août 2025.

En tant qu'administrateur de syndicat de copropriété, il est impératif de maîtriser les enjeux liés aux assurances. Ne laissez pas la complexité des protections contre les risques, de la responsabilité civile et de la valeur des biens vous échapper. CondoConseils, en collaboration avec la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), vous offre quatre formations incontournables, conçues spécialement pour vous.

Voici pourquoi vous devez y participer :

- **Copropriété divise et cadre légal** : Intégrez les récentes réformes législatives dans la gestion de votre syndicat. Une connaissance approfondie est essentielle pour naviguer dans le cadre légal.
- **Assurance du syndicat** : Garantisiez une couverture optimale en comprenant les obligations du Code civil du Québec et les évolutions législatives. Cela vous évitera des erreurs coûteuses.
- **Assurance du copropriétaire** : Coordonnez efficacement vos assurances personnelles avec celles du syndicat tout en respectant les nouvelles obligations de responsabilité civile. Une bonne coordination protège tous les copropriétaires.
- **Réclamations en copropriété** : Préparez-vous à gérer les sinistres selon les nouvelles règles. Assurez-vous d'une conformité totale pour protéger votre copropriété contre les imprévus.

Ces formations renforceront vos compétences, protégeront votre patrimoine et garantiront une gestion efficace. Ne laissez pas passer cette chance unique de rester à jour sur les meilleures pratiques en copropriété.



CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

Inscrivez-vous dès maintenant
et devenez un administrateur proactif,
bien informé et surtout bien assuré!

Votre condo... nos espaces communs



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Je suis tombé tout récemment sur un article écrit par Gabriel Marcu, un homme qui n'a plus besoin de présentation. Mais au cas où vous ne sauriez pas de qui il s'agit, en gros sa signature ressemble à ceci :

Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils/CondoMarketing.

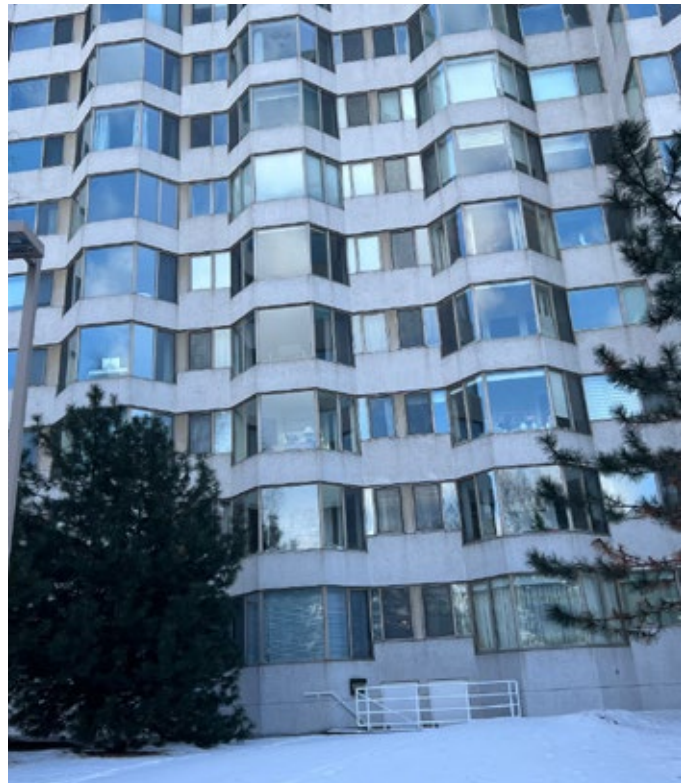
Ce titre vous remplit un paragraphe à coup sûr.

L'article dont je fais mention est paru dans le Journal des Affaires et il est important de le mentionner, il a été écrit avant la parution du règlement de la Loi 16 dans la Gazette Officielle du Québec, en date du 30 juillet.

J'ai beaucoup aimé cet article, le ton sarcastique mais toujours juste, l'imagerie utilisée à la fois amusante et percutante, que l'on soit d'accord ou non avec ses opinions. On ne peut pas dire qu'il utilise la langue de bois des politiciens. D'ailleurs, êtes-vous capable de vous imaginer Sieur Marcu suivre une ligne de parti qui irait à l'encontre de ses convictions profondes ? Je pose une question dont la réponse m'apparaît évidente avant même de me rendre à mon point d'interrogation !

Une télésérie au quotidien

Gabriel Marcu a tendance à comparer le monde de la copropriété à une télésérie où chaque semaine, des situations en tout genre viennent ponctuer le quotidien des copropriétaires. En soi, cette caractéristique peut s'appliquer au quotidien de chacun de nous, mais plus vous avez de gens réunis « sous le même toit », et qui partagent les mêmes espaces communs, plus les relations interpersonnelles sont présentes et variées, pour le meilleur et pour le pire. Comme dans une forme de mariage.



La copropriété... des gens réunis « sous un même toit »

Les lois, mais surtout la fameuse loi 16, attendue depuis plus de 5 ans, vient-elle s'inscrire à titre de bouée de sauvetage afin de ramener à la surface ceux qui commençaient à couler ?

Une loi ne vient pas tout régler, et c'est pour cette raison que Gabriel Marcu mentionnait aussi souvent qu'il ne fallait pas attendre après le gouvernement et qu'il fallait regarder au-delà de la politique, et prendre en main dès maintenant la saine gestion de sa copropriété. M. Legault ou sa ministre de l'Habitation ne viendront pas s'assurer du caractère sécuritaire de votre stationnement ou de vos façades. Parce que la vie en condo, ne relève pas de la politique ou des lois, elle relève d'une façon de vivre à la fois individuelle et communautaire.



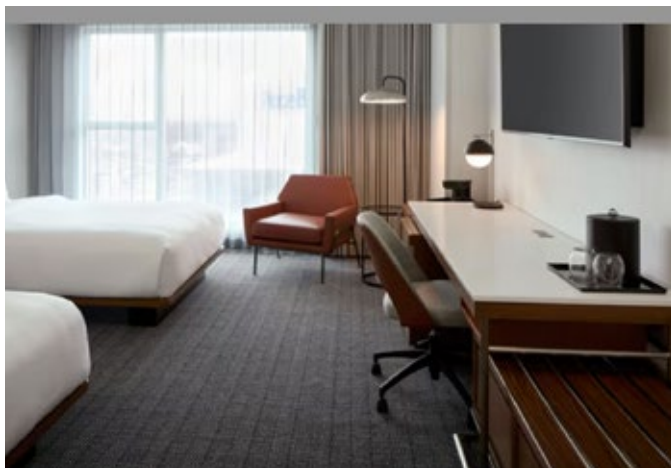
La ministre de l'Habitation ne viendra pas s'assurer du caractère sécuritaire de votre stationnement.

Seul... avec d'autres

Il n'y a rien de contradictoire dans le choix de partager un espace de vie avec d'autres copropriétaires, tout en étant propriétaire de son unité, mais c'est un choix qui exige une forme d'implication à laquelle plusieurs personnes ne sont pas forcément préparées à faire face ou du moins ne s'imaginaient pas exactement comment elle se présenterait à eux.

Il faut dire qu'entre l'idée qu'on se fait d'une situation et la situation elle-même, il existe plusieurs éléments qui ne correspondent pas tout à fait à l'espèce d'idéal que l'on s'est imaginé.

Vous l'avez souvent entendu celle-là, je crois bien : La vie en condo n'est pas la vie à l'hôtel ! Premier constat.



La vie en condo n'est pas la vie à l'hôtel.

Si la cigale savait...

Gabriel Marcu a utilisé une formule intéressante en parlant de l'immobilisme irresponsable, reliant ce concept à celui de la cigale dans la fable « La cigale et la fourmi ». La cigale profite du bon temps (frais de condo très bas) et ne pense pas à faire des réserves (fonds de prévoyance).



L'immeuble fait face aux contraintes du temps qui passe.

Pendant ce temps, l'immeuble fait face aux contraintes du temps qui passe et n'a pas toujours l'entretien adéquat qui lui permettrait de braver les années en conservant son intégrité (carnet d'entretien) et surtout sa pleine valeur (investissement).

Un art de vivre

Qualité de vie, valeur de votre investissement, harmonie entre copropriétaires, responsabilité de chacun, sont des principes qui devraient guider le code d'éthique de la vie en copropriété.



Un code d'éthique pour la copropriété ?...

Est-ce que la copropriété peut devenir un art de vivre ?

Du moins, elle représente un véritable test d'auto-responsabilisation en mode collectif.

Profitions de l'automne qui vient et qui devrait refroidir un peu les esprits qui surchauffent en cette fin d'été assez caniculaire.

Colloque annuel

Le Colloque annuel de la copropriété 2025 vous invite justement à sa visioconférence du 18 octobre, de 9h00 à 12h00.

Une semaine après la fête de l'Action de Grâce, ce sera un excellent moment pour se retrouver en état de grâce.



Après la dinde...

Au menu, pas de dinde et canneberges, mais des intervenants dont le professionnalisme n'est plus à souligner.

La participation de St-Pierre & Associés sera dans la ligne de mire du sujet traité.

Maîtriser les risques en copropriété. Préserver la valeur de l'immeuble.

La prévention est souvent reliée à une inspection

Vous remarquerez que le mot inspection rime très bien avec le mot prévention.



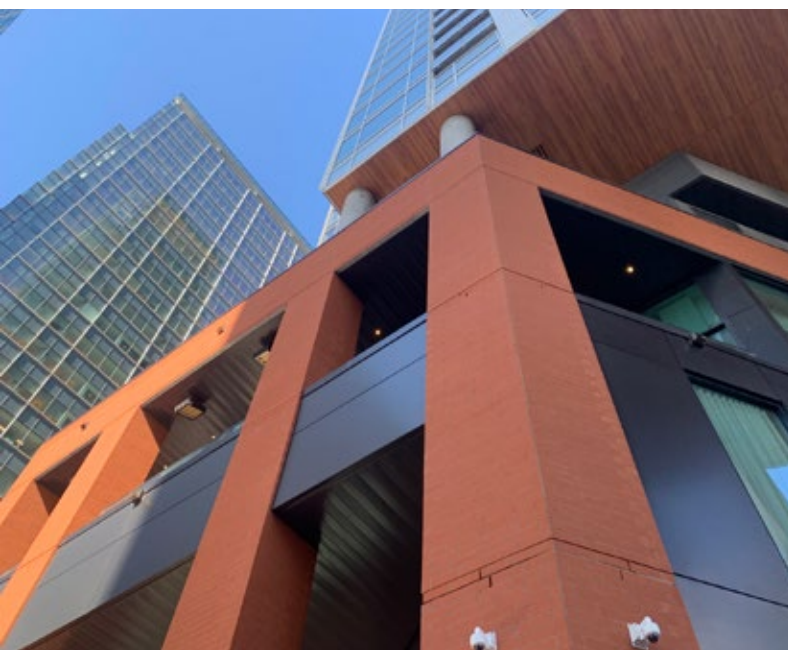
Inspection rime souvent avec prévention... ou vice-versa.

C'est la raison pour laquelle nous parlerons de plan d'entretien préventif et du maintien de l'enveloppe du bâtiment.

Observations et recommandations sont à la base de toute intervention ciblée.

Soyons proactif !

Pas parce que la loi vous y oblige, mais bien parce que conserver et augmenter la valeur de votre actif immobilier l'exige.



Pour conserver et augmenter la valeur de
votre actif immobilier.

Au lieu de vous poser la question : Pourquoi réparer si ce n'est pas brisé ?

Posez-vous plutôt la question : Quel action devrais-je poser pour éviter d'avoir à le réparer ?

Tout s'use avec le temps, c'est vrai, mais avec un entretien adéquat, nous pouvons reculer cette inévitable échéance.

**Nous vous attendons en grand nombre
le 18 octobre ! ☐**



Institut de la copropriété
du Québec

**Formations et Programmes
d'excellence en copropriété**



**Pour une saine gestion
de nos copropriétés!**



Reconstruction service clé en main

L'ensemble des travaux est pris en charge par nos équipes expérimentées, qui mettent tout en œuvre pour assurer la satisfaction de notre clientèle, tant par la rapidité d'exécution que par la qualité des services rendus.

Grâce à nos équipements spécialisés et à notre rigueur opérationnelle, nous sommes parfaitement outillés pour intervenir dans les situations les plus complexes et les plus urgentes.

 Restauration

 Reconstruction

 Feu

 Décontamination

 Eau



Patrick Mailloux
Cofondateur & VP technologique | CTO

Les solutions (IoT) innovantes et durables en gestion des risques pour votre immeuble

Qui est Patrick Mailloux ?

Entrepreneur ayant plus de 25 ans d'expérience dans le domaine de la technologie, plus spécialisé en internet des objets (IoT). Stratège en affaires, axé sur les résultats, ayant plusieurs réalisations et réussites à son actif. Il a contribué à des croissances de solutions internationales démontrant un leadership visionnaire. Il a coordonné et dirigé des projets majeurs de haute technologie tout en bâtissant, en motivant et en guidant les équipes de travail. « Nous avons établi une des meilleures équipes en IoT au Québec, car l'avenir prévoit que les produits en gestion des risques seront tous connectés au bout de nos téléphones intelligents. Nous sommes très fiers de nos solutions développées ici au Québec, et qui parcourent en ce moment, le Canada et les États-Unis. »

Akisens et ses valeurs

L'équipe AkiSens adopte la même façon de penser pour sa culture d'entreprise que pour sa technologie. Les deux prennent du temps à développer et demandent des efforts constants en recherche et développement, sans oublier les investissements massifs. « À l'image d'un produit, les valeurs d'entreprise ne se bâtissent pas en un jour. Il faut constamment réfléchir au moyen de les faire évoluer et les réaffirmer constamment pour qu'elles restent pertinentes pour notre équipe », affirme Patrick Mailloux.

En résumé, nous améliorons sans cesse nos méthodes de travail en impliquant l'équipe tant d'ingénieurs, que le service client que les ventes et la direction ainsi, nous démontrons qu'il est tout à fait possible de créer un produit et une culture qui encouragent la transparence, la confiance et

l'engagement vers un but commun soit : la protection des immeubles contre les risques !

La gestion des risques en copropriété

Pour tenir un immeuble en santé les syndicats de copropriété doivent connaître et savoir en tout temps l'historique de leur bâtiment, l'état et la protection de l'immeuble, un carnet de l'exécution des entretiens annuels et un plan de gestion de l'Actif. Les administrateurs ont aussi un devoir d'assurer la sécurité des occupants, de préserver la capacité de payer des copropriétaires et garantir la pérennité des copropriétés. Ainsi le gouvernement établit des lois qui aident maintenant à valoriser le maintien d'un parc immobilier de copropriétés en meilleur état afin de permettre la continuité de l'assurabilité d'un Syndicat. La négligence d'entretenir un immeuble a des conséquences graves qui peuvent engendrer divers sinistres et surtout des pertes financières importantes, comme c'est le cas avec les dégâts d'eau encore trop nombreux.



Plateforme en gestion des risques

AkiCentral est une plateforme intelligente puissante permettant une surveillance et un contrôle de votre bâtiment à distance et en temps réel. Il est possible de gérer tous les systèmes AkiSens à l'aide d'un tableau de bord très intuitif. Les usagers peuvent recevoir des alertes par notifications par texto, par courriel ou même sur un téléphone filaire avec un message enregistré en français ou en anglais. Des alertes comme, une détection d'eau, un déplacement ou un repositionnement d'un détecteur de sa base (dite : zone à risque), un danger de gel dans une pièce de votre condo, une batterie faible d'un détecteur et surtout de visualiser l'état du système

de chacune de ses composantes avec la plateforme AkiCentral. Les administrateurs et gestionnaires ont également des accès sécurisés à la plateforme globale de l'immeuble en copropriété, tout cela dans un coup d'œil simplifié sans recourir à une visite de chaque condo ! Nous avons plusieurs types d'alertes et de rapports pour nos utilisateurs. Une plateforme spécialisée pour chaque copropriétaire, pour l'administration du syndicat, pour le gestionnaire immobilier et/ou pour le propriétaire de multilogements.

AkiCentral est sécuritaire avec nos serveurs cryptés, les données sont conservées dans notre nuage informatique. Vos informations demeurent très bien protégées en tout temps.

Le détecteur d'eau le plus évolué

Il permet de détecter rapidement les fuites d'eau, l'humidité, la température, la batterie faible, mais ce qui le distingue le plus de nos concurrents, c'est qu'AkiSens permet la localisation du détecteur et l'heure à laquelle le détecteur aurait été déplacé de son emplacement sécuritaire. Il vous dira s'il est à sa bonne place soit sous la zone dite à risque. Ce détecteur a été bien conçu pour favoriser une faible consommation énergétique qui résulte qu'une batterie a une durée de vie pouvant aller jusqu'à 10 ans avant de la remplacer.



Valve automatisée

Le système AkiSens utilise une valve d'arrêt automatique installée sur le conduit d'alimentation en eau domestique de votre unité. Lorsque les détecteurs captent une fuite d'eau, un signal est envoyé au contrôleur intelligent en radio-fréquence pour activer la fermeture de la valve d'eau en aval, ce qui évite le risque d'inondation majeure.



Absence prolongée de votre condominium et plus

Afin de respecter les conditions d'assurabilité, lorsqu'il n'y a pas de présence humaine dans l'habitation, l'assureur exige la fermeture de la valve d'eau principale de l'unité. Pour assurer que cette condition soit respectée et pour éviter que les usagers oublient de fermer l'eau avant une absence prolongée, AkiSens offre aussi un détecteur de mouvement qui déclenche la fermeture de la valve principale lorsqu'il n'y a plus de présence dans le condo et réouvre la valve automatiquement dès que quelqu'un entre dans l'unité. Il est même possible de l'utiliser aussi comme un système d'alarme ayant l'option de détection de présence, car vous serez toujours notifiés de l'état de la valve. Ce détecteur est très populaire auprès des snowbirds, dans les résidences de personnes âgées, en résidences étudiantes et dans les espaces communs de copropriété.



Le débitmètre qui dévoile le secret des murs !

Il est maintenant possible de détecter les fuites d'eau en aval pouvant survenir en cas de bris de tuyauterie dans les murs ou les plafonds d'un condo spécifique dans l'immeuble. Suite à un débit anormal, le système va complètement fermer la

valve d'eau principale. Il y a un volet écologique également avec le débitmètre, car il fermerait aussi la valve si le clapet de toilette demeurerait ouvert, l'eau sera coupée après un certain temps d'écoulement. Il est également possible de connaître la consommation d'eau (chaude et froide) avec une interface graphique simple dans AkiCentral.



Contrôleur intelligent mural

Le contrôleur intelligent AkiSens assure le bon fonctionnement des composantes des systèmes de gestion des risques.

- Convivial (supplément 2 buttons: overhear ooh firmer)
- Compatible avec la plateforme AkiCentral pour tous les types d'utilisateurs (copropriétaires, locataires, gestionnaires, administrateurs, concierges, etc.)
- Alarme sonore lorsqu'il y a un risque de dégât d'eau ou d'un gel
- Réseau sécurisé sans fil
- Surveillance constante des capteurs
- Doter de la technologie LoRa

La solution complète pour protéger votre immeuble contre les dégâts d'eau !

Réseau local sécuritaire

Nous établissons un réseau *LoRa WAN* qui est un protocole sans fil à longue portée et à faible consommation d'énergie, conçu pour connecter des appareils intelligents à internet, comme nos contrôleurs intelligents dans votre bâtiment ou une connectivité cellulaire traditionnelle n'est pas possible ou coûteuse. Il s'agit d'une solution efficace et durable pour amener les immeubles à devenir intelligents.

Garantie de plus de 3 ans : La confiance en notre technologie AkiSens

AkiSens offre une garantie prolongée de 2 ans supplémentaires sur ses produits. Au niveau de la conception et la production des systèmes de prévention des dégâts d'eau, la qualité des produits est évaluée quant à leur conformité, aux spécifications techniques, à leur durabilité, à leur fiabilité et à leur performance. Une haute qualité signifie que le produit fonctionne bien, est exempt de défauts, de fausses alertes et qui répond aux attentes de la clientèle pour qui AkiSens a conçu ses systèmes, soient les copropriétés et multilogements.

Assurance immobilière et prévention des dommages causés par l'eau

Tout dernièrement, certains courtiers d'assurances offrent des rabais substantiels sur les primes d'assurances commerciales des syndicats et plusieurs autres assureurs offrent aussi des réductions de primes d'assurances habitation de copropriétaires. Additionnez toutes ces réductions cumulées et soustrayez les troubles et pertes de temps et perte d'argent à gérer un sinistre.

Le coût d'un sinistre sur la gestion d'une copropriété et surtout sur le capital humain est trop important pour penser que l'investissement n'en vaut pas la chandelle ! Souvent le coût d'un seul sinistre dépasse le coût d'intégration d'une technologie dans les unités de votre immeuble, c'est à bien y penser !

Croissance de l'IA (intelligence artificielle) et IoT (internet des objets)

D'ici 2025, il devrait y avoir 42 milliards d'appareils connectés à l'IoT dans le monde. C'est donc là qu'intervient l'intelligence artificielle en propulsant ses capacités d'apprentissage à la connectivité de l'internet des appareils. Il s'agit de transformer les données des internet des objets en informations utiles pour un meilleur processus de prise de décision en gestion des risques entre autres.



Conclusion

En conclusion, Akisens se veut beaucoup plus qu'une technologie. C'est avant tout un service 365 jours par année, 7 jours sur 7, et 24h par jour, qui assure un suivi sur la gestion des risques suite aux installations d'AkiSens dans un immeuble. Un tel investissement mérite une attention continuelle afin de pallier les fautes et les oublis humains. Il faut mieux surveiller et prévenir les comportements qui pourraient occasionner un risque dommageable collectivement, comme de devoir rembourser sans fin le fonds d'autoassurances du Syndicat. D'ailleurs, AkiSens continue de développer des produits qui s'intégreront toujours à notre plateforme afin de poursuivre sa mission de leader en gestion des risques pour protéger votre investissement immobilier. N'hésitez pas à rejoindre nos spécialistes en copropriétés pour vous accompagner dans ce processus ! □

Pour joindre Patrick Mailloux :

Courriel : info@akisens.com

Téléphone : 1-844-333-7018

www.akisens.com



Le nom associé à la copropriété

Notre mission :

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



Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues

Contactez-nous!

514.596.1992 (Poste 229) | pierre.gnocchini@stpierreassociés.com

Réussir en copropriété

La prévention, un atout clé



Par Linda Collin
Coordonnatrice à CondoAssurance
(Un produit de CondoConseils inc.)

Vous me connaissez maintenant, je suis une personne qui croit fermement en la gestion proactive des risques. Après plus de 30 ans à gérer des sinistres, je peux vous l'assurer : la plupart de ces situations auraient pu être évitées. Un sinistre, par définition, est un accident soudain et inattendu, mais bien souvent, l'oubli ou la négligence en sont les véritables coupables.

Dans une maison unifamiliale, si un sinistre survient, vous en subissez seul les conséquences. Mais en copropriété, c'est une autre histoire : plusieurs familles sont concernées, et les répercussions se multiplient.

Ici, au Québec, la législation impose aux syndicats de copropriétaires de couvrir l'immeuble dans son ensemble, tant les parties communes que privatives (à l'exception des améliorations). De votre côté, en tant que copropriétaires, vous êtes tenus de souscrire une assurance responsabilité civile. En plus de cette obligation légale, la déclaration de copropriété peut vous contraindre à prendre une assurance pour votre partie privative. Cela peut sembler redondant, mais plutôt que de voir cela comme une double assurance, voyons-le comme une opportunité. Pourquoi ne pas se préparer adéquatement, et ainsi éviter que des accidents ne se transforment en sinistres lourds de conséquences financières?



Après tout, de nombreux secteurs insistent sur l'importance de la prévention. Alors, pourquoi en copropriété devrions-nous faire exception? Imaginez devoir être relogé pendant un an à cause d'un dégât d'eau ou d'un incendie... Tous ceux qui ont traversé un sinistre connaissent bien les tracas qui en découlent. Et en copropriété, ces situations sont encore plus complexes à gérer, avec des conséquences financières importantes, surtout pour ceux qui se retrouvent en sous-assurance pour leur relocalisation.

Heureusement, au Québec, nous avons des juristes spécialisés en copropriété qui travaillent main dans la main avec le gouvernement pour adapter les lois et les règlements à la réalité. Toutefois, la prévention et l'entretien quotidien de l'immeuble, cela repose sur vous, sur nous tous, copropriétaires, syndicats, et tous les acteurs de l'industrie.

Avec l'abondance d'informations disponibles – blogues, revues, sites spécialisés – il n'a jamais été aussi simple de s'instruire et de comprendre les rôles de chacun. Rappelons-nous que les administrateurs de votre immeuble, ces bénévoles, gèrent l'argent que vous investissez dans votre copropriété. Habiter en copropriété, c'est vivre en communauté, comme dans une entreprise où chaque actionnaire a un rôle à jouer. S'intéresser à la vie collective ne signifie pas contrôler les autres, mais bien contribuer à la réussite de ce projet commun : maintenir et valoriser votre immeuble. Pour un copropriétaire qui envisage de vendre son unité, comprendre le fonctionnement du syndicat et y participer activement devient un atout majeur.

L'implication bienveillante des copropriétaires et la formation des administrateurs permettront de mettre en place une prévention sinistre efficace et d'équilibrer les primes d'assurance :

Imaginez des administrateurs de copropriété parfaitement formés, armés des connaissances nécessaires pour anticiper et éviter les problèmes avant même qu'ils ne se manifestent. La formation, c'est bien plus qu'une simple obligation. C'est la clé pour transformer les défis en opportunités. En étant formés, les administrateurs acquièrent les outils pour gérer efficacement les situations délicates, tout en assurant la pérennité de l'immeuble. Ils deviennent des leaders inspirés et inspirants, capables de faire de leur copropriété un modèle de gestion où il fait bon vivre, tout en valorisant l'investissement de chaque copropriétaire. Une équipe d'administrateurs bien formés, c'est la garantie d'une gestion harmonieuse, proactive et, surtout, reconnue par les copropriétaires pour son efficacité. Cela leur permet non seulement de répondre aux attentes, mais aussi de dépasser les objectifs en rendant chaque décision plus éclairée et stratégique. En fin de compte, c'est toute la copropriété qui en ressort gagnante, avec une meilleure qualité de vie, une valorisation accrue de l'immeuble et un sentiment de fierté collectif.

Du côté des assureurs, investir dans la prévention, c'est miser sur un avenir plus serein et profitable, tant pour eux que pour les copropriétaires. En encourageant et en soutenant activement les syndicats dans la mise en place de mesures



préventives, les assureurs se positionnent en partenaires de confiance. Moins de sinistres, c'est une équation gagnant-gagnant : les copropriétaires voient leurs primes stabilisées, les immeubles sont mieux entretenus, et les assureurs réduisent leurs coûts liés aux réclamations. En investissant dans la prévention, les assureurs renforcent également leur image de marque. Ils ne sont plus perçus comme de simples fournisseurs de services, mais comme des acteurs engagés dans l'amélioration du quotidien des copropriétaires. C'est une relation de collaboration à long terme, où chacun trouve son compte. Avec des immeubles mieux protégés, des copropriétés mieux gérées et des sinistres en baisse, les assureurs s'ouvrent à de nouvelles perspectives tout en contribuant à la stabilité du marché immobilier.

En résumé, moins de sinistres signifie, une plus grande possibilité de choisir un assureur offrant des franchises raisonnables. Ce travail ne peut pas reposer uniquement sur les épaules des juristes. C'est à vous, copropriétaires et syndicats, de collaborer pour faire de votre immeuble un modèle de bonne gestion, avec des actions simples qui réduiront non seulement les sinistres, mais aussi leur impact sur vos finances. □

Vous avez été victime d'un sinistre ?
Suivez le *Guide d'accompagnement du sinistré* pour comprendre les étapes à suivre et prendre en main le déroulement de la réclamation de votre syndicat des copropriétaires.

 Téléchargez-le à chad.ca/guidedusinistre.



 Pour être mieux informé et plus en contrôle de votre assurance condo, visitez chad.ca/condo.



**CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES**

**À VOS CÔTÉS
POUR VOUS
PROTÉGER**

CONSEILS & CONFORMITÉ

INSTALLATION

ENTRETIEN

5 VOITURES ET PLUS DANS VOTRE GARAGE INTÉRIEUR? UN DÉTECTEUR DE GAZ EST OBLIGATOIRE.



Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz invisible et inodore, mais hautement toxique. Le code national du bâtiment exige des stratégies/installations qui permettent de limiter la présence de CO dans l'air dans tout garage intérieur comptant plus de 5 voitures*.

De plus, conformément aux normes techniques acceptées et aux bonnes pratiques, les détecteurs doivent être **calibrés annuellement** (ou selon les recommandations du fabricant) et être accompagnés d'un **certificat de conformité**. Il ne faut pas oublier d'inclure ces équipements de votre bâtiment dans votre **carnet d'entretien (loi 16)**.

Un système bien ajusté permet aussi d'**importantes économies d'énergie** : un détecteur trop sensible fait fonctionner la ventilation inutilement, ce qui entraîne des coûts de chauffage/refroidissement superflus.

**ENTREtenir vos DÉTECTEURS,
C'EST RESPECTER LA LOI, ÉCONOMISER,
ET VOUS PROTÉGER CONTRE DES
POURSUITES POUR NÉGLIGENCE.**

RG**T**

LA SOLUTION COMPLÈTE
EN DÉTECTION DE GAZ

Visioconférences **Samedi 20 septembre 2025 | 9h00 à 12h00**



Animateurs : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing

Conférenciers : Me Manuel St-Aubin, Mme Michèle Maheu (LMB), M. Raymond Gosselin (RG Technilab), M. Félix Normand (Drakkar), M. Patrick Mailloux (Aksens), Guard-X (représentant à confirmer), M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante).

Sécurité, prévention des sinistres et sécurité financière / Certification des administrateurs de copropriété

Participez à cette formation offerte par CondoConseils et l'Institut de la copropriété du Québec en collaboration avec CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Partie I : Sécurité et prévention des sinistres en copropriété

Quoi faire en cas de sinistre de dégâts d'eau ? Comment agir si un foyer de feu se déclare ?

- Prévention et gestion des sinistres;
- Gestion des réclamations, responsabilités;
- Sécurité, incendie et dégâts d'eau;
- Systèmes d'alarme;
- Détection de gaz dans les garages;
- Intervention d'urgence.

Des experts vous aident à mieux planifier la prévention d'événements de sinistre et vous expliquent quels sont les moyens offerts actuellement sur le marché. Comment définir la responsabilité et éventuellement réclamer les coûts encourus par le syndicat.

Partie II : Certification des administrateurs de copropriété, une réalité à portée de la main !

- Gouvernance rigoureuse;
- Opérations structurées;
- Assainissement des finances, sécurité financière;
- Communauté engagée.

Administrateurs de syndicat de copropriété membre de CondoConseils et de CondoAutogestion, profitez de cette opportunité de parfaire vos compétences et de vous positionner en tant que pilier de l'excellence de la gouvernance de votre copropriété.

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net



Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!

Visioconférences

Samedi 15 novembre 2025 | 9h00 à 12h00



Animateur : Animateur: M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils/CondoMarketing
Conférencier : Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., Arbitre accrédité (IMAQ), Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec).

Cours accéléré en copropriété divisée (2025)

La copropriété au Québec en 2025

- Qu'est-ce qu'une copropriété divisée;
- Que contient une déclaration de copropriété et ses trois parties (acte constitutif, règlement d'immeuble, état descriptif des fractions);
- Quels sont les droits, les devoirs, les obligations et les pouvoirs généraux d'un syndicat de copropriété vis-à-vis les copropriétaires, locataires, occupants et les tiers;
- Quels sont les organes décisionnels d'un syndicat de copropriété et quels sont leurs pouvoirs et juridictions;
- Que constituent une partie commune, une partie commune à usage restreint et une partie privative;
- Qu'est-ce qu'un plan cadastral et quel est la différence avec un certificat de localisation;

Autres thèmes qui seront aussi abordés :

- Lire et comprendre sa déclaration de copropriété et son plan cadastral;
- Location en copropriété;
- Animaux en copropriété;
- Travaux et réparations en copropriété;
- Calcul des majorités spéciales;
- Comment modifier la déclaration de copropriété;
- Charges de copropriété impayées;
- Fonctionnement du fonds de prévoyance;
- Registre du syndicat;
- Vices et dégâts en copropriété : qui est responsable de quoi?;
- Assurances en copropriété;
- Tenue des assemblées;
- Gestion des conflits et modes privés des règlements (médiation et arbitrage).

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://condoconseils.net)

NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

25+ Années d'expérience
dans le domaine

1200+ Études de fonds de
prévoyance réalisées

5 000+ Expertises
cumulées

10+ Régions desservies
partout au Québec

Les charges communes : leur importance et le moyen d'obtenir leur acquittement



Par Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats Inc.
www.munilegal.com

Au Québec, la copropriété divise est définie, entre autres, comme étant un mode de propriété où plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit. Elle est divise lorsque le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes.

Chaque copropriétaire dispose de sa fraction ; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Ces derniers doivent contribuer aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.

Ainsi, 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 ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance.

Si le copropriétaire ne s'acquitte pas de son obligation de contribution aux charges communes, le syndicat de copropriété peut, en vertu de ses droits, transmettre une mise en demeure au copropriétaire de préférence par un avocat, lui indiquant qu'à défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes dans un certain délai, le syndicat entend procéder à l'inscription d'une hypothèque légale sur sa partie divise.

À défaut de donner suite à la mise en demeure reçue, le syndicat peut se prévaloir de son droit de faire publier par un avocat une hypothèque légale d'un montant correspondant au montant total des charges communes impayées sur la par

tie privative du copropriétaire délinquant. On dit alors que le bien du copropriétaire sur lequel on a publié une hypothèque qu'il est « hypothéqué » ou « grevé d'une hypothèque » visant à garantir le paiement des sommes dues à titre de contribution aux charges communes.

Une hypothèque légale est un droit, relié dans notre cas à la partie privative d'un copropriétaire en défaut, qui est donné au syndicat en guise de garantie que le débiteur s'acquittera de son obligation. Si le débiteur ne s'acquitte pas de son obligation, le créancier peut utiliser ses droits en vertu de l'hypothèque pour compenser le fait que l'obligation n'a pas été remplie. On dit d'un bien sur lequel on a donné une hypothèque qu'il est « hypothéqué » ou « grevé d'une hypothèque ». On appelle un prêt dont le remboursement est garanti par une hypothèque un « prêt hypothécaire ».

Quels droits une hypothèque donne-t-elle au syndicat ?

Une hypothèque sur un bien donne au syndicat le droit de vendre le bien après s'en être approprié, de faire vendre le bien en justice, d'en prendre possession pour l'administrer, ou de prendre le bien en guise de paiement de l'obligation du copropriétaire.

Quand le syndicat peut-il exercer les droits qui découlent de l'hypothèque ?

Certaines conditions doivent être réunies. Le débiteur est « en demeure ». La date prévue pour l'accomplissement de l'obligation est arrivée. Par exemple, le prêt est arrivé à sa date d'échéance. Le montant d'argent que vaut l'obligation peut être déterminé. Finalement, le créancier doit faire certaines démarches avant de pouvoir exercer les droits qui découlent de l'hypothèque.

Quand considère-t-on qu'un débiteur est « en défaut » ?

Un copropriétaire est en défaut lorsqu'il ne s'acquitte pas de son obligation en faveur de la copropriété. Le débiteur doit être en défaut avant que le créancier puisse exercer ses droits en vertu de l'hypothèque. Donc, si le débiteur s'acquitte de son obligation envers le créancier, ce dernier ne peut pas exercer ses droits.



Qu'est-ce qu'un créancier doit faire avant d'exercer ses droits en vertu de l'hypothèque légale ?

L'avocat doit d'abord envoyer au copropriétaire en défaut un document appelé préavis d'exercice. Ce préavis doit ensuite être publié (enregistré) au bureau de la publicité des droits où l'hypothèque a été publiée, soit le registre foncier ou le Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM). Pour pouvoir enregistrer le préavis, le créancier doit prouver qu'il l'a envoyé au copropriétaire.

Le préavis doit indiquer les raisons pour lesquelles le débiteur est en demeure. Il faut rappeler au débiteur son droit de remédier à la demeure, et indiquer le montant total, incluant les intérêts s'il y a lieu, que le débiteur doit au créancier, spécifier quel droit le créancier a l'intention d'exercer sur le bien hypothéqué, décrire le bien hypothéqué et informer le copropriétaire qu'il doit délaisser le bien hypothéqué dans un certain délai.

Il est certain que les procédures que nous avons énumérées précédemment peuvent sembler compliquées mais au contraire il est possible de les effectuer rapidement et à un coût très raisonnable par rapport aux bénéfices qui en découleront. D'agir dans ces situations procure une discipline aux copropriétaires qui sont en mesure de savoir que les frais communs sont essentiels au bon fonctionnement de la copropriété et que leur défaut peut amener des conséquences sérieuses. □

agconnect.

La solution digitale pour les Assemblées Générales



PLUSIEURS MODES DE PARTICIPATION



- **En présentiel**
- **En virtuel**
- **En mode mixte**

TENTEZ L'EXPERIENCE

agconnect favorise
à la fois le taux de présence en assemblée
générale et concède
une grande flexibilité dans leur organisation.

PRÉPAREZ VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC AGCONNECT !



SALES@IMMOSQUARE.COM



+1 (514)-600-2006

Copropriété divise ou indivise : les grandes différences

17 juillet 2022
par Banque Nationale

Si vous cherchez un premier condo, ou bien une nouvelle copropriété, vous avez peut-être déjà vu passer les termes « divise » et « indivise ». Mais connaissez-vous les différences entre ces deux types de copropriétés? Et est-ce que l'un vous conviendrait plus que l'autre? Démystifions le tout en s'attardant aux 4 principaux points qui différencient l'immeuble en copropriété divise de celui en copropriété indivise.

Mais avant d'entrer dans le vif du sujet, commençons par définir la copropriété divise et celle indivise :

- Dans une copropriété divise, chaque logement est indépendant des autres et possède son propre numéro de cadastre. Chaque copropriétaire possède aussi un pourcentage des parties communes correspondant à l'ampleur de son logement.
- Quant à la copropriété indivise, on la retrouve souvent sous forme de duplex, triplex ou quadruplex. Elle peut aussi prendre la forme d'un héritage partagé par plusieurs personnes. C'est une forme de copropriété commune qui ne possède qu'un seul numéro de cadastre et celui-ci devient la propriété de tous les copropriétaires qui l'habitent. Les copropriétaires ont un usage exclusif de leur partie individuelle sur laquelle ils exercent également des droits exclusifs.

Bon à savoir : un condo n'est pas nécessairement une copropriété divise; elle peut aussi être de nature indivise.



1. La mise de fonds et le prêt hypothécaire pour l'achat de la copropriété

Copropriété divise : une mise de fonds moins élevée

Pour acquérir une copropriété divise, la mise de fonds minimale est de 5 % du prix d'achat. C'est une option plus accessible si vos liquidités sont réduites au moment de l'achat.

À noter

Si votre mise de fonds représente moins de 20 % du prix d'achat de la copropriété, vous devrez être couvert par une **assurance hypothécaire de type SCHL**.

Copropriété indivise : prévoir de plus grandes liquidités

Si la copropriété que vous convoitez est de nature indivise, la mise de fonds minimale passe à 20 % du prix d'achat. Vous devez donc prévoir plus de liquidités pour cette acquisition. Mais, bonne nouvelle, ce pourcentage de mise de fonds vous évite de devoir souscrire à une assurance hypothécaire de type SCHL. Vous économiserez donc le montant de cette prime d'assurance, ce qui réduira vos versements.

Le prêt hypothécaire

Dans le cas d'une copropriété indivise

Vous devrez obtenir votre prêt hypothécaire à la même institution financière que les autres copropriétaires de l'immeuble.

Généralement, dans le cas d'un immeuble à condos indivis (comme un triplex), chaque copropriétaire possède sa propre hypothèque. Si la copropriété est régie par une bonne convention d'indivision, les institutions financières offrent des **prêts hypothécaires à responsabilité limitée** sur chacune des quotes-parts de l'immeuble. Ce qui veut dire que chaque copropriétaire est responsable de sa dette. Ainsi, les autres copropriétaires sont protégés en cas de défaut de paiement, et seule la quote-part concernée peut être saisie par le créancier.

Dans des cas plus rares, comme un héritage, tous les copropriétaires peuvent être signataires d'un seul emprunt et sont ainsi conjointement responsables de cette dette.

Pour une copropriété divise

Le choix de l'institution financière vous revient, ce qui peut vous permettre d'obtenir des conditions plus avantageuses et mieux adaptées à vos besoins.

2. Le mode de gestion de la copropriété divise et indivise

Copropriété divise : la déclaration de copropriété

Les copropriétés divises sont régies par un **document légal obligatoire : la déclaration de copropriété**. Celle-ci fait état des droits et obligations communs des copropriétaires de l'immeuble. La **déclaration de copropriété** porte, entre autres, sur l'usage des parties communes. Elle dicte aussi certaines règles en lien avec les parties privatives.

Qui gère les copropriétés divises?

Les copropriétés divises sont administrées par un conseil d'administration appelé syndicat de copropriété. Celui-ci est

formé de certains copropriétaires, mais fait parfois appel à un gestionnaire de copropriété externe qui se charge de l'entretien de l'immeuble et des parties communes.

Comme son mode de fonctionnement est souvent bien encadré, **la copropriété divise est une bonne option si vous ne voulez pas trop de responsabilités liées à sa gestion.**

Bon à savoir

Au Québec, les copropriétés divises sont régies par le Code civil du Québec. La déclaration de copropriété doit donc se conformer aux règles qui y sont inscrites.

Copropriété indivise : la convention d'indivision

Pour une copropriété indivise, on appelle convention d'indivision le document qui sert à régir la copropriété. Même si elle est fortement recommandée, la convention d'indivision n'est pas obligatoire. Celle-ci peut comprendre, entre autres, le mode de fonctionnement et de gestion de la copropriété ainsi que les pourcentages respectifs de l'immeuble que possède chaque copropriétaire.

Comme les décisions sont prises par l'ensemble des copropriétaires, **la copropriété indivise peut s'avérer intéressante si vous souhaitez jouer un rôle plus actif dans sa gestion**. En revanche, comme son cadre est moins bien défini, sa gestion est plus dépendante de la bonne entente entre les copropriétaires. Bref, si on s'entend bien, la copropriété se gère plus simplement.

Restez à l'affut

Abonnez-vous à notre infolettre pour recevoir les dernières analyses et tendances des marchés.

S'abonner à l'infolettre

3. La location de la copropriété

Dans la grande majorité des cas, **vous pouvez mettre en location une copropriété divise**. Ce qui s'avère plutôt pratique si vous envisagez de vous absenter pendant longtemps pour, par exemple, aller travailler à l'extérieur du pays ou voyager. **La location est aussi une option intéressante si votre achat se veut un investissement immobilier.**

Cependant, il en va autrement pour une copropriété indivise. En effet, cette catégorie de copropriété ne peut jamais être mise en location. C'est que, même si vous et les autres copropriétaires êtes d'accord pour permettre la location, les règles du prêt hypothécaire vous interdisent généralement de louer votre logement durant votre absence.

4. Les frais et les taxes

Copropriété divise : vous payez pour plus de services

Pour payer les frais relatifs à l'immeuble, les copropriétés divisées fonctionnent avec ce qu'on appelle des **frais de condo**. Le montant de ces frais varie selon la taille de l'immeuble et de ses parties communes ainsi que les services qui y sont offerts.

Voici quelques exemples de frais qui se retrouvent dans les frais de condo :

- les frais reliés à l'entretien et à l'administration des parties communes (piscine, ascenseur, aménagement paysager, gymnase, etc.)
- les frais pour les assurances habitation et responsabilité civile de l'immeuble
- les frais pour les assurances responsabilité civile du syndicat de copropriété et des administrateurs de l'immeuble
- le fonds de prévoyance pour couvrir des travaux d'urgence

- le fonds d'auto assurance pour couvrir les différentes franchises que le syndicat de copropriété doit payer à la suite d'un sinistre

Puisque les copropriétés divisées sont régies par des lois spécifiques concernant les assurances et les fonds, les frais encourus sont généralement plus élevés que dans le cas d'une copropriété indivise.

Les taxes : comme chaque logement possède son propre numéro de cadastre, chaque copropriétaire possède ses propres comptes de taxes municipales et scolaires.

Copropriété indivise : vous partagez les frais

Pour une copropriété indivise, aucune loi spécifique ne dicte ce que les frais communs doivent couvrir. Tous les copropriétaires sont conjointement et solidairement responsables de l'ensemble de l'immeuble. Ce sont donc eux qui doivent s'entendre sur le montant à verser chaque année afin d'assurer l'entretien de l'immeuble et de constituer un fonds de prévoyance.

Conseil de pro

Avant d'acheter, n'oubliez pas de vérifier le montant d'argent accumulé dans le fonds de prévoyance. Cela pourrait vous éviter d'avoir à déboursé beaucoup d'argent si de gros travaux sont à faire.

Les taxes : comme l'immeuble (peu importe son nombre de logements) possède un seul numéro de cadastre, le montant des taxes municipales et scolaires est divisé de façon proportionnelle entre les copropriétaires. Dans certains cas, cela représente une économie par rapport à la copropriété divise (dans laquelle chaque copropriétaire paie ses propres taxes). Par contre, cela signifie également que si l'un des copropriétaires n'est pas en mesure de payer sa part, les autres doivent payer pour lui.

Maintenant que vous connaissez la différence entre une copropriété divise et indivise, vous voilà mieux outillé pour bien choisir ce que sera votre prochaine demeure.

Et parce que l'achat d'un condo ne se résume pas qu'aux concepts de division et d'indivision :

→ **Apprenez-en plus sur les copropriétés en lisant notre guide de la copropriété.** ☐

Notes légales

Toute reproduction totale ou partielle est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Banque Nationale du Canada.

Les articles et renseignements accessibles sur ce site Internet sont protégés par les lois sur le droit d'auteur en vigueur au Canada ou dans d'autres pays, le cas échéant. Les droits d'auteur dans ces articles et renseignements peuvent appartenir à la Banque Nationale du Canada ou à d'autres personnes. Toute reproduction, rediffusion, communication par télécommunication, incluant par référence via un hyperlien, ou toute autre utilisation non explicitement permise, de la totalité ou d'une partie de ces articles et renseignements, est interdite sans le consentement préalable et écrit de leur titulaire respectif.

Le contenu de ce site ne doit en aucune façon être interprété, considéré ou utilisé comme s'il constituait des conseils d'ordre financier, juridique, fiscal ou autre. La Banque Nationale et ses partenaires en contenu ne peuvent être tenus responsables des dommages que vous pourriez subir dans le cadre d'une telle utilisation.

Nous tenons à vous informer que l'information présentée sur ce site web, qu'elle soit d'ordre financier, fiscal ou réglementaire, pourrait ne pas être valable à l'extérieur de la province du Québec.

Cet article est offert par la Banque Nationale, ses filiales et les entités de son groupe à titre informatif seulement. Il ne crée aucune obligation légale ou contractuelle pour la Banque Nationale, ses filiales et les entités de son groupe et le contenu des programmes et des conditions qui y sont décrits est sujet à changement.

Les hyperliens contenus dans cet article pourraient rediriger vers un site externe qui n'est pas administré par la Banque Nationale. La Banque ne peut être tenue responsable du contenu de ce site externe ni des dommages résultant de son utilisation.

Les opinions présentées dans ce texte sont celles de la personne interviewée. Elles ne reflètent pas nécessairement les opinions de la Banque Nationale ou de ses filiales.

Pour tout conseil concernant vos finances et celles de votre entreprise, veuillez consulter votre conseiller de la Banque Nationale, votre planificateur financier ou, le cas échéant, tout professionnel (comptable, fiscaliste, avocat, etc.).



Membres des conseils d'administration des copropriétés

Faites dès maintenant parvenir une mise en demeure et publiez au besoin une hypothèque légale afin de garantir le paiement des charges communes. Le service est fourni par un avocat d'expérience et le prix de celui-ci est forfaitaire et vraiment à rabais.

Nous vous invitons à communiquer avec nous à l'adresse courriel hypoleg@gmail.com afin d'obtenir une proposition établissant le coût de nos services applicable à votre situation.



**HYPOTHÈQUES
LÉGALES
EXPRESS**



GUARD-X
PROTECTION INCENDIE

10 600, boul. Parkway
Anjou (Québec) H1J 1R6

GUARD-X.COM

- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Éclairages d'urgence
- Monoxyde de carbone
- Systèmes de gicleurs
- Service d'urgence 24/7



Soumission gratuite
514•277•2127

Composantes et préventions des sinistres en copropriété



Par Michèle Maheu
Directrice contrôle qualité
Directrice développement des affaires
Services LMB (intervention après sinistre et reconstruction)

Afin de prévenir un sinistre, voici quelques conseils judicieux concernant certains correctifs à apporter. Ceux-ci demeurent toutefois à la charge de l'assuré. En voici quelques exemples :



1- Inclinaison du terrain :

- Si la pente du terrain est négative (c'est-à-dire vers le bâtiment), il est important de la corriger en ajoutant de la terre et en recouvrant le tout de gazon - évitez l'utilisation de roches ou du sable gazonnés, afin de favoriser l'écoulement de l'eau à l'écart des fondations.
- Une dénivellation de 4 à 6 pouces sur une distance de 5 pieds à partir du bâtiment est généralement suffisante pour éloigner l'eau des fondations.
- Ce correctif permet également de réduire la sollicitation du drain français et limite les risques d'infiltration d'eau par la semelle des fondations.
- Il est recommandé de conserver une distance minimale entre le sol fini et le revêtement du bâtiment :
 - 8 pouces pour les revêtements en vinyle, aluminium ou matériaux synthétiques
 - 4 à 6 pouces pour les revêtements en pierre ou en brique.
- Ce dégagement permet d'éviter la dégradation prématurée des matériaux situés derrière les murs, lesquels peuvent être endommagés par l'eau, le gel et le dégel, particulièrement en période hivernale en raison de l'accumulation de neige.

2- Gouttières :

- Il est recommandé de conserver une distance minimale telle que l'inclinaison du terrain pour permettre d'éviter la dégradation prématurée des matériaux.

- Nettoyez régulièrement les gouttières et assurez-vous qu'elles ne soient pas obstruées, particulièrement lors des périodes de pluie ou de fonte de la neige.
- Installez une dalle de béton légèrement inclinée sous les descentes de gouttières afin de diriger l'eau des fondations.
- Ajouter une rallonge à l'extrémité des descentes pour acheminer l'eau vers une zone gazonnée, à distance du bâtiment.
- Rappelons qu'une grande quantité d'eau, soit des milliers de litres par année, peut s'écouler du toit vers la base des fondations. Il est donc crucial d'en contrôler l'évacuation efficacement.

3- Fenêtres et margelles :

- Il est essentiel de maintenir un dégagement de 8 pouces entre le bas des fenêtres du sous-sol et le niveau du sol.
- Si cet espace est insuffisant, il est recommandé d'installer des margelles munies d'un drain afin d'assurer une bonne évacuation de l'eau et de prévenir les infiltrations.

4- Barrage de glace :

- Un barrage de glace est une accumulation de glace qui se forme à la suite d'une perte de chaleur par le vide sous toit. Ce phénomène est souvent causé par une isolation déficiente ou une mauvaise ventilation.

- La chaleur s'échappant de l'intérieur fait fondre la neige sur le toit. L'eau qui en résulte s'écoule vers la bordure du toit, puis gèle en atteignant les zones plus froides, généralement au dessus des soffites.
- La glace est ainsi formée en créant un blocage qui empêche l'eau de s'évacuer normalement. Cette eau stagnante peut alors s'infiltrer sous le revêtement extérieur, causant divers dommages à l'intérieur du bâtiment, malgré l'absence de bris visibles à la toiture.
- Pour prévenir la formation de barrages de glace, il est recommandé de :
 - Vérifier et améliorer l'isolation du vide sous toit
 - Assurer une ventilation adéquate dans l'entretoit
 - Envisager l'installation de câbles chauffants dans les zones à risque



5- Robinet d'eau extérieur :

- Il est important de fermer le robinet extérieur avant les premiers gels, de bien le vidanger et de retirer le boyau d'arrosage. Au printemps, assurez-vous de vérifier s'il y a une fuite avant toute utilisation importante, idéalement avant de remplir la piscine, sinon attention aux mauvaises surprises.
- Si le robinet est muni d'un système antigel, il suffit de retirer le boyau à l'automne. Toutefois, par précaution, il est fortement recommandé de vérifier au printemps que l'eau ne s'écoule pas à l'intérieur, notamment sans le sous-sol.

Naturellement, chaque petit geste contribue à maintenir notre bâtiment en bon état et à prévenir les dégâts d'eau. □

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de
maçonnerie et autres travaux
de réparation de l'enveloppe
de bâtiment.



450 621-2120

info@constructionstremco.com

Le système de prévention des dégâts d'eau conçu spécialement pour les copropriétés



Un système Akisens pour votre condo*
à partir de 24 \$ par mois

Promo 50%**

À l'achat d'un système Akisens, obtenez 50% de rabais sur nos débitmètres capables de détecter les fuites d'eau dans la tuyauterie à l'intérieur des murs. De plus, nos détecteurs de mouvements répondent à la norme exigée par les assureurs en cas d'absence prolongée.



Nous offrons également 50% de réduction pour la première année des frais de plateforme de gestion Akicentral, la plus évoluée dans le domaine de la gestion des risques de votre bâtiment.

Demandez à nos experts certifiés en copropriété pour vous assister dans votre projet clé en main!

* Certaines conditions s'appliquent

** Offre valide jusqu'au 31 mars 2025

La préparation à une conciliation avec la GCR pour prévenir les litiges et les arbitrages



Par Me Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats inc.

Comme avocat spécialisé notamment dans le cas de réclamations/arbitrages à la GCR, on me demande souvent comment éviter de coûteux procès au civil et en arbitrage contre l'entrepreneur dans le cadre d'un litige impliquant l'application de la garantie GCR. Les frais liés à ces auditions peuvent grimper très rapidement en cas de litige avec l'entrepreneur, qu'on parle de frais d'avocat ou d'expertise, sans parler du temps parfois astronomique consacré par les copropriétaires pour la préparation du dossier, que ce soit en ce qui concerne leur partie privative ou à titre d'administrateur du syndicat.

Certains éléments des contrats avec les acheteurs d'unités neuves sont couverts par la garantie GCR (si le bâtiment a 4 unités superposées et moins), auquel cas un différend avec l'entrepreneur découlant d'une décision défavorable de GCR peut être soumis à l'arbitrage; pour les éléments du contrat non couverts par le contrat de garantie GCR, le litige peut être soumis aux tribunaux de droit commun.

Un des bons moyens pour éviter d'avoir à recours à l'arbitrage suivant une décision de la GCR est de se préparer adéquatement à la visite du conciliateur concernant les défauts affectant les parties communes du bâtiment de copropriété ou bien l'unité privative d'un copropriétaire. Le conciliateur, bien qu'il puisse tenter, à l'occasion de sa visite des lieux, de faire en sorte que le bénéficiaire et l'entrepreneur s'entendent sur certains points, agit en réalité davantage comme un décideur, car il rendra une décision sur les points qui lui sont soumis. Pour rendre une décision, il se devra de se référer aux règles de l'art ainsi qu'aux dispositions applicables du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Dans ce contexte, bien documenter son dossier, fournir au conciliateur toute la documentation pertinente et assurer un suivi avec celui-ci, avant sa décision, lui permettra de rendre une décision qui tiendra compte de tous ces « éléments de preuve ».

Un autre élément permettant d'éviter de longs et coûteux litiges est de recourir aux services d'un expert au tout début du processus de réclamation et avant la décision de la GCR sur un défaut dénoncé. Lorsque la situation le requiert, un rapport d'expert bien appuyé et documenté permettra dans certains cas d'infléchir la décision de la GCR en faveur du bénéficiaire, et ainsi d'éviter, en cas de décision défavorable, d'avoir à loger une demande d'arbitrage et faire faire un rapport d'expert après la décision. Parfois, le conciliateur de la GCR peut décider lui-même, dans sa décision, de reporter celle-ci après réception d'un rapport d'expertise que la GCR paiera, pour être en mesure de mieux s'orienter. Toutefois, ce n'est pas toujours le cas.

Aussi, une bonne communication avec l'entrepreneur, dans le cas où cela est possible, permettra également aux parties d'éviter des pertes de temps et même des visites de conciliation inutiles dans les cas où le litige sur les défauts peut être réglé en amont de la visite du conciliateur, suivant des échanges fluides entre des parties de bonne foi permettant de régler les points de réclamation sur lesquels une entente est possible.

Dans tous les cas, vous devez vous rappeler que peu importe si le bénéficiaire de la garantie GCR ayant fait une réclamation est un copropriétaire individuel ou le syndicat, il a 30 jours pour porter la décision du conciliateur de la GCR en arbitrage s'il s'en trouve insatisfait. □

LMB Services
après
sinistres

URGENCE 24/7
450 916-6266

Services d'urgence 24/7

Quel que soit l'ampleur du sinistre, il est essentiel d'agir dans les plus brefs délais.

Grâce à nos équipements spécialisés et d'une rigueur opérationnelle constante, nous intervenons efficacement dans les situations les plus complexes, tout en respectant les plus hauts standards de qualité et de conformité, 24/7.

 Restauration

 Reconstruction

 Feu

 Décontamination

 Eau

 — LANAUDIÈRE • LAVAL • MONTRÉAL • RIVE-SUD

450 916-6266
info@serviceslmb.com

Ouvrir des portes aux gestionnaires d'immeubles résidentiels

L'École d'éducation permanente de l'Université McGill



Par son certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés, l'École d'éducation permanente de l'Université McGill continue de témoigner son attachement à l'excellence universitaire et au potentiel de réussite des apprenant.e.s.

Depuis plus de 200 ans, l'Université McGill représente l'excellence universitaire et consolide encore sa place parmi les meilleurs établissements d'enseignement du monde. En 1968, elle a fondé le Centre d'éducation permanente, aujourd'hui connu sous le nom d'École d'éducation permanente (ÉÉP), pour aider la communauté et répondre aux besoins particuliers de cette dernière. Située au cœur de Montréal, l'ÉÉP de l'Université McGill permet à des apprenant.e.s de tous les horizons de poursuivre leur développement personnel et professionnel tout au long de leur vie grâce à un enseignement innovant éclairé par l'expérience pratique et basé sur la recherche appliquée. Aujourd'hui, l'ÉÉP compte plus de 15 000 étudiant.e.s qui suivent des cours donnant accès à des certificats d'études supérieures ou de premier cycle, des microprogrammes ainsi que des formations de développement professionnel, en personne comme en ligne.

Lancé en 2013, le [certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#) était l'un des premiers programmes conçus pour fournir

aux gestionnaires de l'immobilier, aux administrateur.rice.s et aux investisseur.euse.s résidentiel.le.s les connaissances et les outils nécessaires à la gestion de tous types de propriétés résidentielles. Son contenu est conforme aux théories changeantes et aux meilleures pratiques de ce secteur dynamique. D'ailleurs, le corps enseignant de l'ÉÉP se compose de professionnel.le.s et de spécialistes aptes à transmettre une expertise, une expérience et des connaissances pertinentes et actuelles. L'ÉÉP de l'Université McGill montre ainsi sa volonté d'offrir un développement professionnel remarquable, axé sur l'excellence universitaire et ancré dans l'actualité.

Le certificat fait bénéficier les apprenant.e.s de leçons bilingues et pratiques portant sur le cycle de vie complet de la gestion immobilière résidentielle et des copropriétés. Fondation de copropriété, gestion des tâches au quotidien, résolution des conflits entre les parties concernées : des débutant.e.s aux professionnel.le.s chevronné.e.s, toutes les personnes souhaitant acquérir des compétences dans ce secteur y trouveront leur compte.

Le programme se caractérise également par sa flexibilité ainsi que sa structure, qui tient compte des travailleur.euse.s. Il comprend des cours en soirée et en fin de semaine, donnés sur Zoom. La formation bilingue permet aux étudiant.e.s de réaliser des travaux, de discuter ou de participer à des

mis en situation en français et en anglais. En outre, grâce au nouveau [microprogramme en réglementation de l'immobilier résidentiel et en gestion financière](#) comptant deux cours, les personnes participantes ont la possibilité d'acquérir des notions fondamentales en droit, en finances et en comptabilité.

Nous avons discuté avec Me Sébastien Fiset, chargé de cours et associé fondateur chez Fiset Légal, et Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing, qui ont fait part de leurs réflexions sur les avantages d'une formation officielle pour les administrateur.ice.s, dans le milieu de la gestion des copropriétés d'aujourd'hui.

Comblant les écarts de connaissances au sein d'un secteur complexe

De prime abord, le monde de la gestion des copropriétés paraît bien plus simple qu'il ne l'est en réalité. Dans le cours YCBS 102, « Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec », Me Fiset couvre le cycle de vie complet d'une copropriété, de sa création à sa dissolution. Les étudiant.e.s se confrontent à des aspects essentiels – ventes, locations, cadres juridiques – afin de gérer chaque situation avec confiance.

Me Fiset met l'accent sur l'ampleur du programme d'études : « Par exemple, les deux premiers cours portent sur la vente et la location dans les contextes résidentiels et commerciaux. Les étudiant.e.s apprennent les droits et obligations des acheteur.euse.s et vendeur.euse.s, le rôle juridique des professionnel.le.s comme les notaires ou les inspecteur.ice.s en bâtiment, et même les distinctions techniques entre différentes sortes de baux, à loyer net ou bruts, explique-t-il. Le troisième cours touche aux structures de copropriétés, notamment les copropriétés divise et indivise, les coopératives et même les copropriétés par actions. C'est un programme exhaustif, qui apporte des informations précieuses à tous ceux et celles qui travaillent dans le domaine. »

Aborder des questions spécifiques au Québec

En raison des lois rigoureuses et des dynamiques sociétales, le secteur des copropriétés au Québec pose des problèmes uniques. Par exemple, le **projet de loi no 16** a introduit de nouvelles exigences en matière de gouvernance, de planification financière et de documents que les administrateur.ice.s doivent respecter. Selon Gabriel Marcu : « Aujourd'hui, un.e administrateur.ice ne peut travailler correctement sans connaissances spécialisées. Les compétences juridiques, techniques et interpersonnelles enseignées dans ce programme sont maintenant indispensables. »

Me Fiset souligne que le programme d'études comprend une formation pratique, permettant de préparer les étudiant.e.s aux réalités de l'administration. « Le cours s'appuie sur des situations réelles, comme des réunions de copropriétaires ou des conflits à résoudre par la médiation et l'arbitrage, précise-t-il. Nous apprenons aux étudiant.e.s à élaborer et présenter des plans d'entretien, à gérer des fonds de réserve et même à s'adapter aux difficultés juridiques de la déclaration de copropriété au Québec. Ce sont des compétences qui leur serviront toute la vie. »

Résoudre des conflits réels

La résolution de conflits fait partie des aspects les plus importants de la gestion de copropriétés. « Les causes de différends les plus fréquentes sont l'argent, par exemple des frais de copropriétés non payés, et les violations de conventions de copropriétés, dit Me Fiset, qui explique également que de tels désaccords peuvent mener à des batailles juridiques ardues, s'ils ne sont pas réglés correctement. « Les copropriétés ont leur lot de problèmes quotidiens : plaintes pour bruit, rénovations non autorisées, conflits autour d'espaces communs, etc. Nous veillons à ce que les étudiant.e.s terminent le programme en ayant acquis les compétences leur permettant d'arbitrer et de résoudre ces questions efficacement. »

M. Marcu ajoute : « Souvent, les administrateur.ice.s sont simplement mal outillé.e.s pour gérer les dynamiques humaines en jeu. Comme il faut parfois s'adresser à des personnes au caractère difficile ou faire attention à la santé mentale de certains copropriétaires, le côté interpersonnel de la gestion immobilière est tout aussi important que le côté technique. Grâce à ce programme, les apprenant.e.s pourront trouver l'équilibre et préserver l'harmonie. »

S'adapter à un paysage en évolution

La pandémie a fait surgir de nouveaux défis et de nouvelles possibilités pour le secteur de la gestion immobilière. « Depuis la COVID 19, nous avons assisté à une multiplication des réunions virtuelles et des assemblées de copropriétaires sous des formats hybrides, fait remarquer Me Fiset. Notre cours a évolué; les étudiant.e.s apprennent maintenant à utiliser des logiciels spéciaux permettant de voter, de communiquer et de consigner des documents. Ces outils font économiser du temps, réduisent le risque d'erreur et améliorent tout le processus. »

Le projet de loi no 25, qui prévoit un contrôle plus strict des renseignements personnels, attire également l'attention sur la confidentialité des renseignements et sur la cybersécurité. « Les syndicats de copropriété traitent à présent de grandes quantités de données sensibles, explique M. Marcu. Il n'est pas aisé de jongler entre la nécessité de transparence et l'obliga-

tion juridique de protéger les renseignements. Sans formation appropriée, les personnes dans l'administration risquent facilement d'enfreindre la loi. »

Ouvrir des portes pour l'avenir

À mesure que le secteur des copropriétés se complexifie au Québec, le besoin de professionnel.le.s de talent ne fait que s'accroître. Le certificat de perfectionnement professionnel de l'Université McGill en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés donne aux apprenant.e.s les outils pour relever ces défis de front.

« Ce n'est pas qu'un simple cours, c'est une porte ouverte vers une brillante carrière, affirme Me Fiset. Que votre domaine soit l'administration, l'investissement ou la gestion immobilière, les connaissances et les compétences que vous acquerez ici vous seront utiles toute votre vie. »

En abordant les besoins particuliers du secteur québécois des copropriétés et en promouvant une culture d'excellence, le programme de l'Université McGill joue un rôle fondamental dans l'avenir de la gestion immobilière. Il donne aux professionnel.le.s les moyens de contourner les difficultés de ce milieu et de l'amener vers un futur viable et radieux.

Le certificat de l'ÉEP de McGill encourage une gouvernance améliorée, renforce la cohésion des communautés et permet aux étudiant.e.s diplômé.e.s d'acquérir les compétences et connaissances nécessaires pour avoir une incidence durable sur les propriétés, et les gens, dont ils et elles s'occupent.

Mot de la fin de Nadège Firsova, Ph. D., directrice des études

En tant que directrice, je trouve une inspiration inépuisable dans le dévouement et l'attachement de notre équipe à l'excellence. C'est grâce à nos partenariats solides avec des spécialistes de leur domaine, à notre corps enseignant compétent et à notre personnel administratif zélé que nos cours sont en adéquation avec nos objectifs. En nous adaptant aux évolutions du secteur, nous développons les capacités et fournissons les outils nécessaires à la réussite. La passion et la créativité de chaque personne font de notre établissement un endroit où les ambitions peuvent se réaliser.

Nadège Firsova, Ph. D.

Directrice des études et professeure praticienne,
Administration et gouvernance

Pour obtenir plus d'informations sur les cours à venir en 2025, veuillez consulter notre site web ou nous écrire à ag.scs@mcgill.ca.

Automne 2025

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 102	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Jeudi	18:00 - 21:00	26 août 2025	20 novembre 2025
YCBS 106	Gestion et administration immobilière résidentielle	TBC	18:00 - 21:00	TBC	TBC
YCBS 104	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025

Hiver/Printemps 2025

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 102	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	TBC	TBC	TBC	TBC
YCBS 100	Residential Property Finance and Accounting	Mardi	18:00 - 21:00	25 mars 2026	10 juin 2026
YCBS 271	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	20 janvier 2026	24 mars 2026



MAÇONNERIE TRIFECTA

**NOTRE MISSION !
VOTRE SATISFACTION!**

- ▲ **MAÇONNERIE EN TOUT GENRE**
 - ▲ **CRÊPI & ENDUIT ACRYLIQUE**
 - ▲ **CALFEUTRAGE**
- COMMERCIAL ET RESIDENTIEL**

SOUMISSION RAPIDE ET GRATUITE

581-890-0008 • info@mactrifecta.com
200-525 rue du Platine, Québec, QC
www.mactrifecta.com RBQ: 5829-4802-01



Condo**AUTOGESTION**

AVANTAGES DE L'AUTOGESTION EN COPROPRIÉTÉ :

Autonomie décisionnelle des administrateurs de copropriété.

Coaching et mentorat.

Plein contrôle de vos actifs et de vos finances.

Un registre de votre copropriété accessible
à tous les copropriétaires et résidents.

Adhésion du syndicat à CondoConseils inclus
avec le service CondoAutogestion.



CondoConseils en collaboration avec l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) et de Grands Partenaires sont fiers de promouvoir ce service destiné aux administrateurs de copropriétés !



M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS)
Vice-président, innovation et développement, CondoConseils inc./CondoMarketing inc.

Vous prévoyez transformer votre copropriété en un modèle de gouvernance plus efficace et autonome? Rejoignez notre programme CondoAutogestion et découvrez les bénéfices d'une autonomie décisionnelle renforcée pour les administrateurs de votre copropriété.

POURQUOI L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE EST-ELLE CRUCIALE ?

L'autonomie décisionnelle permet aux administrateurs de copropriété de prendre des décisions stratégiques et opérationnelles en toute indépendance et sans ingérence excessive des copropriétaires ou autres parties prenantes.

Efficacité stratégique : Élaborer et mettre en oeuvre des stratégies à long terme pour l'entretien et la valorisation de votre copropriété devient un jeu d'enfant avec des administrateurs mieux formés et autonomes.

Réactivité : Réagissez rapidement aux problèmes et saisissez les opportunités grâce à des décisions agiles, économiques et bien adaptées.

Responsabilité fiduciaire : Agissez en tant que gardiens des ressources de votre copropriété, en opérant de manière indépendante pour protéger les intérêts de tous.

ENJEUX ET DÉFIS À SURMONTER

Bien que l'autonomie soit essentielle, elle peut être confrontée à plusieurs défis :

Pressions des copropriétaires : Évitez les influences extérieures de toute sorte qui pourraient détourner ou influencer vos décisions.

Complexité réglementaire : Naviguez aisément à travers les lois et règlements en matière de copropriété grâce à une expertise approfondie et un support constant.

Dynamiques internes : Recyclez les divergences d'opinions et les luttes de pouvoir internes dans une gouvernance harmonieuse.

LES COMPOSANTES CLÉS DE L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE

Indépendance des administrateurs : Établissez des politiques d'éthique rigoureuses pour éviter les conflits d'intérêts et garantir une véritable autonomie.

Clarté des rôles et responsabilités : Définissez clairement les rôles entre les membres du conseil d'administration appuyés d'objectifs productifs : bonne vision stratégique de la gouvernance avec une communication plus efficace.

Formation et développement : Restez à la pointe des meilleures pratiques de gouvernance et des tendances législatives grâce à des formations régulières.

Coaching et mentorat : Profitez d'un encadrement personnalisé par nos professionnels tout au long de votre adhésion au programme CondoAutogestion.

CondoAssurance et **CondoMédiation** : Bénéficiez des options de programmes conjoints et incontournables, adaptés pour la prévention et la gestion des sinistres et des différends.

Des services uniques, exclusifs, et adaptés aux besoins des syndicats de copropriété membres de CondoConseils

Pour encadrer toutes ces opérations, le programme CondoAutogestion et ses deux options complémentaires, CondoMédiation et CondoAssurance, proposent des services uniques d'accompagnement grâce à nos partenaires et collaborateurs indispensables.

Assistance juridique : Accédez à des conférences, des formations et des conseils juridiques spécialisés pour vous aider à naviguer dans les complexités réglementaires et légales. Développez des stratégies de gouvernance tout en utilisant les énoncés de cadre législatif.

Audit de conformité : Recevez des conseils réguliers pour vous assurer que toutes les opérations respectent les lois et les règlements en vigueur.

Formation continue : Participez à des formations de haute qualité suivies des attestations, pour vous habituer aux dernières tendances et pratiques en matière de gouvernance de copropriété. Les formations pour les administrateurs de copropriété ne seront pas seulement suivies pour obtenir une accréditation officielle, mais aussi pour le développement des compétences spécifiques, l'amélioration de la gestion et le bien-être de la communauté.

- Apprendre à gérer les conflits entre copropriétaires de manière efficace et pacifique.
- Améliorer la communication entre les membres du conseil d'administration et les copropriétaires.
- Apprendre des techniques de médiation pour résoudre les différends entre copropriétaires.
- Apprendre à préparer et gérer des plans d'intervention pour des situations de crise.
- Apprendre à identifier et à apprivoiser les dangers matériels et humains.
- Apprendre à identifier rapidement des solutions et identifier des professionnels spécialisés pour chaque situation problématique.
- Apprendre à mettre en place des mesures de sécurité pour les bâtiments et les espaces communs.
- Acquérir des connaissances en gestion financière pour optimiser le budget de votre copropriété.
- Acquérir des compétences en nouvelles technologies pour améliorer la saine gouvernance.



Service de prévention et de gestion des sinistres

Option de jumelage entre CondoAutogestion et CondoAssurance, deux programmes conjoints qui feront de votre copropriété une destination tout inclus pour des copropriétaires responsables;



Assistance technique

Accédez à une assistance technique pour la prévention et la préservation des infrastructures et des équipements de votre copropriété.



Support en comptabilité

Optez pour des services professionnels de finances et de comptabilité dédiés à la copropriété.



Service de médiation

Pour bien prévenir, désamorcer et gérer les différends à votre copropriété, faites appel à nos services de médiation et d'arbitrage et, dans un avenir proche, aux services de facilitations pour résoudre rapidement et efficacement les conflits internes.

L'autonomie décisionnelle est la clé pour des administrateurs de copropriété performants et responsables. En adhérant au programme CondoAutogestion, vous transformerez la gestion de votre copropriété avec succès en assurant sa pérennité à long terme.

CondoAutogestion n'est pas une dépense, mais un investissement stratégique. La différence financière entre l'autogestion et la gestion externe est comparable à une dépense récurrente et un investissement rentable.

Assistance dans l'exécution des tâches suivantes :

- Évaluation administrative de votre copropriété (bilan de santé) ;
- Redressement du syndicat ;
- Fonds de prévoyance, carnet d'entretien, fiches techniques ;
- Rémunération des administrateurs ;
- Planification et tenue des assemblées annuelles des copropriétaires (AGAS) ;
- Accréditation des administrateurs ;
- Fonds autoassurance - Prévention et gestion des sinistres ;
- Prévention et gestion des litiges ;
- Adhésion à CondoConseils inclus - 24 mois (assistance 7 jours sur 7) ;
- Implantation obligatoire d'un site Internet CondoRéseau (le registre de votre copropriété).

Un service optionnel offert exclusivement par CondoConseils

Optez pour le Programme d'Accès CondoAutogestion et CondoConseils réduira de **30% le montant de votre adhésion annuelle initiale**. Avec la participation de Grands Partenaires participants, vous pourrez obtenir d'autres réductions du montant de votre cotisation annuelle initiale.

Pour plus d'information et adhérer, communiquez au **514.996.2233**.



VOIR LA VIDÉO

CondoAUTOGESTION.ca



L'Institut de la Copropriété du Québec présente en détail CondoAutogestion

Formation dédiée aux administrateurs de syndicats de copropriété qui favorisent l'Autogestion plutôt que de confier leur gestion à l'externe.

L'ICQ vous offre cette formation qui permettra aux administrateurs de syndicat de copropriété de mieux comprendre les services offerts par CondoAutogestion qui révolutionne la gouvernance des copropriétés.



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; Me Edith Brault-Lalanne, avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice accréditée; Me Gérard Denoncin, Fiset Légal inc.; Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (BFL Canada); M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); M. André Grenier, président, inspecteur en bâtiment, Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ).

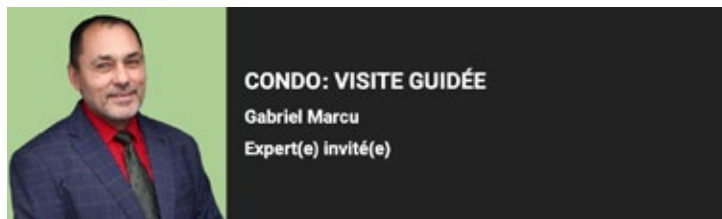
Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Grands Partenaires



Redémarrage cérébral en copropriété: utilisez la méthode PRD avant un crash

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 05 MARS 2025



EXPERT INVITÉ. *L'adage «Tu n'es pas responsable de la programmation que tu as reçue dans ton enfance, mais une fois adulte, tu es 100% responsable de sa mise à jour» illustre parfaitement l'idée que nos schémas de pensée ne sont pas immuables. Mettre à jour nos réflexes de pensée devient un devoir de civilité.*

Depuis l'enfance, notre cerveau absorbe des informations qui forment nos croyances et nos valeurs, transmises par nos parents, enseignants et d'autres figures d'autorité. Ces programmes, bien qu'adaptés à un certain contexte, peuvent devenir limitants à l'âge adulte.

Par exemple, une personne élevée dans un environnement compétitif peut éprouver des difficultés à instaurer des relations de confiance, tandis qu'une autre, en quête incessante de reconnaissance, risque d'agir en dehors des règles établies pour se faire valoriser.

Résultat? Une fois adultes, nous appliquons encore ces règles obsolètes, sans réaliser qu'elles sont incompatibles avec la jungle de la communauté moderne.

Vous pensez qu'exiger le respect des règlements suffit à maintenir l'ordre? Vous êtes adorables!



(Photo: 123RF)

La reprogrammation du cerveau de la copropriété

Prendre conscience de l'inertie de nos programmations mentales nous oblige, en tant qu'adulte, à assurer leur mise à jour. Il s'agit d'adopter une démarche proactive pour analyser et moduler nos croyances, en les adaptant aux exigences de la réalité.

La reprogrammation ne signifie pas un rejet de notre passé, mais plutôt une évolution vers une version plus affinée de nous-mêmes. Ce processus s'apparente à une mise à jour logicielle: pour rester performants et pertinents, nous devons ajuster nos schémas internes en fonction des nouvelles données et des défis auxquels nous sommes confrontés.

Heureusement, la méthode de prévention et de règlement des différends (PRD), enseignée par l'Université de Sherbrooke, nous éclaire la voie vers une copropriété plus harmonieuse. Dans mon organisation cette méthode est rendue une religion.

La PRD : une mise à jour indispensable

Reprogrammer nos croyances, c'est comme faire le tri dans notre garde-robe. Il faut se débarrasser des vieilles pensées démodées qui nous serrent trop, grattent ou sentent le renfermé. Allez, hop! On jette les croyances trouées et on fait de la place pour du neuf, flexible, plus confortable et sans risque d'allergies!

Un réflexe clé: penser en mode prévention plutôt qu'en mode crise.

Plutôt que de dépenser de l'argent et de l'énergie pour chercher des excuses ou des coupables, concentrez-vous sur les solutions.

Conflits et reprogrammation PRD

Commençons par les sources de conflits responsables de plus de la moitié des litiges.

- *Gestion des locataires*

Les conflits liés aux locataires sont souvent le reflet d'un non-respect des règlements et d'un manque de communication efficace. Un locataire qui adopte un comportement individuel incompatible avec l'intérêt collectif peut rapidement générer des tensions. Des actions inciviques prendront rapidement naissance en envenimant la vie de tous.

Ces différends découlent de croyances et de schémas de pensée issus de contextes personnels variés qui, s'ils ne sont pas réactualisés, deviennent un frein à une coexistence harmonieuse. Une communication claire, des règles bien expliquées et un zeste de diplomatie permettent d'apaiser la situation.

Oui, cela demande un effort. Mais c'est toujours mieux que de finir dans un combat juridique de 12 rounds étalé sur plusieurs années.

- *Les animaux de compagnie*

Les litiges relatifs aux animaux concernent souvent des nuisances sonores, la propreté et l'usage des espaces communs. Les propriétaires d'animaux, comme les autres copropriétaires, arrivent avec leurs croyances et habitudes, parfois en contradiction avec les attentes collectives.

Pour éviter les tensions, il est crucial de définir des règles claires et applicables à tous, tout en favorisant un dialogue constructif. Plutôt que d'attendre que les conflits éclatent, les méthodes PRD offrent des solutions proactives. Elles permettent d'identifier les préoccupations des différentes parties, de trouver un terrain d'entente et de mettre en place des compromis équilibrés, respectant à la fois les droits des propriétaires d'animaux et le bien-être des autres résidents.

- *Les charges de copropriété*

Les esprits s'échauffent plus vite qu'un radiateur défectueux lorsqu'il est question d'argent. Les désaccords sur les charges communes sont souvent alimentés par des croyances pré-existantes sur l'injustice ou la méfiance envers l'administration.

Avec une communication transparente et des réunions d'information régulières, il est possible de désamorcer ces tensions. La reprogrammation sur la perception des charges, en valorisant des principes comme la préservation du patrimoine, la solidarité et le partage équitable, contribue à renforcer la confiance et finalement la collaboration.

- *Le concert des nuisances sonores*

Les conflits liés aux bruits déclenchent souvent des réactions émotionnelles intenses, fondées sur des croyances bien ancrées visant les droits fondamentaux comme celui à la tranquillité ou du respect de l'espace privé.

Les PRD-istes, chevaliers de la paix moderne

Allez-vous rester bloqués dans les bogues du passé ou faire la mise à niveau vers une copropriété sans crash?

Les ateliers, les formations et les rencontres sont un investissement aujourd'hui dans la mise à jour de votre logiciel mental pour transformer à jamais votre copropriété en havre de paix. Avec les méthodes PRD, maîtrisez les émotions, gérez les fortes têtes et désamorcez les conflits avant même qu'ils ne franchissent votre lobby. La mise à jour PRD est désormais disponible. Il ne vous reste qu'une chose à faire: l'installer maintenant! □



VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

Êtes-vous sous ou surévalué?
Être informé, c'est payant !

En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante.

Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer **la juste valeur à neuf** de vos immeubles.



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

Montréal 514 788-9777
Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Construire pour aujourd'hui et demain : Innovations et performance acoustique en contexte réel



Par André Rioux
Copropriétaire / Vice-président des ventes et du marketing
AcoustiTECH



Alors que la crise du logement pousse l'industrie de la construction à livrer plus d'unités plus rapidement, de nouvelles solutions émergent pour répondre aux besoins croissants du marché. Parmi elles, les structures en bois — qu'elles soient en bois léger ou en bois massif — gagnent en popularité pour leur rapidité d'exécution, leur durabilité et leur empreinte carbone réduite.

Mais cette évolution ne peut se faire au détriment du confort. Les attentes des occupants en matière d'acoustique demeurent élevées et c'est précisément là que les innovations récentes dans les systèmes d'insonorisation entrent en jeu. Des systèmes de chapes sèches permettent aujourd'hui d'atteindre un excellent niveau d'isolation sonore tout en réduisant le poids global de la structure — un atout non seulement pour les bâtiments en bois, mais aussi dans le contexte

des nouvelles exigences sismiques introduites au Canada, où le poids des constructions devient un facteur critique en matière de sécurité.

En parallèle, les nouvelles normes et codes du bâtiment s'orientent vers des solutions plus durables et à faibles émissions de carbone, sans compromettre la performance acoustique. Cette double exigence — écologique et acoustique — redéfinit les critères de sélection des matériaux et des méthodes de construction.

Au-delà des promesses : comprendre la vraie performance acoustique

Si les innovations sont au rendez-vous, encore faut-il être en mesure de mesurer leur efficacité de manière fiable. Dans le domaine de l'acoustique, la distinction entre les tests en laboratoire et les mesures sur le terrain est cruciale.

Les indices **STC** (Sound Transmission Class) et **IIC** (Impact Insulation Class), souvent mis de l'avant, sont obtenus en laboratoire dans des conditions idéales. Ces valeurs, bien qu'utiles pour la comparaison initiale, ne reflètent pas toujours la réalité du chantier.

C'est pourquoi AcoustiTECH privilégie aussi l'évaluation à partir d'indices mesurés en conditions réelles :

- **ASTC (Apparent Sound Transmission Class)** : mesure la capacité d'un assemblage, tel qu'un mur ou un plancher, à atténuer la transmission des bruits aériens dans des conditions réelles de construction. Contrairement aux essais en laboratoire, l'ASTC reflète les performances acoustiques tout en tenant compte des spécificités et

- des particularités des méthodes de construction sur site.
- **AIIC (Apparent Impact Insulation Class)** : évalue l'isolation acoustique des bruits d'impact dans un ensemble plancher/plafond directement sur site. Ce test offre une représentation plus précise de la construction réelle en intégrant les spécificités et les faiblesses des structures. Il fournit une plus grande précision en tenant compte des pertes sonores indirectes dues aux méthodes de construction utilisées.
 - **IIIC (High Impact Insulation Class)** : Plus récent, cet indice évalue la performance d'isolation aux bruits d'impact dans les fréquences moyennes et élevées — celles qui influencent directement le confort acoustique perçu par les occupants. Il cible notamment les bruits les plus susceptibles de générer des plaintes, comme les talons hauts ou le déplacement de meubles.

Ce que dit le Code

Selon le Code national du bâtiment (CNB), les exigences minimales pour les assemblages plancher/plafond dans les bâtiments résidentiels multilogements sont :

- $STC \geq 50$ ou $ASTC \geq 47$
- Aucun minimum requis pour IIC ou AIIC (mais un $IIC \geq 55$ est généralement recommandé pour un confort accru)

Attention aux valeurs publiées

Il est essentiel de toujours vérifier le contexte des résultats acoustiques publiés. Trop souvent, des chiffres sont présentés sans mention du type d'essai (en laboratoire ou en chantier) ni détails sur l'assemblage testé. Cela peut mener à de mauvaises décisions et, ultimement, à des plaintes de la part des occupants.

En résumé

L'industrie évolue vers des solutions durables, légères et performantes et l'acoustique doit suivre cette même voie. Comprendre les indices acoustiques et miser sur des assemblages testés en conditions réelles sont des clés pour assurer la satisfaction des occupants.

Chez AcoustiTECH, nous vous accompagnons pour **trouver le bon produit**, au bon endroit, avec des données fiables à l'appui. **Contactez-nous** pour discuter des meilleures options pour votre projet! ☐



ARBOPLUSTM
arboriste urbain écologique

C'est pour votre
SÉCURITÉ



que nous
EXCELLONS
à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

ESTIMATION GRATUITE



Facilitez le déplacement des marchandises dans votre condo avec le **DK-AUTO**

Avec ses deux roues de 10", ses deux tablettes et sa barre horizontale pour sacs avec poignée, le DK-AUTO peut transporter sans effort beaucoup de sacs ou boîtes.



Identifiez votre chariot
pour le retrouver
en cas de perte.



Système de
verrouillage pour
prévention du vol.



La tablette amovible permet
de transporter les boîtes de
grande taille.



Pare-chocs caoutchoutés
pour protéger les coins
de mur.

Tél.: 450-651-9137
Sans frais : 855-651-9137



**DRAKKAR
INTERNATIONAL**

Site Web :
drakkarinternational.com

Pourquoi inspecter et entretenir la toiture de votre copropriété à l'automne est essentiel au Québec



Par Philippe Bouchard
Vice-président, Gestion Defcor inc.

L'automne est une saison critique pour les copropriétaires de condominiums au Québec. À l'approche de l'hiver, un entretien préventif de la toiture peut éviter des dommages coûteux, des infiltrations d'eau, et même des conflits entre copropriétaires. Voici pourquoi l'inspection automnale de la toiture ne devrait jamais être négligée dans une copropriété.

1. L'hiver québécois met les toits à rude épreuve

Les toitures au Québec subissent des conditions extrêmes : cycles de gel/dégel, lourdes accumulations de neige, verglas, vents violents. Ces éléments peuvent exacerber les fissures existantes, causer des infiltrations ou même compromettre l'intégrité de la structure si elle est affaiblie.

2. L'entretien préventif coûte moins cher que les réparations d'urgence

Une inspection professionnelle à l'automne permet de détecter :

- Les joints détériorés
- Les drains obstrués
- Les membranes soulevées ou fissurées
- L'accumulation de débris ou de végétation

Ces interventions mineures coûtent peu... contrairement à un dégât d'eau majeur en janvier qui nécessitera une décontamination, des réparations d'urgence et potentiellement des réclamations d'assurance.

3. Une responsabilité partagée en copropriété

En copropriété divise, la toiture est une partie commune. L'entretien relève donc du syndicat de copropriété. Un

manque de rigueur peut entraîner des recours légaux entre copropriétaires si certains subissent des dommages dus à une négligence.

Le Code civil du Québec est clair : le syndicat a l'obligation d'assurer l'entretien et la conservation de l'immeuble. Ne pas planifier d'inspection annuelle pourrait être perçu comme un manquement à ce devoir.

4. Valorisation de l'immeuble et tranquillité d'esprit

Une toiture bien entretenue :

- Prolonge la durée de vie de la membrane
- Réduit les primes d'assurance à long terme
- Protège les actifs de tous les copropriétaires
- Augmente la valeur perçue de l'immeuble

Les acheteurs potentiels accordent une grande importance à l'état de la toiture et au sérieux de la gestion du syndicat.

5. Que devrait inclure une inspection de toiture en automne ?

- Inspection visuelle complète de la membrane, des solins et des points de pénétration
- Nettoyage des drains pour prévenir les accumulations d'eau
- Vérification de la structure (si accessible), surtout en cas d'affaissements ou de signes de surcharge
- Rapport écrit avec photos, recommandations et estimations de réparation si nécessaire
- Faites appel à une entreprise spécialisée en toiture ou à un architecte/ingénieur si le bâtiment est complexe.

Conclusion

En copropriété, la prévention passe par la planification. Une inspection de toiture à l'automne est un investissement intelligent, qui protège non seulement la structure du bâtiment, mais aussi l'harmonie entre copropriétaires.

Agir maintenant, c'est éviter les urgences en plein mois de février. □

RADAR

Le répertoire intelligent de l'IMAQ

Vous voulez régler vos conflits rapidement ?

Faites connaissance avec **les meilleurs médiateurs et arbitres du Québec**

- **+ 250 professionnels et + 20 domaines d'expertise**
- **Service de nomination clé en main**

Confiez-nous la désignation de votre médiateur ou arbitre

Découvrez RADAR, votre répertoire de confiance

➔ Visitez **imaqradar.org**



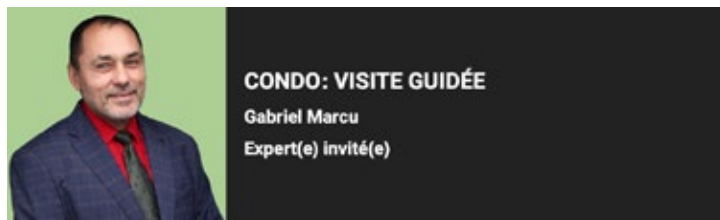
imaq.org

Institut de médiation et d'arbitrage du Québec

Fondé en 1977, l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) est un organisme à but non lucratif et le principal centre d'accréditation de médiateurs et d'arbitres au Québec.

La prévention dans vos condos, un patrimoine fleurissant

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 02 AVRIL 2025



EXPERT INVITÉ. La valeur de votre condo se reflète avant tout dans la valeur de vos quotes-parts. Chaque copropriétaire détient ainsi des (quotes)-parts de responsabilité dans la préservation de l'immeuble, et c'est finalement l'effort collectif qui fait le 100% de la copropriété.

Parce qu'un immeuble n'est pas simplement un lieu de vie (locataire), mais représente avant tout un actif financier pour ses copropriétaires-investisseurs. Voici un guide détaillé pour en préserver et optimiser la valeur.

Installations sanitaires et drainage : évitez les dégâts d'eau

- 💧 Faites vérifier vos installations sanitaires et de drainage au moins une fois par an par un professionnel et remplacer celles qui sont défectueuses ;
- 💧 Nettoyer le système de drainage de votre climatiseur chaque printemps pour éviter les infiltrations ;
- 💧 Installer des détecteurs de fuite d'eau sous les éviers, près du chauffe-eau et autour des appareils électroménagers. Un petit investissement peut prévenir de gros dégâts ;
- 💧 Vérifier régulièrement le bon fonctionnement des valves d'arrêt d'eau pour éviter qu'une fuite mineure ne devienne pas une piscine ;
- 💧 Installer et faites vérifier, par un professionnel, des valves antiretours.



La prévention est un investissement, jamais une dépense. En prenant soin de votre condo, vous protégez votre patrimoine, et contribuez à instaurer une vie en copropriété plus sereine. (Photo: Adobe Stock)

Fenêtres et portes patio: votre vue sur l'avenir

Les fenêtres assurent votre confort et l'étanchéité de votre logement. Leur entretien régulier est crucial pour éviter infiltrations, détériorations et réparations coûteuses.

Adoptez ces réflexes intelligents :

- ✅ Nettoyer les rails coulissants des portes patio et dégager les débris autour des fenêtres ;
- ✅ Lubrifier annuellement tous les mécanismes coulissants ou mobiles ;
- ✅ Refaire le silicone des jointures extérieures tous les deux ans pour empêcher les infiltrations ;
- ✅ Surveiller les anomalies et signaler rapidement tout problème au syndicat ;
- ✅ Installer vos rideaux à au moins 4 pouces des fenêtres afin de faciliter leur ventilation et prévenir les chocs thermiques durant le temps froid.

Ventilation : éliminez l'humidité

Un excès d'humidité peut favoriser la formation de moisissures et abîmer vos espaces.

Pour assurer une ventilation efficace, adoptez ces gestes :

- 🌀 Ventilateurs: nettoyer régulièrement les grilles et les pales, et activer le ventilateur pour chaque passage dans la salle de bain;
- 🌀 Sécheuse: privilégier l'usage d'une sécheuse pour vos lessives et évitez de faire sécher votre linge à l'intérieur de l'unité;
- 🌀 Hottes de cuisine: utilisez-les à chaque cuisson et prolongez légèrement leur fonctionnement pour éliminer les vapeurs;
- 🌀 Porte de la salle de bain: gardez-la ouverte après l'utilisation pour faciliter l'évacuation de l'humidité.

Installations électriques : restez allumés

Un système électrique vieillissant ou mal entretenu représente un danger réel. Pour sécuriser vos biens :

- ⚡ Éviter de surcharger vos prises;
- ⚡ Faire inspecter vos installations électriques par un professionnel au moins tous les cinq ans;
- ⚡ Tester régulièrement les alarmes incendie, les détecteurs de monoxyde de carbone et remplacez leur batterie annuellement.

Sortie de sécheuse: crucial pour prévenir les incendies

Un conduit de sécheuse obstrué représente une des principales causes d'incendie en copropriété. Pour prévenir ce risque :

- 🔥 Faites nettoyer les filtres de la sécheuse régulièrement;
- 🔥 Faites nettoyer le conduit par un professionnel chaque année;
- 🔥 Éviter de faire sécher du linge qui contient des produits inflammables.

Accès dans vos unités en cas d'urgence : une obligation légale

Lors d'un dégât ou d'un incendie, l'accès rapide aux unités peut sauver des vies et limiter les dégâts.

Pour garantir une intervention efficace, votre syndicat doit :

- 🔑 Maintenir à jour un registre des clés et des contacts d'urgence pour chaque unité;
- 🔑 Mettre en place des protocoles d'intervention et d'évacuation d'urgence adoptés en assemblée générale;
- 🔑 Constituer une liste de contracteurs d'urgence (plombiers, électriciens, intervenants après sinistre, etc.) afin d'agir rapidement en cas de besoin.

Autres éléments essentiels pour un entretien optimal

- Chauffe-eau: Vérifiez-le régulièrement et remplacez-le avant son dixième anniversaire.
- Scellants des salles de bain: Inspecter et refaire le silicone de la douche et de la baignoire au besoin;
- Filtres de ventilation et d'échangeurs d'air: Nettoyer ou remplacez-les à intervalles de 3 à 6 mois pour une qualité d'air optimale et pour prévenir la formation de moisissures;
- Déchets huileux: Ne jetez jamais vos huiles ménagères dans l'évier. Déposez-les plutôt dans le bac à ordures ménagères, après les avoir conditionnées dans un récipient étanche. Évitez d'utiliser des bouteilles ou bocal en verre qui peuvent être recyclés indéfiniment.

Condo en santé, valeur grimpeante

Le plus grand risque qui menace les condos présentement est la non-assurabilité. Une copropriété non assurée ne peut plus valoriser ses condos, car les créanciers n'offriront plus des hypothèques!

Un immeuble bien entretenu voit sa valeur augmenter sur le marché et ses coûts d'entretien diminuer. À l'inverse, un condo négligé peut rapidement se transformer en un gouffre financier, avec une revente en chute libre. L'entretien collectif est donc primordial pour transformer votre copropriété en un investissement réellement rentable.

Le syndicat peut également mettre en place une maintenance préventive en négociant des tarifs de groupe avec des professionnels qualifiés. Une résolution adoptée en assemblée générale permet d'assurer un suivi efficace et économique, tout en attirant de potentiels acheteurs et garantissant une revente fleurissante. La prévention est un investissement, jamais une dépense. En prenant soin de votre condo et en respectant ces bonnes pratiques, vous protégez non seulement votre patrimoine, mais vous contribuez également à instaurer une vie en copropriété plus sereine. □

Clinique de médiation

CONDO Mediation *Condo* Conseils

La Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke est reconnue comme un chef de file en matière de prévention et de règlement des différends dans le monde francophone.

C'est donc avec un grand enthousiasme que [CondoConseils](#) s'associe à la clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke afin d'outiller ses membres dans le règlement informel des conflits découlant de la vie en copropriété.

Ce partenariat offrira aux syndicats de copropriétés de petites et moyennes tailles l'accès à un processus de règlement des différends flexible, permettant de trouver des solutions mutuellement satisfaisantes aux situations conflictuelles dans un cadre privé et confidentiel. Les services de la clinique de médiation seront offerts gratuitement et les mandats seront pilotés par les étudiants des programmes de deuxième cycle en prévention et règlement des différends de la Faculté de droit.



En savoir plus

Minis Midi | Conférences de la copropriété

GRATUIT | VISIOCONFÉRENCES MENSUELLES

Le 24 septembre 2025
12h00 à 13h00 | Inscription immédiate

Clinique de médiation



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; Mme Linda Collin, PAA, Experte en sinistre, coordonnatrice à CondoAssurance; Mme Annie Tardif, LL.M., Avocate, médiatrice familiale et médiatrice civile accréditée, Coordonnatrice académique, Prévention et règlement des différends, UdeS (Longueuil). [Programmes de prévention et règlement des différends \(PRD\)](#) de la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke et Mme Joëlle Ziade, Invest Gain.

CHICANES DE VOISINS

Le règlement informel des conflits dans le contexte des copropriétés.

Participez aux midis-conférences offertes gratuitement en partenariat avec la Clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke. Découvrez une approche adaptée à la gestion des conflits qui permettra d'assurer l'harmonie et la cohésion dans votre syndicat.

Ces rencontres interactives vous permettront de poser vos questions et de comprendre comment le règlement informel des conflits par la médiation peut répondre aux défis de la copropriété. Saisissez cette chance unique de réinventer votre gouvernance : inscrivez-vous dès maintenant et placez votre copropriété à l'avant-garde de l'innovation !

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

L'importance d'un bon entretien de vos postes de garage



Par Jérémy Gaudreau
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Dans cette édition du magazine Copropriété Plus, je désire m'adresser principalement aux administrateurs de syndicats de copropriété pour leur partager quelques conseils pratiques pour un meilleur fonctionnement des portes de garage de leur copropriété et en améliorer la longévité.

Le bon fonctionnement d'une porte de garage est primordial pour un immeuble à condos, car toutes les personnes qui garent leur voiture doivent y avoir accès jour et nuit. Et pour la sécurité des lieux, celle-ci doit toujours être fonctionnelle.

Voici plusieurs astuces pour s'assurer que votre porte de garage reste le plus longtemps opérationnelle.

Premièrement, durant l'hiver, il est important de toujours enlever la neige ou la glace sous la porte, laissée par les voitures lors de leur passage. Le simple fait de ne pas enlever la neige peut causer beaucoup de dommages, comme débarquer les câbles, faire forcer le moteur, endommager les chaînes du moteur et son engrenage et pour finir endommager le système de rails.

Deuxièmement, il est important de toujours faire une inspection visuelle sur la porte, car plusieurs problèmes peuvent être détectés avant que la porte brise et que l'ouverture soit bloquée pour les occupants. Pour ce faire voici quelques points à regarder lors de l'inspection qui peut être faite soit par un surintendant ou un technicien en porte de garage. La première chose à regarder, ce sont les ressorts, car ils sont le cœur de la porte, par la suite les câbles qui permettent à votre porte de monter et de retenir la tension produite par les ressorts. En ce qui concerne le moteur, essayez de remarquer, s'il n'y a pas de bruits étranges ou grincements qui proviennent



des enroulements à billes (bearings) ou des engrenages. Il est aussi très important de vérifier régulièrement le système de sécurité couramment appelé **œil magique** ou tout autre système de renverse de sécurité, car un bris peut faire beaucoup de dommages. Si vous remarquez un problème, n'hésitez pas à contacter un professionnel car il est dangereux de réparer une porte de garage sans avoir les connaissances et les outils appropriés.

Finalement, au niveau de l'isolation, il est important de vérifier l'étanchéité de votre porte régulièrement. Il est suggéré de changer les coupe-froid et le caoutchouc en dessous de la porte avant les grands froids, car l'isolation peut ne pas être assez étanche pour conserver votre chaleur.

Alors voici pour mes petits conseils, espérant qu'ils vous seront utiles et garderont votre porte en bonne condition. Soyez assuré que l'équipe d'experts chez Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. est toujours là pour vous, en tout temps. On vous souhaite une bonne année 2025 et surtout un bel hiver. □

UNE SOLUTION ADAPTÉE
À VOTRE BUDGET!

Renseignez-vous sur nos promotions

Support technique 24/7/365

Technologie conçue pour multi-logis

Reconnue par les assurances

Références sur demand

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT

AKISENS VOUS PROTÈGE DES FUITES D'EAU

À la fine pointe de la technologie, le système AkiSens, distribué par Groupe solution Télécom, prévient les fuites d'eau. Grâce à son module d'analyse, il surveille les débits d'eau anormaux et ferme vos valves lorsqu'il détecte un risque. Notre système et son service de surveillance continue protègent votre investissement et vous tiens informé où que vous soyez.

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVELLE SONDE AKISENS

La technologie de sa sonde vous assure que celle-ci soit toujours à l'endroit où notre technicien certifié l'a installée. Une sonde disparue suite à un déménagement, pas d'inquiétude notre service à la clientèle vous contactera. Novatrice, elle détecte également l'humidité et le risque de gel. Choisir le système AkiSens, c'est donc choisir une protection globale.

Pas chez vous ? Pas de panique. S'il ne détecte pas de mouvements pendant 24h, votre système AkiSens ferme automatiquement vos valves d'eau. En tout temps, vous pouvez vous connecter et être informé sur l'état de votre système grâce à AkiCentral. Vous avez donc l'esprit en paix, même loin de chez vous.



Eau



Humidité



Double
capteur



Température



Sécurité

Loi 16 : Maîtriser les nouvelles obligations pour votre copropriété



Par Patrick Gautreau
T.P., directeur technique chez Nivoex inc.

La loi 16 modernise la gestion des copropriétés au Québec en imposant de nouvelles obligations cruciales aux syndicats. Attendues depuis décembre 2019 mais entrées en vigueur récemment, trois de ces mesures méritent une attention particulière. Voici comment vous préparer efficacement.

1. L'étude du fonds de prévoyance : Voir sur 25 ans

La loi exige qu'un professionnel évalue, tous les cinq ans, les fonds requis pour couvrir les réparations majeures des parties communes sur un horizon de 25 ans. Cette analyse rigoureuse se fait de pair avec le carnet d'entretien. Pour la réaliser, le dernier rapport d'assurance est un atout précieux, car il indique la valeur de reconstruction du bâtiment. Le syndicat devra également fournir les informations sur les frais de condo, les contributions et le solde actuel du fonds de prévoyance. Nivoex simplifie cette collecte de données grâce à un formulaire dédié.

2. Le carnet d'entretien : La mémoire du bâtiment

Ce document essentiel, produit initialement par un professionnel, planifie et archive tout l'historique d'entretien de l'immeuble. Le syndicat a ensuite la responsabilité de le mettre à jour annuellement. Il doit notamment y consigner les travaux majeurs passés (quand ? combien ?) et détailler ceux à venir. Ici encore, Nivoex met à la disposition de ses clients un formulaire structuré pour compiler et archiver ces informations capitales.



3. L'attestation du syndicat : Transparence lors d'une vente

Lors de la vente d'un condo, le syndicat doit désormais remettre à l'acheteur une attestation officielle. Ce document fait état de la santé financière de la copropriété, de l'état de l'immeuble et de l'historique des travaux, en se basant sur les informations de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien. Nivoex vous accompagne pour préparer cette attestation en toute simplicité.

Se conformer sans tarder

Ces nouvelles obligations ont pour but d'assurer la transparence et la pérennité des copropriétés.

Bonne nouvelle : les études et carnets réalisés par un professionnel indépendant au cours des deux dernières années restent valides. Pour les autres, la date limite de mise en conformité est le 14 août 2028.

Cependant, il est risqué d'attendre. La demande pour ces expertises va exploser, et une attestation complète vous sera exigée dès la prochaine vente dans votre immeuble.

Nivoex est votre partenaire pour naviguer à travers ces exigences et obtenir rapidement les documents conformes à la loi 16. Pour une offre de service ou pour toute question, visitez le www.nivoex.com □

Spécialisés en vérification des façades et stationnements

POURQUOI NOUS?

► Excellente réputation

L'équipe de Consultants Facades Plus effectue des inspections de façades et des stationnements depuis 2013, soit quelques mois après l'entrée en vigueur de la Loi 122. Elle a obtenu de prix prestigieux en 2015 et 2016 pour son travail impeccable et ses réalisations de haute performance. La compagnie se différencie par la qualité de son travail, le respect de l'échéancier et des conditions spécifiques de chaque projet.

► Implication professionnelle

Sensible à l'avancement et à la stabilisation d'un domaine émergent, Consultants Facades Plus a mis des efforts à uniformiser les méthodes et à les standardiser. Des documents et des articles ont été publiés au fil des années, pour le bénéfice des intéressés.

► Méthodes novatrices

Dans l'intérêt du client, mais tout en respectant la législation, Consultants Facades Plus a innové par l'utilisation de méthodes non-destructives. L'innovation reste un souci permanent et une devoir envers la profession et la société.

► Portfolio

Plus de 650 bâtiments de toute catégorie vérifiés, dans le domaine public et privé.

► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

NOS PROJETS



**CONTACTEZ
NOTRE ÉQUIPE!**

514.336.0100 | FACADESPUS.CA
108-270, BOUL. SAMSON, LAVAL, QC H7X 2Y9

Le prix à payer par les copropriétaires pour les changements climatiques : une étude de cas



Par Jean-François Lavigne
Architecte PA LEED
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment
jf.lavigne@zaratelavigne.com

Cet article raconte l'histoire vraie d'une copropriété montréalaise qui devait refaire la membrane de sa toiture au coût d'environ 400,000 \$ mais dont la facture finale a atteint 900,000 \$ à cause des exigences du « nouveau » règlement sur la gestion des eaux pluviales.

Avec l'augmentation du réchauffement planétaire et l'aggravation des changements climatiques, surviennent des inondations, refoulements d'égout, surverses et autres débordements, qui démontrent l'incapacité des infrastructures urbaines existantes à canaliser les pluies diluviennes. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales existant ne peut évidemment pas être entièrement reconstruit.

Pour faire face aux événements climatiques de plus en plus fréquents et aux sinistres qui en résultent, le législateur a donc choisi de transférer aux propriétaires les risques de surverse.

Selon le Code civil, tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son terrain (Art. 641 du Code Civil). Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un terrain voisin mais sur le terrain du propriétaire ou sur la voie publique (Art. 681 du Code Civil).

Le cadre réglementaire

Au Québec, la gestion des eaux pluviales est régie par des lois et règlements, notamment la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) et plusieurs règlements spécifiques tels que le « Code de conception d'un système de gestion des eaux pluviales admissible à une déclaration de conformité ».



Ces règlements établissent les normes et les exigences pour la gestion et la protection des eaux pluviales, ainsi que pour la prévention de la pollution et les villes doivent adopter leur propre règlement, en fonction de leur plan d'urbanisme.

L'objectif ultime est d'éliminer les « surverses » qui sont des trop-pleins d'eau qui surviennent dans une conduite d'égout quand sa capacité est dépassée.

**Mais qui est responsable de la pluie qui tombe sur le toit et sur le terrain de votre immeuble en copropriété ?
En bref, c'est le syndicat.**

À Montréal, depuis juin 2020, c'est le règlement 20-030 qui s'applique à tout changement à l'évacuation des eaux pluviales sur une propriété. Ainsi, la réfection de la membrane de toiture sur un immeuble existant et assujéti au règlement, doit obligatoirement recevoir un certificat d'autorisation du Service de l'eau de la ville avant d'obtenir son permis de travaux.

Selon l'article 119 au chapitre 4 du règlement, « Tout immeuble dont les eaux pluviales se déversent, directement ou indirectement, dans l'égout public ou dans un cours d'eau et dont la superficie de la surface imperméable est de plus de 1000 mètres carrés doit **retenir** les eaux pluviales à l'aide d'un système de gestion des eaux pluviales. »

Pour un immeuble dont la superficie de la surface imperméable est de 1000 mètres carrés et moins, le drainage des eaux pluviales d'un terrain doit se faire en surface. Or, pour la ville, toutes les surfaces sont imperméables, sauf une surface entièrement composée de gazon.

Les techniques de rétention

Les systèmes disponibles en Amérique du nord, pour retenir l'eau de pluie en attendant que les égouts fournissent, sont assez normalisés pour que l'installation technique soit relativement facile à comprendre. Leur mise en application est cependant complexe.

La rétention des eaux pluviales peut se faire à l'aide de l'un des types d'ouvrage ou d'aménagement suivant : les aménagements de surface, notamment sur les toits des bâtiments, sur les surfaces pavées, dans des dépressions ou dans des bassins végétalisés ou de biorétention, ou dans des ouvrages souterrains. Les ouvrages souterrains peuvent notamment être des voûtes en thermoplastique, des tuyaux souterrains ou des citernes fermées.

Les drains à débit contrôlé

Ce type de dispositif retarde le drainage de l'eau pluviale sur le toit et diminue ainsi le débit à l'égout en l'étendant sur une plus grande période de temps (Fig.1). Cependant, la rétention sur toiture n'est pas compatible avec tous les type des toits à cause du poids additionnel de l'eau retenue. Une vérification auprès d'un professionnel s'impose donc avant d'envisager cette solution.



Fig. 1 Drain de toit à débit contrôlé

(Source : Murphco)

Les bassins d'infiltration

Le bassin d'infiltration est une cavité remplie de matériel granulaire (gravier) et enrobé d'une toile géotextile. Ce bassin peu visible en surface (Fig.2), permet d'emmagasiner tempo-

rairement l'eau de pluie sur le terrain afin d'éviter les débordements. Ce type de système doit être calculé et conçu par un ingénieur civil.



Fig. 2 Bassins d'infiltration (Photo : Zaraté)

Les bassins de rétention

Plusieurs systèmes modulaires de rétention enfouis permettent d'emmagasiner l'eau pluviale temporairement et de la rejeter avec un débit contrôlé dans les égouts de la ville. Par exemple, des voutes modulaires en polypropylène peuvent être enfouies dans le sol pour retenir une quantité d'eau avant le rejet à l'égout (Fig.3).

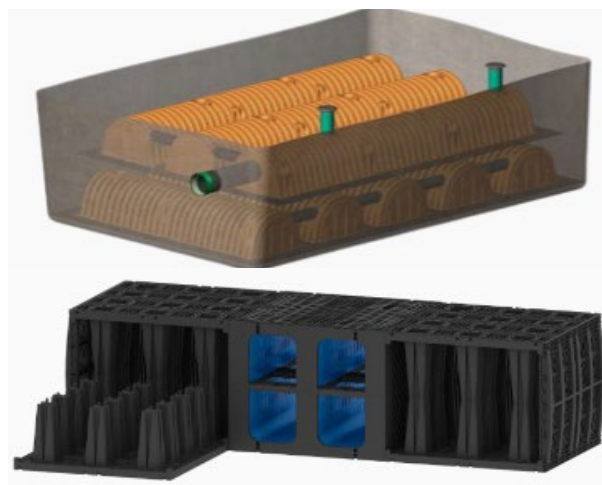


Fig. 3 Bassins de rétention thermoplastiques (Source : Soleno)

Un ingénieur civil devra calculer la capacité requise en fonction du débit maximal autorisé par la ville. Selon la nature et l'envergure des besoins de rétention, plusieurs de ces techniques doivent parfois être combinées, afin d'atteindre les débits de rejet maximum. Certaines de ces techniques néces-

sitent de plus des modifications à la plomberie intérieure du bâtiment et la consultation d'un ingénieur en mécanique.

L'étude de cas

Un syndicat de copropriété avait subi des infiltrations mineures par le toit et avait conclu que la membrane devait faire l'objet d'une réfection complète. Des plans et devis avaient donc été préparés par un architecte, en vue du dépôt de la demande de permis et afin de procéder à un appel d'offres.

En cours de route, il a été déterminé que le bâtiment était assujéti au « Règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales 20-030 » de Montréal, qui requière la vérification des débits d'eau dans les égouts de la Ville et qui a entraîné l'engagement d'un ingénieur civil. Or, les débits excédaient les limites permises par règlement. Un ingénieur civil a donc été mandaté pour concevoir la mise en place de techniques de rétention des eaux et préparer des plans et devis.

Pour un bâtiment assujéti au règlement de gestion de l'eau, aucun permis de rénovation de toiture ne peut être émis sans l'autorisation écrite du Service de l'eau.

Puisqu'il n'était pas possible de réduire la superficie imperméable du stationnement asphalté existant, la combinaison de deux solutions a été proposée par l'ingénieur, soit le remplacement des drains de toiture par des drains à débit contrôlé et la mise en place d'un bassin de rétention souterrain, sous la section gazonnée du terrain. Ces deux mesures permettaient de réduire le débit en-deçà des limites imposées par la Ville. Fort heureusement, la toiture possédait une structure en béton et pouvait supporter le poids additionnel de l'eau retenue temporairement sur le toit.

Cependant, la mise en place d'un tel bassin de rétention souterrain et son raccord à la plomberie du bâtiment a nécessité des modifications à la plomberie interne de celui-ci, notamment la séparation des réseaux d'évacuation pluvial et sanitaire. Or, pour modifier la plomberie intérieure du bâtiment, des plans et devis d'un ingénieur en mécanique ont été requis.

Un mandat a donc été accordé à un deuxième ingénieur pour préparer ces documents nécessaires pour obtenir l'Autorisation du Service de l'eau. Durant ce laborieux processus

de préparation des plans et devis en génie civil et en génie mécanique, les délais se sont allongés considérablement. L'architecte a finalement pu obtenir le permis des travaux d'architecture, soit la réfection de la membrane de la toiture.

Un impact budgétaire majeur

L'estimé des couts pour la réfection de la membrane s'élevait à environ 400,000 \$. Cependant, les travaux de modification à la plomberie intérieure, l'excavation et la mise en place du bassin de rétention souterrain et son raccord à l'égout municipal, les frais de pavage et de réparation ont ajouté environ 400,000 \$ au budget prévu. A cette somme, il a fallu ajouter des honoraires professionnels pour un montant approximatif de 100,000 \$

Ne pouvant pas supporter de telles dépenses, le Syndicat s'est prévalu d'une disposition du règlement qui permet, par la présentation d'un « Plan directeur » d'échelonner les travaux sur plusieurs années. Les professionnels ont donc préparé et soumis un tel plan et le Service de l'Eau a accordé son autorisation.

Ce plan directeur a prévu dans une première phase la réfection complète de la membrane de toiture et le remplacement des drains de toit par des modèles à débit contrôlé. Dans une deuxième phase, prévue deux ans plus tard, le Syndicat s'est engagé à réaliser les travaux intérieurs de plomberie et extérieurs de génie civil pour la mise en place du système de rétention des eaux. A terme, l'ensemble des travaux sera conforme au règlement municipal et aura entraîné une hausse majeure du budget prévu initialement pour la toiture.

Conclusion

En terminant, je suggère fortement aux syndicats de copropriété de faire vérifier si leur bâtiment est assujéti au règlement municipal sur la gestion de l'eau en vigueur, même si la réfection de toiture est prévue dans plusieurs années. Ainsi, le syndicat pourra mieux planifier les montant total des dépenses que pourra entraîner la réfection de la toiture d'un bâtiment assujéti au règlement de gestion de l'eau. Si votre fonds de prévoyance n'a pas prévu de telles sommes, une mise à jour s'impose. □

© 2025 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



Partenaire de confiance depuis plus de **35 ans**, notre firme offre des services créatifs d'architecture et de design afin d'accompagner les gestionnaires et administrateurs de **syndicat de copropriété** à toutes les étapes des projets. Nous concevons des projets de copropriété esthétiques et durables. Notre objectif est de créer des solutions qui vont au-delà de vos attentes, respectueuses de vos besoins et budgets.

Une idée de projet en tête?

- + Conception de bâtiments neufs
- + Réfection de bâtiments existants
- + Plans et devis
- + Gestion d'appel d'offres
- + Surveillance de chantier
- + Consultation réglementaire
- + Expertise technico-légale

514-273-4451
info@zaratelavigne.com
zaratelavigne.com

ZARATÉ LAVIGNE
Design urbain | Architecture | Design d'intérieur



La suite d'une vérification des façades des bâtiments : des plans et devis de réparation et la surveillance des travaux



Par Daniela Petruian, ing., M.Ing., MBA
Présidente, Consultants Facades Plus Inc.

Depuis plus de 10 ans et plus de 700 projets réalisés, notre compagnie est spécialisée dans la vérification des façades des bâtiments de 5 étages et plus et des stationnements. À la suite de la vérification et la remise du rapport final au client, nous offrons aussi :

- des plans et devis de réparation;
- un relevé des quantités;
- l'organisation de l'appel d'offres, la réception des soumissions, leur analyse et des recommandations;
- la surveillance des travaux.

La Loi 122, régissant la sécurité des bâtiments au Québec, impose des exigences spécifiques en matière de vérification

des façades des bâtiments de cinq étages et plus. Cette législation vise à garantir que les bâtiments, notamment ceux de grande hauteur, soient sécuritaires pour leurs occupants et pour les personnes circulant à proximité. Elle met l'accent sur l'entretien et la vérification régulière des structures, en particulier des façades, afin de prévenir les risques de défaillance. L'objectif est de prévenir les accidents graves, souvent causés par la chute de matériaux des bâtiments en mauvais état.

1. Contexte de la Loi 122 : Objectifs et obligations

La Loi 122 impose aux propriétaires de bâtiments de cinq étages et plus de faire inspecter les façades de leurs immeubles tous les cinq ans. Cette obligation découle de la nécessité de maintenir la sécurité publique et de protéger

les personnes contre les dangers liés à l'état des bâtiments, en particulier les risques de chute de matériaux tels que des pierres, des morceaux de béton ou de métal. La loi vise également à assurer une gestion proactive des risques d'effondrement partiel ou total d'éléments extérieurs du bâtiment, tels que les balcons, les fenêtres, les revêtements ou les structures métalliques.

Les inspections doivent être effectuées par des professionnels qualifiés, tels que des ingénieurs ou des architectes spécialisés dans l'évaluation de la sécurité des bâtiments. Ces experts procèdent à une vérification minutieuse de l'état des façades, en utilisant divers outils d'inspection.

L'objectif principal de cette vérification est de repérer tout signe de détérioration des matériaux ou de l'intégrité structurelle des façades. Les experts cherchent à identifier les fissures, les affaissements, les éléments corrodés ou les points de faiblesse qui pourraient représenter un danger. Une fois cette vérification effectuée, un rapport détaillé est rédigé, précisant les problèmes rencontrés et les recommandations pour les réparations nécessaires.

2. Les étapes de la vérification des façades

a) Inspection visuelle

L'inspection commence généralement par une observation visuelle détaillée de la façade du bâtiment. Cette inspection permet de repérer les signes évidents de détérioration, tels que des fissures dans les murs, des pièces manquantes ou endommagées, ainsi que des balcons ou des fenêtres qui ne sont plus dans un état optimal.

b) Inspection tactile

L'inspection tactile de la façade d'un bâtiment consiste à examiner les matériaux et les surfaces en utilisant le toucher pour détecter des signes de détérioration ou de faiblesse qui ne sont pas toujours visibles à l'œil nu. Cette méthode permet aux inspecteurs de sentir des irrégularités, des fissures, des zones de déformation ou des éléments détachés, comme des morceaux de béton ou des éléments de façade qui pourraient présenter un risque pour la sécurité. En manipulant directement les matériaux, les professionnels peuvent aussi évaluer leur texture et leur solidité, par exemple, en testant la résistance du béton ou en vérifiant l'adhérence des revêtements extérieurs. Bien que cette méthode soit souvent complétée



par des techniques visuelles ou autres, l'inspection tactile demeure un outil précieux pour une évaluation approfondie de l'état de la façade d'un bâtiment, notamment lorsqu'il s'agit de repérer des problèmes structurels cachés.

Nous utilisons des cordes pour l'inspection tactile de la façade d'un bâtiment, qui est une méthode courante et efficace, surtout pour accéder aux zones difficiles d'accès, telles que les étages supérieurs, les recoins ou les parties en hauteur de la façade. Cette technique est réalisée par des cordistes qualifiés et consiste à fixer des cordes spéciales permettant aux inspecteurs de se suspendre en toute sécurité, tout en effectuant un examen direct et tactile des éléments extérieurs du bâtiment. Une fois suspendus, les inspecteurs peuvent toucher et manipuler les matériaux de la façade, vérifier la présence de fissures, de dégradations ou d'éléments corrodés, et tester la résistance de certains composants. Grâce à cette méthode, il est possible d'identifier des problèmes structurels ou esthétiques que l'inspection visuelle seule ne pourrait pas détecter. L'inspection tactile réalisée avec l'aide de cordes offre ainsi une grande flexibilité, tout en garantissant la sécurité des opérateurs grâce à l'utilisation de systèmes d'ancrage et de dispositifs de sécurité appropriés.

c) Rapport d'inspection

Après l'inspection, l'expert rédige un rapport détaillé qui résume l'état de la façade et identifie les éléments nécessitant une intervention. Ce rapport est transmis au propriétaire du bâtiment dans les délais convenus, en vue de la mise en place des actions correctives nécessaires.

3. Plans et devis de réparation : De l'inspection à l'action

À la suite de l'inspection des façades, si des défauts sont identifiés, des travaux de réparation deviennent nécessaires. Le propriétaire a besoin d'un plan et d'un devis de réparation détaillés, émis par l'ingénieur, afin d'organiser l'appel d'offres.

a) Élaboration du plan de réparation

Le plan de réparation est un document détaillé qui précise l'ensemble des travaux à réaliser pour restaurer la façade dans son état optimal. Il peut inclure des réparations de fissures, le remplacement de pièces endommagées, le nettoyage des revêtements extérieurs, ainsi que des interventions plus complexes pour renforcer les structures porteuses.

Le plan indique les endroits nécessitant une intervention, identifiant l'anomalie et le délai recommandé pour la réparation. Ce document est essentiel pour guider les entrepreneurs dans la réalisation des travaux tout en s'assurant qu'ils respectent les normes de sécurité en vigueur.

b) Rédaction du devis de réparation

Le devis de réparation est le document qui décrit précisément les travaux à réaliser, incluant une section générale (administrative) qui contient l'étendue du mandat, les obligations de l'entrepreneur, les assurances requises et les garanties à donner au client, les conditions de paiement et autres clauses générales.

La section technique inclut des fiches techniques spécifiques à chaque anomalie, les normes applicables, les techniques de réparation et les matériaux à utiliser. Le devis est un document important qui garantit que le propriétaire et l'entrepreneur sont d'accord sur l'ensemble des modalités des travaux de réparation.

c) Exécution des travaux

Une fois l'entrepreneur choisi par le propriétaire et le contrat signé, les travaux peuvent commencer. Ceux-ci doivent être effectués dans le respect des normes de construction et de sécurité, en tenant compte des spécifications du plan et du devis de réparation. Les entrepreneurs doivent veiller à ce que les matériaux utilisés soient de qualité et adaptés à la nature du bâtiment.

Pour toute modification par rapport au devis de réparation, l'entrepreneur doit présenter à l'ingénieur une demande de changement de matériel. Il s'agit d'un document formel qui permet au responsable du chantier de soumettre une requête pour remplacer un matériel spécifié dans le devis original, souvent en raison de la non-disponibilité, de la non-conformité ou d'une meilleure alternative. Cette demande doit être validée par le responsable du projet. Une approbation est requise avant que le remplacement ne soit effectué.

Le document comprend généralement les informations suivantes :

- Description du matériel ou matériau initialement prévu;
- Raisons justifiant la demande de remplacement (non-disponibilité, défaut, etc.);
- Description du matériel ou matériau proposé en substitution;
- Impact du changement sur le projet (technique, esthétique, coûts, échéancier, etc.);
- Éventuelles modifications des plans ou devis.

Ce processus permet de s'assurer que les remplacements respectent les exigences du projet tout en garantissant la conformité aux normes de construction.

Durant l'exécution des travaux, des inspections régulières sont effectuées pour s'assurer que les réparations suivent correctement les prescriptions du plan et du devis. En cas de problèmes imprévus, des ajustements peuvent être nécessaires.

4. Conclusion

La vérification des façades des bâtiments de cinq étages et plus, régie par la Loi 122, est un processus essentiel pour assurer la sécurité des immeubles et de leurs occupants. Les inspections régulières permettent de prévenir les accidents liés à la détérioration des façades et d'intervenir de manière préventive. Les plans et devis de réparation qui suivent ces vérifications sont cruciaux pour restaurer l'intégrité des bâtiments et garantir leur sécurité à long terme. La collaboration entre les propriétaires, les professionnels qualifiés, et les entrepreneurs spécialisés permet de s'assurer que les travaux de réparation sont réalisés de manière conforme et sécuritaire, conformément aux exigences de la loi. □



NETTOYAGE À SEC PROPRETÉ IMPECCABLE

Offrez à vos copropriétés, condos et immeubles d'appartements un nettoyage professionnel à sec. PRO-SEC prend soin des **tapis, escaliers, couloirs et meubles** pour un environnement toujours accueillant.



Économie
d'eau



Séchage
rapide



Résultat
impeccable

SOUMISSION GRATUITE

514 725-7747

pro-sec.ca



Augmentation du coût de la vie !

Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires



Équipe Alex Argento
Conseillers financiers
Gestion de Patrimoine Assante

En grandissant, Alex Argento a été témoin de la vie que mènent les entrepreneurs et les chefs d'entreprise. Ses deux parents dirigeaient leur propre entreprise familiale et, comme dans la plupart des entreprises familiales, tous les membres de la famille étaient intimement impliqués dans leurs activités.



Alex a vécu les difficultés et les sacrifices nécessaires au développement d'une entreprise prospère en voyant ses parents gérer leurs sociétés respectives. Il a travaillé pendant ses étés à partir de l'âge de douze ans en assumant progressivement de plus en plus de responsabilités. Le père d'Alex

est décédé subitement au moment où il terminait son dernier semestre à McGill. Son objectif premier était de prendre la relève de son père et de jouer un rôle prépondérant dans

l'entreprise familiale. En fin de compte, Alex a appris l'une des leçons les plus précieuses de sa vie. Une entente d'actionnaires inexistante et l'absence d'une planification successorale adéquate ont laissé Alex en dehors de l'entreprise, et sa mère s'est démenée pour régler la succession et remettre de l'ordre dans leur vie.

Alex décide alors de se lancer dans une nouvelle aventure : aider les gens à éviter de graves revers financiers dus à l'absence d'un plan financier clair. Alex a soigneusement examiné les institutions financières et, une fois qu'il a rencontré l'une des équipes les plus expérimentées d'Assante, son choix s'est avéré facile. En 2008, la planification holistique du patrimoine n'en était qu'à ses balbutiements, mais Assante a vu l'importance d'investissements majeurs dans son département de planification.

Alex a commencé à travailler directement avec le directeur de division d'Assante pour les nouveaux conseillers,

M. Sam El-Chaer. Sam a joué le rôle de mentor pour Alex, lui consacrant un temps considérable pour le former à tous les aspects de l'entreprise, en particulier la gestion des investissements, la planification fiscale, la planification de la retraite et la planification successorale. Alex a fait bon usage des ressources de l'équipe, composée d'avocats fiscalistes, de comptables, de planificateurs financiers et de notaires, pour devenir l'un des conseillers dont la croissance est la plus rapide au sein de l'entreprise.

Cette expérience pratique de travail avec Sam et son équipe s'est avérée inestimable pour aider Alex à créer le 'Groupe Argento'. Assante fournit à ses conseillers une plateforme sur laquelle ils peuvent construire une pratique de gestion de patrimoine, mais chaque conseiller a la flexibilité et la liberté de tracer sa propre voie et de décider du type de clients avec lesquels il souhaite travailler.

Alex a commencé à construire une équipe ayant sa propre identité. **Nadia Di Re** a été embauchée en 2015 en tant qu'assistante administrative.



Nadia a pris en charge la gestion des tâches administratives de l'entreprise, mais avec sa personnalité chaleureuse et accueillante, elle a contribué à offrir une expérience de client inégalée. Nadia mentionne : « Depuis 8 ans que nous travaillons ensemble, les objectifs qui semblaient inatteignables au début ont été dépassés et je crois en la vision qu'Alex partage avec nous. L'environnement de travail a considérablement changé, surtout depuis la pandémie, mais la flexibilité qu'Alex m'offre me procure une réelle tranquillité d'esprit et me permet d'exceller dans mon travail ».

Au fil du temps, l'entreprise a progressé et Alex a continué à investir sur des ressources supplémentaires afin d'offrir des services plus spécialisés. La collaboration avec d'éminents avocats fiscalistes, comptables et notaires a permis à Alex de répondre aux besoins de nombreux clients propriétaires d'entreprises, de fonds de pension, de fonds de dotation.

Alex a également commencé à encadrer les nouveaux conseillers sur le terrain et leur a fourni des ressources pour accélérer leur processus d'apprentissage et devenir des membres clés de l'équipe. **Damiano Cervone** est conseiller financier

au sein du groupe Argento depuis quatre ans. Il a contribué de manière déterminante aux techniques de gestion des investissements ainsi qu'à la mise en place d'un système de gestion des risques.



Damiano explique les raisons de se joindre au groupe Argento : Alex a cru en moi et a vu mon potentiel. Il montre toujours l'exemple et possède une énergie contagieuse qui fait ressortir le meilleur de son équipe. Tout ce qu'il m'a demandé de faire, il est toujours prêt à le faire lui-même, et j'ai énormément bénéficié de la patience et de l'expérience d'Alex. Nous rencontrons une clientèle si variée qu'aucune situation n'est identique, ce qui nous oblige à actualiser en permanence nos connaissances et notre expertise.

Nos clients choisissent de travailler avec nous parce que nous prenons le temps d'acquérir une connaissance approfondie de tous les aspects de leurs situations financières, ce qui nous permet de créer des solutions personnalisées pour leurs plans financiers. Savoir si les taux d'épargne des clients sont suffisants, quel taux de rendement les clients devraient viser tout en restant fidèles à leur tolérance au risque. Sauront-ils maintenir leur style de vie tout au long de leur vie? Voilà quelques questions les plus courantes auxquelles nous répondons pour nos clients?



Jateen Manek, associé d'Assante depuis 2017, s'appuie également sur ses 6 dernières années au sein du groupe Argento : Travailler avec des personnes et leur argent est un métier très sensible et délicat. On dit que l'argent ne fait pas le bonheur, mais que le manque d'argent peut créer le malheur.

Le professionnalisme et le souci du détail que nous apportons à nos clients mettent tout de suite les gens à l'aise. Nous travaillons dur chaque jour pour trouver des moyens d'optimiser notre pratique afin d'offrir une meilleure expérience à nos clients. Alors que l'inflation a entraîné une hausse des coûts de la plupart des services que nous utilisons quotidiennement, nous avons réussi à réduire les coûts de nos clients de manière significative grâce à des solutions d'investissement nouvelles et innovantes. Notre barème d'honoraires aligne nos intérêts sur ceux de nos clients

en ce sens que si nos clients se portent bien, nous en faisons de même, mais dans les périodes plus difficiles, nous en ressentons également les effets avec nos clients.

La réalité est que nous passons parfois plus de temps avec nos collègues de travail qu'avec nos familles, et il est donc important que les gens s'entendent bien et partagent des valeurs fondamentales. Je recherche des personnes qui ont vraiment à cœur d'aider les gens et qui sont prêtes à faire passer les intérêts de leurs clients avant les leurs. Les connaissances en théorie financières peuvent être enseignées, mais la passion et la volonté d'aller plus loin sont des aspects auxquels nous accordons la priorité lorsque nous recrutons.

La synchronisation entre les professionnels est essentielle dans ce que nous faisons. Les portefeuilles ne peuvent être construits sans comprendre la situation financière de nos clients. Ainsi, la collaboration avec les professionnels existants est essentielle. Avec nos clients propriétaires d'entreprises, nous travaillons souvent avec leurs avocats fiscalistes et leurs comptables pour examiner la structure de leur entreprise et discuter des stratégies de sortie potentielles dans l'espoir de réduire leurs obligations fiscales futures.

Les discussions avec les notaires sont essentielles pour mieux comprendre les objectifs de planification de la succession qu'un copropriétaire peut avoir. Il y a souvent un décalage entre les désirs et les objectifs d'un client et ce qui est détaillé dans ses documents juridiques.

Un nouveau chapitre s'est ouvert pour le groupe Argento lorsqu'il a examiné la possibilité de s'associer à CondoMarketing et CondoConseils pour l'aider dans la gestion et la planification des fonds de prévoyance. Alex a très vite réalisé les similitudes entre les besoins des copropriétaires concernant leur propre planification financière et les besoins des syndicats de copropriété pour la planification de leur stratégie de placement du fonds de prévoyance.

Les clients mettent de côté des économies pendant leurs années de travail pour leur permettre de prendre un jour leur retraite. Ils disposent de leurs investissements pour compléter leurs revenus afin de vivre la vie qu'ils ont envisagée. Le syndicat de copropriété, quant à lui, consacre une partie importante des charges communes des copropriétaires pour combler les besoins du budget d'exploitation, mais aussi au maintien de ses fonds de prévoyance et d'auto assurance.

L'équipe Alex Argento propose des solutions efficaces pour faciliter le maintien et la progression des fonds de prévoyance en copropriété au Québec. □



L'approche de la table ronde que nous utilisons nous permet de nous assurer qu'un plan bien conçu a été mis en place.



Protégez votre immeuble, sans même y penser!

Ne laissez pas un dégât d'eau
mettre en péril votre investissement!

Offrez-vous une **protection 24/7**,
même en cas de panne de courant*,
avec Sedna Mesh.



Adieu les dégâts d'eau!

Sécurité totale

Protège l'ensemble des unités et
les espaces communs, sans
intervention manuelle

Gestion simplifiée

Contrôle et suivi en temps réel avec
la plateforme Sinopé Smart Systems

Tranquillité assurée

Un système fiable et certifié,
qui vous aide à préserver votre
couverture d'assurance

*Jusqu'à 24 heures d'autonomie en cas de panne de courant, grâce au système d'alimentation sans coupure.

sinopé

Contactez nos experts dès
maintenant pour une présentation
et une soumission gratuites!



ventes@sinopetech.com



1 855-741-7701, poste 2.



sinopetech.com/sedna

Économisez sur votre assurance

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA



Pourquoi vos tapis de condo devraient être nettoyés plus souvent que vous ne le pensez : Démystifier les idées reçues sur l'entretien et comprendre son importance au Québec



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers propriétaires, gestionnaires immobiliers et résidents,

Beaucoup de propriétaires de condos pensent que leurs tapis nécessitent un nettoyage occasionnel, seulement lorsqu'ils paraissent sales. Pourtant, les tapis accumulent bien plus que de la poussière visible. En réalité, ils agissent comme un filtre naturel qui retient allergènes, bactéries et autres contaminants invisibles à l'œil nu.

Au Québec, où les changements de saison entraînent une accumulation rapide de saletés et d'humidité, un entretien plus fréquent est essentiel pour préserver la qualité de l'air et la longévité des revêtements textiles. Cet article vise à démystifier les idées préconçues sur le nettoyage des tapis et à vous expliquer pourquoi ils doivent être entretenus plus souvent que vous ne le pensez.

1. Les idées préconçues sur le nettoyage des tapis en condo

Beaucoup de mythes circulent sur l'entretien des tapis. Voici quelques croyances courantes, et pourquoi elles sont fausses :

- « **Mes tapis ont l'air propres, donc ils le sont.** » : Faux! Les poussières, allergènes et microbes s'incrusteront en profondeur bien avant que les saletés ne deviennent visibles.
- « **Un nettoyage professionnel trop fréquent abîme les fibres.** » : Au contraire! Laisser la saleté s'accumuler accélère l'usure des tapis, tandis qu'un entretien adéquat préserve leur état plus longtemps.
- « **L'aspirateur suffit pour bien nettoyer un tapis.** » : Un aspirateur élimine les saletés superficielles, mais ne désinfecte pas et ne retire pas les résidus de pollution intérieure, acariens et moisissures.

2. Pourquoi un entretien fréquent est crucial au Québec

Le climat québécois a un impact direct sur la saleté accumulée dans les tapis des condos :

- **L'automne** : Les entrées de condos se remplissent de feuilles mortes et de particules organiques transportées par le vent.
- **L'hiver** : Le sel de déglacage et l'humidité s'incrusteront dans les fibres, accélérant la détérioration de vos surfaces de plancher.
- **Le printemps** : Le pollen et la poussière extérieure aggravent les allergies et se logent profondément dans les tapis.
- **L'été** : L'air plus sec favorise l'accumulation d'allergènes en suspension qui s'imprègnent dans les surfaces textiles.

Dans un immeuble de copropriétés, où plusieurs résidents partagent les mêmes espaces, un tapis mal entretenu devient un véritable nid à polluants et allergènes.

3. À quelle fréquence devriez-vous faire nettoyer vos tapis?

Les experts recommandent les fréquences suivantes pour un entretien optimal en condo :

- **Tapis résidentiels (espaces privés)** :
 - o Aspirateur : 1 fois par semaine
 - o Nettoyage professionnel : Tous les +/-18 mois
- **Tapis des espaces communs (corridors, halls, ascenseurs)** :
 - o Aspirateur : 1 à 2 fois par semaine
 - o Nettoyage professionnel : Tous les 1 à 6 mois selon les besoins

- Si vous avez des allergies ou des animaux :
 - o Nettoyage professionnel : Tous les 3 à 6 mois, car les allergènes et squames d'animaux s'accumulent rapidement.

4. Les bienfaits d'un entretien régulier des tapis en copropriétés

Vous devriez voir également avec votre professionnel pour implanter un Programme d'Entretien Préventif (PEP). Cette approche proactive permet d'optimiser la longévité de vos tapis et d'assurer un environnement plus sain pour les résidents.


Un nettoyage plus fréquent apporte des avantages concrets pour les résidents et la copropriété :

- **Amélioration de la qualité de l'air** : Moins d'allergènes et de polluants en suspension dans l'immeuble.
- **Prévention des maladies et allergies** : Un tapis bien entretenu limite la prolifération des acariens, bactéries et moisissures.
- **Allongement de la durée de vie des tapis** : Moins d'usure prématurée grâce à l'élimination des particules abrasives.
- **Meilleure apparence des espaces communs** : Un hall d'entrée propre et accueillant reflète une copropriété bien entretenue.

5. Faites confiance à Pro-Sec pour un nettoyage en profondeur adapté aux condos

Chez Pro-Sec, nous utilisons des techniques de nettoyage à sec et par extraction spécialement conçues pour les tapis de copropriétés. Nos services incluent :

- Un diagnostic précis de l'état de vos tapis
- Une élimination efficace des allergènes et des taches
- Un service gratuit de ramassage et livraison pratique pour les grandes surfaces

Contrairement aux idées préconçues, nettoyer ses tapis de condos régulièrement est essentiel pour la santé des résidents et la durabilité des matériaux. Au Québec, où les conditions climatiques font rapidement grimper le niveau de saleté et d'humidité, un entretien fréquent garantit un environnement plus propre et sain. Ne sous-estimez pas l'impact de vos tapis sur votre bien-être et celui de vos voisins : adoptez dès maintenant une routine de nettoyage adaptée avec Pro-Sec! 



Pour en finir avec les dégâts d'eau



Un seul contrat, zéro casse-tête

Systèmes, plomberie et électricité : nous nous occupons de tout !

FIER PARTENAIRE DE

NOWA

Protégez vos investissements et évitez les sinistres coûteux.

Notifications en temps réel

Application gratuite permettant de contrôler facilement votre système et de recevoir des alertes en temps réel sur votre cellulaire

Condo sécurisé, esprit en paix

Protection de votre investissement immobilier grâce au système installé par AquaDetect

Présence fiable

Soutien technique par téléphone 24/7

Neuf années de spécialisation

Exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016

Appelez-nous !

- Soumission détaillée sans frais
- Possibilité de financement

Saviez-vous que vous pourriez profiter de **RABAIS** sur certaines polices d'assurance ?

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

514 375-5678, poste 4



RBO
Entrepreneur général
5725-6638-01

Membre installateur certifié

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA


CMMTQ
Entrepreneur
en plomberie

Un avantage insoupçonné des systèmes de prévention de dégâts d'eau : un air plus sain pour les occupants



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDéTECT inc.



Dans les immeubles en copropriété, les fuites d'eau passent souvent inaperçues jusqu'à ce que les dommages deviennent visibles... et coûteux. C'est pourquoi de plus en plus de syndicats de copropriété choisissent d'installer des systèmes de détection et de prévention de dégâts d'eau. Mais en plus de vous protéger contre des dégâts qui coûtent cher à réparer, ces systèmes jouent aussi un important rôle, méconnu : ils contribuent à préserver la santé des occupants.

Lorsque des fuites passent inaperçues, l'eau peut s'infiltrer dans les murs, les plafonds ou les planchers et créer un environnement propice à la moisissure. Cette moisissure peut ensuite se développer discrètement pendant des semaines, voire des mois ! Difficile à éliminer, celle-ci peut réduire la qualité de l'air intérieur sans que personne ne s'en rende compte. Les conséquences sur la santé sont bien documen-

tées : allergies, irritation des voies respiratoires, augmentation de la fréquence des crises d'asthme, fatigue chronique, etc. En détectant bon nombre de fuites qui, autrement, resteraient cachées, votre système empêche l'eau de stagner et d'alimenter la formation de moisissures dans votre structure.

Le signalement de ces fuites permet une gestion plus transparente et responsable de votre immeuble. Il y a en effet moins de risques qu'un occupant omette, involontairement ou par crainte d'être tenu responsable, de vous faire part d'un dégât survenu dans son unité. Automatiquement informés, les gestionnaires de l'immeuble peuvent intervenir rapidement, de manière professionnelle et adéquate. Résultat : les lieux sont protégés contre la détérioration, et la qualité de l'environnement intérieur est préservée pour tous.

Les systèmes de prévention de dégâts d'eau : une technologie discrète, mais un impact bien réel sur le bien-être de tous au quotidien. □

Droit municipal, représentation des élus municipaux et directeurs généraux, fiscalité, expropriation, litiges, actions collectives, droit du travail et de la construction.

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | mph@municonseil.com





Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété

CONDO Mediation

Nous recherchons activement des administrateurs, gestionnaires et professionnels passionnés pour rejoindre notre équipe de professionnels en prévention et règlement des différends (PRD) pour faire des séances de facilitation.

Afin d'assurer le professionnalisme de notre nouveau service, les professionnels intéressés à faire de la facilitation seront invités à suivre une courte formation universitaire. Cette formation est uniquement offerte au Campus Longueuil de l'Université de Sherbrooke. Il s'agit du [microprogramme en PRD](#) qui compte 5 cours.

En suivant des cours spécifiques, vous pourrez obtenir votre accréditation en médiation civile et ainsi acquérir des compétences de haute pointe en PRD. Vous serez parmi les premiers intervenants spécialisés en gestion de conflits pour les syndicats en détresse, sous la coordination experte de CondoMédiation.

Rejoignez-nous et faites partie
d'une équipe dédiée à apporter paix
et harmonie dans la copropriété.

Ensemble, nous transformerons
la gestion des différends en une
expérience positive et constructive.

VOTRE RESSOURCE **#1** AU QUÉBEC POUR VOS TRAVAUX DE PAVAGE

Notre entreprise est spécialisée en pavage. Plus de 15 ans d'expérience.
Résidentiel, copropriété et commercial. Nouveaux projets de construction,
réfections complètes, réparations et entretien de vos pavages de stationnement.



Asphalte • Pavé-uni • Excavation • Béton • Scellant • Traçage de lignes



Licence RBQ : 8360-5220-01



**Un travail d'excellence pour
d'excellents résultats !**

Pour vos estimations gratuites!
Votre conseiller en pavage :

Anthony Pradel, ligne directe : **514-839-1314**

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : **anthony@excellentpavage.ca**

Site web : **www.excellentpavage.ca**

2025 : Prévention et plus encore



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services (depuis 1988)

Pour profiter pleinement de la luminosité, il est essentiel de maintenir nos vitres impeccables. Faire appel à un service professionnel de lavage de vitres au printemps, en été ou bien en automne présente de nombreux avantages. Voici pourquoi il est crucial de confier cette tâche à des experts.

1. Prévenir une détérioration rapide

La saleté, la poussière et les contaminants environnementaux peuvent endommager vos fenêtres (vitres, cadrages et mécanismes) au fil du temps. Les particules abrasives peuvent provoquer des rayures et des détériorations permanentes. Un nettoyage professionnel régulier aide à préserver la qualité et la durée de vie de vos fenêtres en éliminant ces substances nocives de manière efficace.

2. Gagner du temps et de l'énergie

Le lavage des vitres est une tâche fastidieuse, surtout si votre syndicat de copropriétés comporte plusieurs étages ou des fenêtres difficiles d'accès. Les professionnels du nettoyage possèdent l'expérience et l'équipement approprié pour accomplir cette tâche rapidement et en toute sécurité, vous permettant ainsi de consacrer votre temps à d'autres activités estivales plus agréables.

3. Assurer une sécurité optimale

Le nettoyage des fenêtres peut être dangereux, en particulier lorsqu'il s'agit de fenêtres en hauteur ou situées dans des endroits difficiles d'accès. Les professionnels sont formés pour travailler en toute sécurité et disposent des équipements nécessaires, et d'outils spécialisés, pour effectuer le travail sans risques.

4. Prévenir l'accumulation de saleté

Du mois d'avril au mois de novembre, les vitres sont plus susceptibles d'accumuler de la saleté (pollen et poussière entre autres). Un nettoyage professionnel régulier aide à prévenir cette accumulation, assurant ainsi que vos



fenêtres restent propres et claires tout au long de la saison. Cela contribue également à améliorer l'apparence générale de votre bâtisse, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

5. Obtenir des résultats impeccables

Les professionnels du lavage de vitres utilisent des techniques et des produits de nettoyage de haute qualité pour garantir des résultats impeccables. Contrairement à la méthode du chiffon, les services professionnels éliminent la saleté et les résidus, laissant vos fenêtres parfaitement propres et transparentes.

6. Maximiser la lumière naturelle

La saison estivale est synonyme de journées ensoleillées et de lumière abondante. Des vitres propres permettent à la lumière naturelle de pénétrer librement chez vous, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Les professionnels du lavage de vitres disposent des outils et des techniques nécessaires pour éliminer toutes les traces de saleté, de poussière et de résidus, garantissant ainsi une clarté maximale.

Conclusion

Faire laver les vitres de son syndicat de copropriétés par des professionnels offre de nombreux avantages, allant de l'amélioration de la luminosité naturelle à la préservation des vitres et leurs mécanismes ainsi qu'à la sécurité. En confiant cette tâche à des experts, vous pouvez profiter pleinement des belles journées ensoleillées sans vous soucier de l'entretien fastidieux de vos fenêtres. Investir dans un service de lavage de vitres professionnel est un moyen simple et efficace d'embellir votre investissement et d'assurer sa longévité.

**Passez un bel hiver
et on se voit au printemps.** □

Passeport

Annuel individuel

Le passeport individuel permet de consulter les archives et les articles des éditions du magazine Copropriété Plus à partir des sites CondoConseils.net, CondoMarketing.ca, CondoAutogestion.ca, CondosMediation.net et CoproprietairesQuebec.org. Participez gratuitement aux visioconférences des formations de l'ICQ, du Colloque annuel et du Condo Week-end. Vous obtenez aussi l'accès en tout temps à ExpoCondo.ca aux enregistrements vidéos des événements et formations sélectionnés. L'infolettre mensuelle de la copropriété vous informe des événements à venir et vous redirige au bon endroit pour vous inscrire et participer aux visioconférences et pour accéder aux éditions du magazine Copropriété Plus.

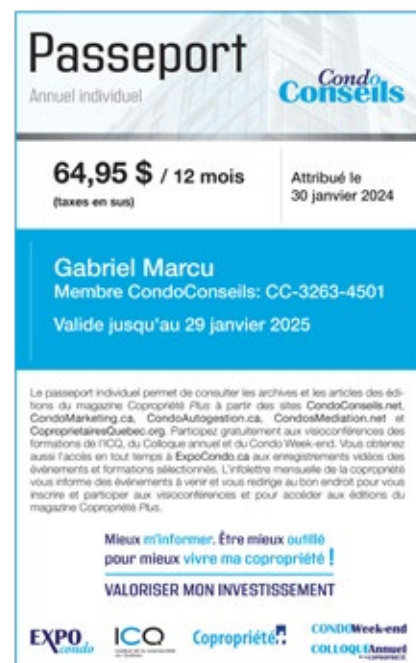
Mieux m'informer. Être mieux outillé
pour mieux vivre ma copropriété !

VALORISER MON INVESTISSEMENT

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT**

64,95 \$ / 12 mois (Taxes en sus)

514 380-8398 / info@condoconseils.net





mars 2025

Conférenciers : Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; St-Pierre et Associés: René Paquin, Propriétaire associé, directeur général; Salim Ballouk, directeur général adjoint, directeur de l'ingénierie (Département de Science du Bâtiment); Laurent Delcourt, ingénieur, chargé de projet; Pierre Gnocchini, directeur relations et services à la clientèle), Sonia de Lafontaine, Ingénieure, médiatrice et arbitre accréditée.

Entretien des actifs immobiliers en copropriété !

Formation dédiée aux administrateurs de syndicats de copropriété.

La PRÉVENTION, la plus efficace de toutes les actions à prendre.

- Loi 122 (façades et stationnement)
- Plans et devis
- Surveillance des travaux
- Étude du fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Coûts de réfection et de remplacement
- Prévention
- L'engagement d'un professionnel n'est pas une dépense, c'est un investissement pour le maintien de la valeur de la copropriété.

L'ICQ vous offre cette formation qui aidera les administrateurs et résidents des syndicats de copropriété à comprendre l'importance de maintenir en bon état leur immeuble.

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Grands Partenaires



Renouvellement en assurance de copropriétaire

10 QUESTIONS À SE POSER

Il est important de communiquer tout changement à votre agent ou votre courtier en assurance de dommages. Si vous ne l'avisez pas, vous pourriez ne pas être indemnisé en cas de sinistre ou ne recevoir qu'une indemnité partielle.



RAPPEL

L'assurance du syndicat couvre tout l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives. Votre assurance en tant que copropriétaire vous protège pour les améliorations apportées à votre unité, vos biens et votre responsabilité civile.

Voici 10 exemples de situations qui pourraient nécessiter des modifications à votre contrat.


1. Avez-vous acquis des **biens de valeur**, par exemple : matériel informatique ou électronique, bijoux, vélo, antiquités, œuvres d'art ou cellier à vin ?

2. Avez-vous un **chauffe-eau** individuel qui a plus de 10 ans ou avez-vous installé un chauffage auxiliaire (bois, gaz, huile, etc.) ?

3. Êtes-vous devenu propriétaire d'un **animal** tel un chien, un animal exotique, etc. ?

4. Logez-vous une **nouvelle personne** dans votre unité ou une nouvelle personne y travaille-t-elle sur une base régulière ?


5. **Louez-vous** ou prévoyez-vous louer votre unité à un tiers, incluant les échanges de maisons et les locations de courte durée ?

 **ATTENTION** Certaines déclarations de copropriété ne permettent pas la location à court terme ou prévoient que le copropriétaire demeure responsable des dommages que pourrait causer son locataire. Vous pouvez ajouter l'obligation d'assurance en responsabilité civile dans le bail.

6. Avez-vous fait installer ou désactiver votre **système d'alarme** ?

7. Exercez-vous des **activités professionnelles** ou commerciales à votre résidence ou y conservez-vous du matériel professionnel tel des outils, de l'équipement informatique, etc. ?

8. Les précédents propriétaires ont-ils effectué des **rénovations** qui ont conféré une valeur ajoutée à votre unité ou prévoyez-vous y effectuer des améliorations importantes, par exemple changer le revêtement des armoires pour un matériel de qualité supérieure ?

 **ATTENTION** Demandez à votre syndicat de copropriété la description des parties privatives pour identifier les éventuelles améliorations apportées et clarifier quelles assurances doivent couvrir quoi.

9. Avez-vous des **biens** entreposés **hors de votre copropriété**, par exemple des objets personnels laissés dans un chalet loué temporairement ou à un terrain de camping ?

10. Le syndicat des copropriétaires a-t-il effectué des modifications au **système central de chauffage** ou d'eau chaude de l'immeuble ou de votre unité ?




CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES

octobre 2019

Votre assurance copropriétaire est complémentaire au contrat d'assurance du syndicat. Discutez des éléments suivants avec votre agent ou courtier en assurance de dommages.


– Le montant total pour lequel l'immeuble est assuré.

 **ATTENTION** Le syndicat devrait obtenir périodiquement une évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble.


– Les montants accumulés au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance.

– Le montant des franchises prévues au contrat du syndicat. Celles-ci détermineront le montant exigé au fonds d'auto-assurance.

– L'existence d'un carnet d'entretien de l'immeuble ou un programme de prévention et d'entretien.

 **SAVIEZ-VOUS ?** Le contrat d'assurance n'assure pas l'entretien régulier de l'immeuble ; il est essentiel de planifier les travaux importants de manière proactive.

– Certains assureurs proposent une « Garantie complémentaire – répartition » pour rembourser le coût de certaines cotisations spéciales liées à la réparation de dommages qui ne sont pas indemnisables par l'assurance du syndicat.

 **ATTENTION** Pour que cette garantie s'applique, vous devez être assuré contre tous les risques auxquels vous pouvez être exposés en répartition ; par exemple, même à un étage supérieur, vous devez avoir la protection contre le refoulement d'égout pour que votre assureur vous indemnise.

– La suffisance des frais de subsistance supplémentaires si vous devez être relocalisé pour une durée prolongée à la suite d'un sinistre.



Saviez-vous ?

95 % des réclamations effectuées par les syndicats de copropriété sont liées à l'eau tandis que 60 % des indemnités versées s'y rapportent. Il existe plusieurs avenants (ajouts au contrat d'assurance) qui offrent une protection pour diverses situations en lien avec les dégâts d'eau, certains comportent aussi une limitation de l'indemnisation offerte.



Limitations et exclusions

Les contrats contiennent des limites (un montant maximal) pour certains biens. Ils comprennent aussi des exclusions. **Discutez avec votre agent ou votre courtier** pour vérifier si vous devriez augmenter les limites ou ajouter des protections spécifiques.



Informez-vous !

Votre agent ou votre courtier en assurance de dommages a **l'obligation de vous conseiller et de vous aider à identifier le produit adapté à vos besoins** tant à la souscription qu'au renouvellement de votre contrat d'assurance. Il vous posera plusieurs questions pour comprendre votre situation. N'hésitez pas à poser les vôtres pour bien comprendre le produit.

Vous désirez en savoir plus sur l'assurance des copropriétés ainsi que sur le rôle conseil des agents et des courtiers en assurance de dommages envers les syndicats des copropriétaires ? Visitez chad.ca/condo.



**CHAMBRE
DE L'ASSURANCE
DE DOMMAGES**

octobre 2019

Le chariot : un allié du quotidien à ne pas négliger



Par Félix Normand
Drakkar International
Chariots et Innovation

Qui n'a jamais été confronté à cette situation ? Après une grosse épicerie, vous ouvrez le coffre de votre voiture rempli à ras bord et, par fierté ou par impatience, vous tentez de tout transporter en un seul voyage. L'idée de faire plusieurs allers-retours est hors de question, quitte à risquer des doigts engourdis sous le poids des sacs... ou pire, à voir un sac céder sous la pression.

Heureusement, certains ont accès à un chariot pour faciliter le transport. Pourtant, au moment où vous en avez besoin, l'espace réservé est soit vide, soit occupé par un chariot dont une roue branlante menace de transformer votre trajet en parcours du combattant. Pourquoi tombe-t-on toujours sur celui qui roule de travers ?

Comme tout équipement utilisé au quotidien, un chariot nécessite un entretien régulier. Les roues, en particulier, sont les éléments les plus sollicités et s'usent naturellement avec le temps. Au cœur de chaque roue se trouvent des billes de roulement, de minuscules sphères métalliques qui assurent un déplacement fluide et silencieux. Mais à force d'usage, certaines tombent, laissant place à un espace où cheveux, poussière et autres débris s'accumulent. Peu à peu, le roulement se détériore, rendant le chariot de plus en plus difficile à manœuvrer.

Mais le problème ne s'arrête pas là. Un chariot ne transporte pas que vos achats : il traverse le stationnement, parfois sale ou enneigé, passe par des ascenseurs poussiéreux et est manipulé par de nombreuses mains, pas toujours propres. Il arrive aussi qu'un liquide soit renversé dessus sans être nettoyé correctement. Résultat ? Un chariot peut rapidement devenir un nid à bactéries et à saleté.

Il est recommandé d'inspecter et d'entretenir les roues et le chariot chaque année. En règle générale, les roues devraient



être remplacées tous les cinq ans pour garantir un roulement optimal. Si leur remplacement est reporté, un nettoyage minutieux s'impose : retirer les cheveux, poussières et fibres coincés autour du mécanisme de roulement peut améliorer leur performance et prolonger leur durée de vie.

Un lavage complet est aussi indispensable. Réalisé avec un savon spécialement conçu pour éliminer les résidus et les bactéries, il peut être effectué à l'aide d'une machine à pression pour redonner au chariot son apparence d'origine.

Notre équipe spécialisée propose un service complet d'entretien des chariots. Grâce à un savon écologique puissant, un inventaire de roues de remplacement et un équipement adapté pour la soudure et la réparation, nous redonnons vie à vos chariots. Confiez-nous leur entretien et profitez de chariots propres, fonctionnels et agréables à utiliser, sans avoir à vous en soucier ! □

**Besoin d'un entretien ?
Contactez-nous dès maintenant !**

NOUS SOMMES LÀ
POUR VOUS
ACCOMPAGNER
ET VOUS CONSEILLER

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS EXPÉRIMENTÉS

UNE OFFRE SUR MESURE

- › Gestion administrative, financière et/ou opérationnelle
- › Banque d'heures mensuelles et compte rendu détaillé des réalisations
- › Service d'urgence 24/7



Korus

GESTION COLLABORATIVE
DE COPROPRIÉTÉS

NOUVEAU SERVICE!

Nous offrons aussi un service de consultation à la pièce pour vous aider dans un projet.

Trois forfaits de banque d'heures disponibles. Une façon rassurante d'apprendre à nous connaître!



Pour nous rejoindre : 514 262-6002 | nmonast@korus.ca | korus.ca

Le rôle des linteaux

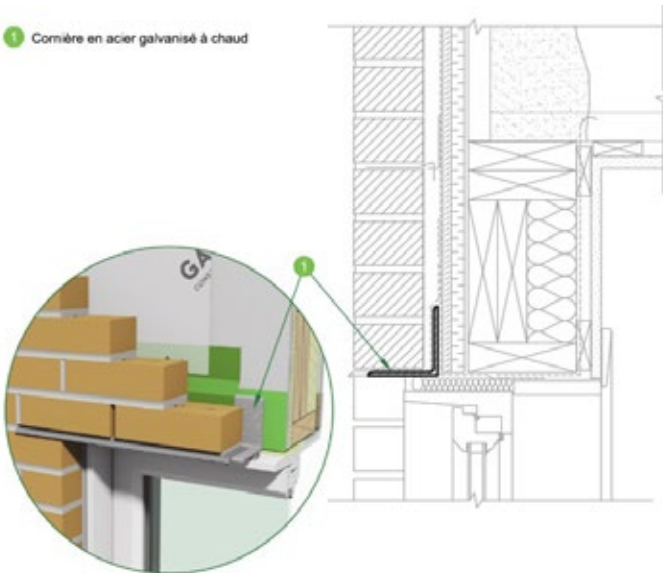


Par Robert Zbikowski, M.B.A.
Directeur technique, ProTech IB

Les linteaux (aussi appelés cornières) sont une composante des façades en maçonnerie d'un bâtiment auxquels on ne porte pas beaucoup attention. C'est probablement dû au fait qu'ils sont en grosse partie dissimulés, mais ils jouent un rôle important à maintenir l'intégrité structurelle des façades. Leur travail consiste à supporter le poids des briques et blocs de maçonnerie au-dessus des ouvertures (portes-fenêtres) ainsi qu'entre les étages lorsqu'il s'agit d'un immeuble de trois étages ou plus.

On nomme linteau **libre** lorsqu'il s'agit d'un linteau au-dessus d'une porte ou fenêtre, ce type de linteau repose librement sur la maçonnerie sans fixation (voir figure 1). L'autre type de linteau se nomme linteau structural, c'est un linteau qui reprend les charges de maçonnerie entre chaque étage et ce linteau est fixé mécaniquement à la structure du bâtiment.

1 Cornière en acier galvanisé à chaud



De nos jours, les linteaux sont fabriqués en acier et ont une forme en leur capacité ou force est déterminée par leur

dimension (profondeur x hauteur) ainsi que par l'épaisseur de l'acier utilisé.

Les linteaux, au moment de leur fabrication, peuvent être protégés par une couche d'apprêt ou par un procédé de galvanisation à chaud. Étant donné leur emplacement, il est impossible de faire l'entretien des linteaux une fois installés (voir figure 2). La partie visible et accessible des linteaux libres est très limitée, alors que les linteaux structuraux sont complètement inaccessibles pour entretien.



Ceci rend le choix des linteaux galvanisés à chaud, un choix à privilégier lors de la construction. Malheureusement, nous voyons encore l'utilisation de linteaux en acier peint dans la construction de nouveaux bâtiments. Certes, il y a une économie à l'achat d'un linteau peint vs un linteau galvanisé, mais l'économie est pour le constructeur et pas pour le propriétaire quand on prend en considération la différence de durée de vie d'un linteau peint et celle d'un linteau galvanisé. On parle généralement d'une durée de vie deux fois plus longue pour un linteau galvanisé.

L'exemple ci-dessous présente l'argument financier en faveur des linteaux galvanisés :



Une copropriété de 18 unités avec des murs de maçonnerie va nécessiter 108 linteaux libres en moyenne pour les portes et fenêtres. Le coût additionnel d'un linteau galvanisé est en moyenne 100\$ par unité comparé à un linteau avec apprêt. Donc un coût initial de 10,800\$ plus élevé lors de la construction. La durée de vie moyenne d'un linteau en acier peint varie généralement entre 40 et 50 ans, alors qu'un linteau galvanisé durera entre 80 et 100 ans. Le coût moyen pour remplacer un linteau se situe aux alentours de 1,200\$ par unité. On parle donc d'une économie de 10,800\$ à la construction qui engendrera des coûts de remplacement de 129,600\$ à la fin de leur vie. Il faudra que la copropriété mette de côté entre 2,592\$ et 3,240\$ tous les ans pour ces travaux. Si des linteaux galvanisés avaient été installés, le montant annuel serait réduit à 1,296\$/1,620\$ représentant une économie annuelle moyenne de 1,458\$ pendant la vie du bâtiment. Le résultat est que l'économie de 10,800\$ réalisée à la construction coûtera en réalité 145,800\$ aux copropriétaires. Lorsque l'immeuble est muni de linteaux structuraux, l'impact financier est encore plus important.

Note : Les coûts et durée de vie présentés sont une représentation. Les coûts réels et les durées de vie vont fluctuer selon les méthodes d'installation, l'exposition aux intempéries et la difficulté d'accès lors du remplacement. □

EXPO condo.ca

Exposition virtuelle

COLLOQUE Annuel
de la COPROPRIÉTÉ

CONDOS Week-end

Soirées du CONDO

CONDO
endirect.com

Formations **ICQ**
Institut de la copropriété
du Québec

Condo **AUTOGESTION**

CONDO
Mediation

CONDO
Assurance



ExpoCondo.ca



GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM
514 277 2127

PROTÉGER SA COPROPRIÉTÉ CONTRE LES INCENDIES : UN DEVOIR DE PRÉVENTION ET DE GESTION

La protection incendie en copropriété est une responsabilité essentielle des administrateurs. Au-delà des obligations légales, c'est une question de sécurité pour les résidents et de préservation des biens collectifs. Un sinistre peut avoir des conséquences dramatiques, mais avec une gestion rigoureuse et une prévention adéquate, les risques peuvent être grandement réduits.

1. Respecter les normes et obligations légales

Au Québec, plusieurs réglementations encadrent la protection incendie en copropriété, notamment le *Code de sécurité du Québec* et la *Loi sur la sécurité incendie*. Il est impératif pour les administrateurs de s'assurer que tous les équipements de protection incendie (extincteurs portatifs, systèmes de gicleurs, composantes et panneaux d'alarme-incendie) sont conformes aux normes et régulièrement entretenus par des professionnels certifiés.

Vérifications et entretiens essentiels :

- **Systèmes de gicleurs** : inspection annuelle et tests de débit selon la réglementation en vigueur.
- **Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone** : vérification mensuelle et remplacement tous les dix ans.
- **Extincteurs portatifs** : inspection annuelle et recharge après usage ou selon l'échéance recommandée.
- **Système d'alarme incendie** : maintenance périodique et tests réguliers.

2. Sensibiliser et responsabiliser les copropriétaires

Un plan de protection incendie efficace passe aussi par la sensibilisation des occupants. Informer régulièrement les copropriétaires sur les bonnes pratiques et les mesures à suivre en cas d'incendie est crucial. Des réunions annuelles ou des communications ciblées permettent de rappeler :

- L'interdiction de bloquer les issues de secours.

- L'importance de ne jamais entreposer de matériaux inflammables dans les espaces communs.
- La nécessité de maintenir les balcons et terrasses exempts de sources de feu (barbecues non conformes, chandelles non protégées, etc.).

3. Mettre en place un plan d'urgence efficace

Un plan d'évacuation clair et bien communiqué peut sauver des vies. Il est recommandé de :

- Afficher les plans d'évacuation aux endroits stratégiques.
- Organiser des exercices d'évacuation annuels.
- S'assurer que les sorties de secours sont toujours dégagées et accessibles.
- Définir des rôles et responsabilités pour une évacuation ordonnée.

4. Travailler avec des experts

Les administrateurs ne sont pas seuls face à cette responsabilité. Faire appel à des spécialistes en prévention incendie permet de garantir la conformité et d'améliorer la sécurité globale de l'immeuble. Des inspections professionnelles et des recommandations adaptées aident à anticiper les risques et à corriger d'éventuelles lacunes.

Conclusion

Assurer la sécurité incendie en copropriété, c'est protéger des vies et préserver des biens. En respectant les normes, en sensibilisant les résidents et en mettant en place un plan d'urgence efficace, les administrateurs contribuent activement à la prévention des sinistres. Une gestion rigoureuse et proactive de la sécurité incendie est une marque de bienveillance et de responsabilité envers l'ensemble des occupants.

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit...

C'est aussi ça **Guard-X!**

Arbre tombé sur une maison à Pointe-Calumet : comment éviter la catastrophe



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca



Il y a quelques semaines, une vidéo a fait le tour du monde : un immense arbre s'effondrant sur une maison à Pointe-Calumet, la détruisant complètement. En quelques secondes, des décennies de souvenirs, un foyer et des dizaines de milliers de dollars partaient en fumée. La cause ? Un abattage bâclé par une entreprise sans l'expertise nécessaire.

Cette tragédie soulève une question cruciale pour toutes les copropriétés : quand vient le temps de choisir un entrepreneur, sur quoi basons-nous vraiment notre décision ? Le prix, certes, mais est-ce vraiment tout ?

Une mauvaise plomberie cause des dégâts d'eau. Une construction défectueuse renferme des vices cachés. Une réparation automobile bâclée compromet la sécurité. Un arbre mal abattu peut détruire une habitation.

L'accident de Pointe-Calumet illustre parfaitement les conséquences dramatiques du « moins cher à tout prix ». Cette maison aurait pu être sauvée. Le locataire en question aurait pu éviter ce cauchemar. Il suffisait de comprendre que derrière chaque métier spécialisé se cache une science, une expertise que seuls les vrais professionnels maîtrisent. En tant qu'arboriste professionnel, je peux affirmer sans aucun doute que cet accident était entièrement évitable.

Autopsie d'une catastrophe

L'analyse de cette catastrophe révèle plusieurs erreurs graves, facilement identifiables par un œil expert. D'abord, aucun équipement de sécurité n'était visible : pas de casques, pas de lunettes de protection, de vêtements ordinaires au lieu de pantalons anti-coupures certifiés. Si vous voyez des « arboristes » travailler dans ces conditions sur votre propriété, arrêtez tout immédiatement.

Ensuite, les techniques utilisées étaient défectueuses : absence de tension dans la corde de direction, destruction de la « charnière » (cette partie du tronc qui agit comme la penture d'une porte pour contrôler la chute), et coupe en diagonale dangereuse. Ces erreurs techniques ont fait que l'arbre est tombé dans la direction opposée à celle prévue.

Identifier un vrai professionnel avant qu'il ne soit trop tard

En tant que gestionnaire ou membre du conseil d'administration, voici les critères essentiels pour choisir votre entreprise d'arboriculture :

1. Les qualifications et certifications.

Les arboristes sont-ils diplômés ? L'entreprise fait-elle partie de la Société Internationale d'Arboriculture du Québec (SIAQ) ? Demandez spécifiquement si un employé détient un DEP en arboriculture ou la certification ISA. Ces qualifications ne sont pas du marketing : ils garantissent une formation rigoureuse.

2. Expérience.

Demandez des exemples de travaux similaires. Toutes les compagnies n'ont pas le même degré d'expérience, et cela n'invalide pas les entreprises plus jeunes. Cependant, certains entrepreneurs, assoiffés de défis, peuvent vous faire un bon prix tout en calculant mal la difficulté réelle du projet.

3. Méthodes et équipements.

Demandez au représentant d'expliquer le déroulement des travaux. Avec plusieurs estimations, vous disposerez de points de comparaison, des approches les plus rudimentaires aux plus raffinées. Vous comprendrez aussi la disparité des prix.

4. Couverture d'assurance.

C'est un non négociable. Dans les articles couvrant l'incident de Pointe-Calumet, il y a une incertitude qui règne quant à savoir si la compagnie (si elle existe comme compagnie)

détient une assurance responsabilité. Le fait que les journalistes ne soient pas d'emblée arrivés à savoir dès le début si les responsables étaient assurés ou pas prouve que quelqu'un n'a pas fait ses devoirs.

5. Références et réputation.

Faites des recherches. Consultez les avis sur Google. Cherchez des témoignages qui font l'éloge des mesures de sécurité, de la politesse, de la qualité des travaux. Lorsque ces commentaires se répètent, vous avez un indicateur clé que vous êtes entre bonnes mains.

6. La déclaration et les papiers.

Une entreprise d'arboriculture qui consent à faire des travaux « sous la table » est soit ignorante, soit malhonnête. Aucun vrai professionnel n'exposerait votre copropriété à un tel risque. Pas de facture signifie pas d'assurance, pas de responsabilité. Je n'insisterai jamais assez sur ce point. Pas de facture, donc pas d'assurance. D'ailleurs, quel est le nom de l'entreprise de Pointe-Calumet ? Personne ne le sait... Donc, pas de camion lettré, pas de nom, pas de facture, pas d'assurance, pas de responsabilité. Finalement, l'arbre est tombé tout seul!

Le vrai coût de l'arboriculture bon marché

À Pointe-Calumet, économiser quelques milliers de dollars sur un abattage a coûté une maison entière, sans compter les coûts indirects : relogement temporaire, perte d'effets personnels irremplaçables, stress psychologique, etc. L'histoire raconte que l'homme en question vit maintenant dans une roulotte et qu'il fait une levée de fond pour se remettre sur pied.

La différence de prix entre un amateur et un professionnel certifié, qui peut sembler importante à première vue, représente en général moins de 1% de la valeur des biens que vous protégez. Le calcul est brutal dans sa simplicité : quand on joue avec la sécurité, on ne gagne jamais.

En tant que gestionnaire ou membre du conseil d'administration d'une copropriété, vous portez une responsabilité importante. Chaque décision d'embauche peut avoir des conséquences durables. La prochaine fois qu'un entrepreneur vous proposera un prix « imbattable » pour des travaux d'arboriculture, pensez à cette maison de Pointe-Calumet qui gît maintenant en ruines. Le vrai coût d'un service ne se mesure pas seulement à ce qu'on paie, mais aussi, et surtout, à ce qu'on risque de perdre.

Parce qu'au final, il n'y a pas de prix à mettre sur la sécurité. □

Sources sur l'incident :

<https://www.tvanouvelles.ca/2025/06/30/maison-detruite-par-un-immense-arbre-dans-les-laurentides-voici-les-erreurs-commises-par-lentreprise-demontage>

<https://www.journaldemontreal.com/2025/06/30/ma-vie-est-finie-sa-maison-detruite-par-un-immense-arbre-lors-dun-abattage-rate>

Sur l'abattage sécuritaire : https://www.cnesst.gouv.qc.ca/fr/organisation/documentation/formulaires_publications/elagage-securitaire-guide

AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

Pour optimiser l'acoustique de votre bâtiment
communiquez avec notre équipe

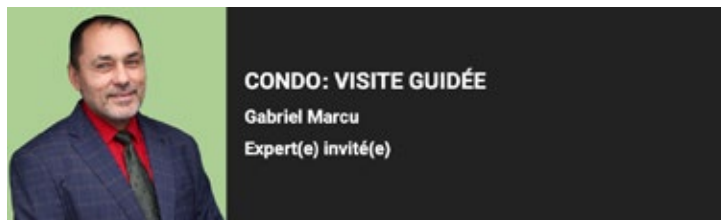
AcoustiCONDO

acousti-tech.com



Votre administrateur de copropriété a besoin d'une formation ?

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 04 JUIN 2025



EXPERT INVITÉ. Dans le monde des copropriétés, les tempêtes se multiplient: lois en cascade (141, 96, 41, 25, 21, 16... et bientôt, qui sait, la fameuse « Loi-tto 6/49 », soit celle qui promet de transformer miraculeusement un syndicat en havre de paix, sans rien faire d'autre que cocher les bonnes cases et attendre le tirage du gouvernement).

Certains administrateurs vivent dans l'espoir qu'un jour, le gouvernement tirera leur numéro :

- Un fonds de prévoyance miraculeusement rempli;
- Des copropriétaires soudainement coopératifs;
- Un immeuble rénové pendant la nuit par des lutins en fiscalité;
- Et des assurances qui appellent pour dire « On a trop d'argent, on veut vous en donner le surplus. »

Revenons sur terre: gérer une copropriété, ce n'est pas une loterie. Une copropriété, c'est comme une ruche: si tout le monde fait sa part, se forme, s'équipe et travaille en équipe... ça bourdonne moins et le miel coule à flot!

Car oui, administrer une copropriété en 2025, c'est un art. Un sport. Une aventure humaine. Et pour y survivre sans finir à la dérive, il vous faut des outils, des réflexes... et un soupçon de panache.



Revenons sur terre: gérer une copropriété, ce n'est pas une loterie. Il faut s'outiller et en miser sur l'intelligence collective. (Photo: 123RF)

Bienvenue dans l'ère de la gouvernance éclairée, où la formation devient le gouvernail et la prévention, la boussole.

Capitaine recherché: certifié, compétent, charismatique

Le capitaine idéal d'un conseil d'administration moderne, c'est celui qui :

- Ne confond pas leadership et contrôle;
- S'informe, se forme, et reste curieux comme un scout en mission;
- Inspire confiance sans jouer les héros ni les martyrs;
- Informe sans infantiliser les copropriétaires, écoute sans se noyer;
- Prend des décisions avec rigueur, sans jamais sacrifier l'humain;
- S'entoure des bons professionnels.

Et surtout, il sait et il reconnaît qu'il ne sait pas tout, mais sait où aller chercher les réponses. C'est là que la formation prend toute son importance.

Zorro-en-mission!

On l'a assez vu. Le curatif, ça coûte une fortune et ça épuise. Un conflit mal géré, un dégât mal anticipé ou un budget

mal bâti et c'est le Titanic. Des formations pertinentes et une bonne stratégie PRD (prévention et règlement des différends) sont souvent suffisantes pour éviter le naufrage.

Voici quelques perles rares à mettre dans votre coffre à outils.

1. Microprogramme en gestion de copropriété: ils couvrent tout (juridique, technique, humain, financier). En clair, c'est le manuel de survie de l'an 2025.

2. Formations universitaires en PRD (médiation, coaching, négociation, facilitation): le Code de procédure civile du Québec a changé la donne. Désormais, la bonne foi, la coopération et la transparence sont la base. Et ça s'apprend. Une dispute entre copropriétaires peut être désamorcée rapidement.

3. Clinique universitaire de médiation: besoin d'aide pour prévenir et gérer des différends? Ces services sont spécialement adaptés aux petites et moyennes copropriétés. Gratuites et plus efficaces qu'un cri dans l'escalier.

4. Formations en assurance: les polices d'assurance sont aujourd'hui plus tordues que les caprices de Trump: imprévisibles, compliquées, et prêtes à vous surprendre quand vous y attendez le moins. Apprenez à anticiper les sinistres, à élaborer des plans d'action, à comprendre vos couvertures et à parler le langage des assureurs sans vous arracher les cheveux.

Quatre axes de gouvernance

Voici les quatre grands axes de la boussole de votre gouvernance.

1. L'équilibre relationnel: ni dictateur, ni nounours

Marcher sur le fil entre proximité et objectivité, c'est tout un art. Le capitaine certifié sait être disponible sans devenir copain-copain. Il sait écouter sans se laisser entraîner dans tous les débats de bac à sable. Il est respecté parce qu'il respecte.

2. La gouvernance technique: chaque vis a son plan

Un bon administrateur ne répare pas, il prévoit. Il planifie, trace, évalue. Il sait que l'entretien n'est pas une dépense, mais un investissement. Il documente, anticipe, encadre. Il sait où est rangé le rapport d'inspection et il l'a lu.

3. La gouvernance financière: du bon sens... avec des chiffres

Un budget réaliste, un fonds de prévoyance bien garni, des états financiers transmis à temps. Pas besoin d'être comptable pour gouverner sainement.

4. Une communauté impliquée: ensemble, ça va mieux

Portail web, assemblées informatives, comités dynamiques et, surtout, une écoute active. La gouvernance, ce n'est pas un one-man show. C'est un projet collectif. Le capitaine tient le cap, mais tout l'équipage rame ensemble. Et parfois, c'est le mousse qui repère l'iceberg.

Bonus: la trousse de survie du capitaine averti

Un bon administrateur ne sort jamais sans son kit de base:

- Procédures claires pour tous types de sinistres (eau, feu, gaz, COVID... même invasion de fourmis ninja);
- Coordonnées des bons contracteurs;
- Liste des contacts d'urgences et des doublures de clés des unités;
- Tableau des responsabilités (qui fait quoi et qui paie quoi);
- Registre des incidents et des solutions apportées.

Un dernier mot avant de lever l'ancre

La copropriété autogérée c'est une nécessité dans un Québec où les lois s'empilent plus vite que les factures de déneigement.

Miser sur la formation, c'est cesser de colmater les fuites avec du ruban adhésif. C'est bâtir un modèle durable, humain, rentable... et franchement plus agréable.

Administrateurs, la vraie dépense c'est l'ignorance, pas la formation.

Alors, si vous voulez que votre immeuble tienne debout, que vos copropriétaires dorment paisiblement, et que vous puissiez, vous aussi, avoir la paix un dimanche matin... investissez dans vos compétences. Formez-vous. Prévenez. Et surtout, gouvernez avec cœur, cerveau et un peu d'auto-dérision. Je suis très bien placé pour vous confirmer que ça fonctionne! □



GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM

514 277 2127



LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES SINISTRES : L'IMPORTANCE DES ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION INCENDIE POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Les incendies représentent l'un des risques les plus redoutés pour les propriétaires d'immeubles, mettant en danger à la fois les vies humaines et les biens matériels. Une approche proactive, centrée sur l'installation, la maintenance et l'entretien des équipements de protection incendie, est essentielle pour réduire les risques et les impacts des sinistres.

Respecter les exigences légales : un minimum incontournable

Au Canada, le *Code national du bâtiment* et les normes (ULC524, ULC536, ULC537, NFPA10, NFPA 25, etc.) définissent les exigences minimales en matière de prévention des incendies. Ces règlements obligent les propriétaires à :

- Installer des panneaux d'alarme incendie, avertisseurs de fumée et d'autres système de détection ou de signalisation d'incendie;
- Mettre en place des systèmes de gicleurs conformes;
- Fournir des extincteurs portatifs fonctionnels et accessibles;
- Effectuer des inspections et des tests réguliers pour s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs.

Ces normes visent à garantir un niveau de sécurité de base. Toutefois, il est possible et recommandé d'aller au-delà de ces exigences pour maximiser la sécurité.

Aller au-delà des normes : une responsabilité proactive

En tant que propriétaire d'immeuble, adopter une approche proactive démontre une volonté de protéger les occupants, les employés et les visiteurs, tout en limitant les coûts potentiels liés aux dommages matériels ou aux interruptions d'activités. Voici quelques actions supplémentaires à envisager:

- **Maintenance renforcée** : Assurez un suivi rigoureux des inspections, tests et entretiens (selon ULC536 et ULC537). Une maintenance accrue prolonge la durée de vie des équipements et réduit les pannes.
- **Formation des occupants** : Sensibilisez les résidents et les usagers de l'immeuble aux procédures d'évacuation et à l'utilisation des extincteurs portatifs.
- **Installation de dispositifs avancés** : Investissez dans des détecteurs d'incendie intelligents ou des systèmes de surveillance intégrés pour une alerte plus rapide et précise.
- **Simulations régulières** : Organisez des exercices d'évacuation pour préparer les occupants à réagir rapidement et efficacement.

Un investissement rentable

Bien que les améliorations au-delà des normes puissent représenter un coût initial, elles se traduisent souvent par des économies à long terme, notamment :

- Réduction des primes d'assurance grâce à des dispositifs renforcés;
- Minimisation des pertes humaines et matérielles en cas d'incident;
- Valorisation de votre bien immobilier, en attirant des locataires ou des investisseurs sensibles à la sécurité.

Conclusion

Les incendies ne préviennent pas. En tant que propriétaire, votre rôle dépasse le respect des exigences légales : il s'agit de garantir la sécurité de tous ceux qui fréquentent vos immeubles. En investissant dans des équipements performants, en assurant leur maintenance régulière et en renforçant les pratiques de prévention, vous protégez non seulement des vies humaines, mais également votre patrimoine immobilier.

Pour en savoir plus sur les inspections et les équipements recommandés, communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit... C'est aussi ça **Guard-X!**

Animaux de compagnie dans les condos : Conseils pour un nettoyage sans tracas



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers propriétaires, gestionnaires immobiliers et résidents,

Les animaux de compagnie apportent joie et réconfort, mais ils posent aussi des défis en matière d'entretien, surtout dans les condos où l'espace est restreint. Entre les poils incrustés, les odeurs persistantes et les accidents imprévus, il est essentiel d'adopter une routine de nettoyage efficace pour préserver la propreté et l'hygiène de votre environnement intérieur.

Cet article vous propose des conseils pratiques pour entretenir vos tapis et surfaces textiles tout en gardant un environnement sain et accueillant pour vous et vos animaux.

1. Les défis posés par les animaux dans les condos

Les propriétaires d'animaux en copropriété font face à plusieurs enjeux :

- **Accumulation de poils** : Les tapis et meubles captent rapidement les poils d'animaux, rendant l'aspiration fréquente indispensable.
- **Taches et accidents** : Urine, vomissures et saletés ramenées de l'extérieur peuvent laisser des marques et des odeurs désagréables.
- **Odeurs persistantes** : L'odeur des animaux s'imprègne dans les tapis et tissus si aucun entretien régulier n'est effectué.
- **Allergènes et bactéries** : Les squames d'animaux, invisibles à l'œil nu, peuvent affecter la qualité de l'air intérieur et aggraver les allergies.

Dans un immeuble de copropriétés, ces problématiques peuvent affecter les espaces communs et la qualité de vie des autres résidents, d'où l'importance d'un entretien adéquat.



2. Comment éviter l'accumulation de poils sur les tapis et meubles?

Un simple passage d'aspirateur ne suffit pas à éliminer toutes les impuretés accumulées dans les tapis. Un nettoyage professionnel apporte des bénéfices essentiels :

- **Passez l'aspirateur fréquemment** :
 - o Utilisez un aspirateur avec un filtre HEPA pour capturer efficacement les poils et allergènes.
 - o Privilégiez des brosses rotatives pour décrocher les poils incrustés dans les tapis.
- **Lavage et brossage réguliers de votre animal** :
 - o Brossez votre chien ou votre chat plusieurs fois par semaine pour réduire la chute de poils.
 - o Nettoyez régulièrement les coussinets de votre animal pour éviter que celui-ci ne ramène saletés et poussières.
- **Utilisez des housses protectrices** :
 - o Optez pour des tapis lavables et des housses de canapé faciles à entretenir.
 - o Privilégiez des matériaux résistants aux griffes et aux taches.

3. Prévenir et éliminer les taches d'urine et autres accidents

- **Réagir rapidement aux accidents :**
 - o Absorbent l'excès d'humidité avec un papier absorbant ou un chiffon propre.
 - o Appliquez un mélange d'eau tiède et de vinaigre blanc pour neutraliser les odeurs et désinfecter la surface.
 - o Saupoudrez de bicarbonate de soude, laissez agir, puis aspirez après 30 minutes.
- **Éviter les erreurs courantes :**
 - o N'utilisez pas d'eau de Javel : elle peut fixer les odeurs et endommager les fibres.
 - o Évitez les nettoyants à base d'ammoniaque, car leur odeur peut inciter votre animal à refaire ses besoins au même endroit.

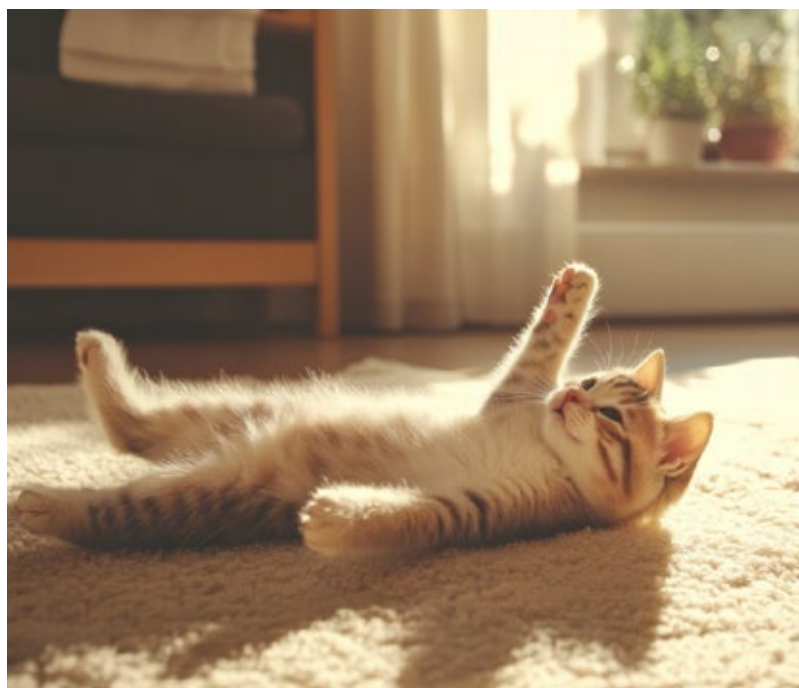
4. Combattre les odeurs d'animaux dans les condos

- **Aérer et purifier l'air :**
 - o Ouvrez les fenêtres régulièrement pour renouveler l'air intérieur.
 - o Utilisez un purificateur d'air avec filtre HEPA pour capturer les particules et allergènes.
- **Désodoriser naturellement :**
 - o Saupoudrez les tapis avec du bicarbonate de soude, laissez agir 1 à 2 heures, puis aspirez.
 - o Préférez des désodorisants naturels comme les huiles essentielles (lavande, eucalyptus) en petites quantités pour ne pas déranger votre animal.

5. Pourquoi un nettoyage professionnel est-il indispensable?

Un entretien domestique régulier est essentiel, mais seul un nettoyage professionnel permet d'éliminer les allergènes et bactéries incrustés en profondeur :

- **Extraction des saletés invisibles :** Élimine les particules fines et les résidus d'urine.
- **Traitement en profondeur des taches :** Neutralise les mauvaises odeurs et désinfecte même le canevas de votre tapis.
- **Prévention de l'usure prématurée :** Prolonge la durée de vie de vos tapis et meubles rembourrés.



- **À quelle fréquence faire appel à un professionnel?**
 - o Dans un condo avec animaux : Tous les 3 à 6 mois pour éviter l'accumulation de saletés.
 - o Dans les espaces communs : Tous les mois pour assurer une hygiène irréprochable.

6. Pro-Sec : Votre allié pour un condo propre et sain

Voir également avec votre professionnel pour implanter un PEP afin de maximiser votre investissement à long terme.

Chez Pro-Sec, nous utilisons des techniques avancées de nettoyage à sec qui garantissent des résultats durables tout en respectant les surfaces. Nos services incluent :

- Nettoyage de tapis et moquettes avec une élimination efficace des allergènes et odeurs.
- Détachage spécialisé pour traiter les taches d'animaux sans endommager les fibres.

Avoir un animal de compagnie en condo ne signifie pas renoncer à un intérieur propre et sain. Avec les bons réflexes au quotidien et un nettoyage en profondeur régulier, vous pouvez préserver l'hygiène de vos tapis et surfaces tout en profitant pleinement de votre compagnon à quatre pattes. Ne laissez pas les poils, les taches et les odeurs s'installer! Faites appel à Pro-Sec pour un nettoyage efficace et adapté aux propriétaires d'animaux en copropriété. □

L'Entretien de l'enveloppe du bâtiment : Un Investissement Payant



Par François Veilleux
Président Constructions TREMCO

L'enveloppe de votre immeuble – maçonnerie, calfeutrage, portes, fenêtres et toiture – joue un rôle crucial dans la protection contre les intempéries et la préservation de la valeur de votre propriété. Un entretien préventif permet d'éviter des réparations coûteuses et des infiltrations d'eau dommageables.

La réparation des fissures dans la maçonnerie, la vérification du calfeutrage et l'inspection régulière de la toiture assurent une meilleure durabilité et un confort accru pour les résidents. En agissant à temps, vous prolongez la vie de votre bâtiment et réalisez des économies à long terme. □

Un petit investissement aujourd'hui pour éviter de gros travaux demain !



Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



Nos services de nettoyage:

- Système de ventilation
- Climatiseur mural
- Conduit de sécheuse
- Meuble rembourré
- Tapis et carpepe

POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS SAIN DEPUIS 1997



Obtenez une soumission gratuite !

450 632-8000 • 514 312-0300

Une présence au Québec et en Europe



agconnect.

La **solution digitale** pour
les **assemblées générales**

www.ag-connect.com

+1 514 600 2006
sales@immosquare.com

Vous êtes syndicat de copropriété ?

agconnect. offre une solution complète pour la **gestion des assemblées générales** permettant de participer en présentiel, à distance et en mode mixte.

agconnect.

Une solution plébiscitée !

Des chiffres au 24/07/2025



Nos utilisateurs en parlent le mieux

Pierre B.

Président d'association.

Après 2 années en visio, 1ère AG "hybride" parfaitement réussie. La plate-forme agconnect est au top, les votes se passent sans problème. Ne pas hésiter si vous cherchez à organiser votre AG en présentiel, distanciel ou hybride !

Quels sont les avantages d'agconnect. ?

Les 3 bénéfices clés pour vos assemblées générales :

Participation facilitée

- Connexion à distance depuis n'importe quel appareil (ordinateur, téléphone, tablette).
- Vote en direct, par procuration ou intentions de vote.
- Accès simple et sécurisé pour chaque copropriétaire grâce à un identifiant unique.

Sécurité et transparence

- Résultats des votes visibles en temps réel.
- Registre numérique sécurisé et conforme à la réglementation.
- Certificat de participation généré automatiquement.

Souplesse d'organisation

- AG possibles en présentiel, à distance ou en mode hybride.
- Moins de déplacements, plus de flexibilité pour tous.
- Assemblées mieux suivies et plus représentatives.

Une solution complète et conforme pour tous les profils, agconnect vous permet de :

- Recevoir les convocations et envoyer vos procurations en ligne.
- Récolte et comptabilisation accélérée de tous les votes (en présentiel, à distance).
- Signer la feuille de présence numériquement.
- Suivre le quorum en temps réel.
- Signer électroniquement le procès-verbal à la fin de l'AG.
- Accéder à tous les documents avant, pendant et après.

agconnect.

Une AG simple, claire et connectée.

agconnect met à votre disposition un service à la clientèle gratuite du lundi au vendredi de 9h à 22h.

Votre assemblée générale avec **agconnect.**

Avant

- ◀ **Programmation, ordre du jour, liste des participants, mise à disposition de documents, bibliothèques de résolutions paramétrable, tableau de bord des assemblées.**
- ◀ **Invitations digitales et gestion des procurations.**

Pendant

- ◀ **Accès à la plateforme via un navigateur web** (compatible ordinateur, tablette, cellulaire).
- ◀ **Visibilité du quorum en tout temps.**
- ◀ **Enregistrement des présences, arrivées et départs tout au long de l'assemblée.**
- ◀ **Vidéo et chat intégré.**
- ◀ **Gestion des votes pour tous les modes de participation** (présence physique et virtuelle).
- ◀ **Calcul automatique des décisions selon les majorités requises.**
- ◀ **Affichage graphique des résultats et détails des votes.**

Après

- ◀ **Génération de la trame du procès verbal et signature numérique de la feuille de présence par les différents intervenants.**
- ◀ **Mise à disposition de documents d'audit** (votes, arrivées / sorties en cours d'assemblée, enregistrements).

agconnect.

La **solution**
digitale pour
les **assemblées**
générales



Plusieurs modes de participation



En ligne



Hybride



Présentiel

Tentez l'expérience

agconnect. favorise à la fois le **taux de présence** en assemblée générale et concède une grande **flexibilité** dans leur organisation.

Préparez votre prochaine assemblée générale avec agconnect !

+1 514 600 2006

sales@immosquare.com

www.ag-connect.com



VITRO — SERVICES

DÉJÀ
37
ANS

**Votre satisfaction après
un lavage de vitres bien
exécuté en toute sécurité,
voilà notre priorité.**



Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

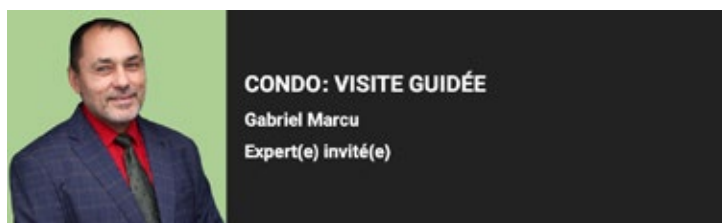
450 466 9113 – 1 866 656 9113

www.info@vitroservices.com

Vitro-Services pour les syndicats de quatre étages et moins.

La copropriété, une télésérie où les effets dramatiques s'enchaînent

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 09 JUILLET 2025



EXPERT INVITÉ. Bienvenue dans l'émouvante télésérie «condo-novela», où chaque copropriétaire, qu'il le veuille ou non, endosse le premier rôle d'un drame collectif plus intense que la fameuse Casa de Papel : « El Corazón en Condominio ».

Au programme de cet épisode: une cascade de lois fétiches (dont la 16, la 141 et toute leur ribambelle de petites sœurs) annoncées comme les grandes sauveuses de la copropriété, mais qui réussissent surtout à multiplier les différends, à faire exploser les dépenses et semer le chaos.

Parce qu'après tout, quoi de plus efficace qu'un cadre législatif confus, mal compris et mal appliqué pour envenimer les relations et prolonger le suspense? Et ceci, depuis la fameuse réforme de la copropriété en 2018!

Des lois gagnantes... pour les assureurs et les avocats

On vous oblige à assurer votre immeuble pour sa valeur de reconstruction totale et pas sur la valeur marchande! Comme si, après un dégât d'eau, on allait raser l'immeuble au complet et le reconstruire.

Comme si ce n'était pas assez, chacun doit de plus assurer sa responsabilité civile et cotiser généreusement au fond d'autoassurance.



En 2025, la copropriété est devenue un soap-opéra où les conflits prospèrent plus vite que les mauvaises herbes et où les avocats et les assureurs sont ceux qui récoltent le miel. (Photo: 123RF)

Pourtant l'assureur du copropriétaire fautif finit toujours par protéger sa responsabilité à payer lors d'un sinistre... en refilant la facture au syndicat.

Le résultat?

Une prime d'assurance qui grimpe chaque année, sous prétexte des « catastrophes climatiques »;

Vous assurez votre condo, votre responsabilité (et probablement votre âme);

Vous alimentez un fonds d'autoassurance pour couvrir chaque sinistre sous franchise.

Et quand la catastrophe survient, surprise! Les assureurs se renvoient la balle comme au ping-pong, appelant à la barre les avocats (ces chers incontournables de la copropriété), ouvrant ainsi un grand ballet judiciaire.

Après entre trois et cinq ans de procédures judiciaires, le juge finit souvent par trancher.

« Les copropriétaires, vous allez payer tout pour tout le monde (style no fault). Vous allez aussi payer les frais juridiques et les avocats. »

La Loi 16: le chef-d'œuvre suspendu

Souvenez-vous qu'en 2019, on a lancé la Loi 16 en grande pompe, avec tambours battants et conférences dignes d'un blockbuster américain.

L'idée était noble: imposer aux syndicats un carnet d'entretien et une étude crédible du fonds de prévoyance, histoire de professionnaliser la gestion opérationnelle et d'en finir avec l'improvisation permanente. Pourquoi cette loi n'est-elle pas encore en vigueur? Mystère et boule de gomme.

Pendant que le législateur médite en paix (probablement en lotus, une tisane à la main) les copropriétaires, eux, s'adonnent joyeusement au grand jeu de la patate chaude, se refilant les responsabilités comme une vieille chaussette trouée dont plus personne ne veut.

Mais rassurez-vous: la ministre est «à l'écoute», si l'on en croit certains sages de la copropriété. Elle écoute de la musique, peut-être, si l'on en juge par l'absence totale de réactions concrètes depuis le début de cette grande et fameuse réforme en 2018. Pétitions, mémoires, signaux de détresse: nous avons pourtant tout tenté, collectivement, pour éveiller sa curiosité. Apparemment, c'est resté coincé ou soigneusement classé dans le tiroir «à ignorer».

La copropriété retrouvera-t-elle sa santé? On nous le promet, la main sur le cœur, avec la même conviction qu'un vendeur de balayeuses. Probablement en même temps que le prochain «siPhone» de Apple ou le tout nouveau «Bugdroïde FE» de Samsung.

Pendant cette récréation, certains syndicats savourent encore le confort douillet de l'immobilisme irresponsable.

« On va en profiter tant qu'on peut pour payer des frais de condo si peu généreux. » Oh, la cigale!!!

La copropriété, ce chef-d'œuvre du paradoxe moderne. Tout le monde signe gaiement devant le notaire pour se faire financer dans un format collectif, et puis, quand arrive l'addition, chacun disparaît derrière son rideau en jurant qu'il n'a rien vu, rien entendu et, surtout, rien à payer.

La détresse immobilière en copropriété

Pendant que tout le monde débat fébrilement l'interprétation du Code civil, le parc immobilier se fissure lentement, comme un décor en carton-pâte prêt à s'effondrer sous le poids des obligations et des frustrations accumulées.

En 2025, la copropriété est devenue un soap opera inépuisable, où la qualité de vie recule d'un épisode à l'autre, tandis que les conflits prospèrent plus vite que les mauvaises herbes et où les avocats et les assureurs sont ceux qui récoltent le miel.

Logiquement, l'urbanisation verticale devait être la grande solution miracle du gouvernement à la crise du logement. Construire plus haut, plus dense, plus moderne. Un avenir radieux, peuplé d'ascenseurs muets comme des carpes et de façades qui tiendraient fièrement debout toute la vie. Enfin, en théorie.

Derrière les beaux discours de nos illuminés, en pratique, le Québec a inventé un laboratoire collectif où l'on teste :

La patience et la capacité financière des copropriétaires;

La résistance nerveuse des conseils d'administration;

La solidité des murs et des planchers.

Petit guide de survie du copropriétaire moderne

Si vous tenez à votre santé mentale (et à ce qui reste de votre portefeuille), voici quelques conseils pratiques :

- Prévoyez un budget pour les surprises. Elles arriveront;
- Investissez dans la formation et la rémunération de vos administrateurs;
- Lisez attentivement votre déclaration de copropriété. Même si ça pique les yeux (et parfois le porte-monnaie);
- Impliquez-vous, allez à votre assemblée générale et renseignez-vous sur la gouvernance, même si ça vous fait mal. Vous y «croiserez» vos compagnons-voyageurs de cette «crazy-ère» collective.

Finalement chers copropriétaires, bon courage ! La copropriété reste un art, une épreuve et parfois un vrai test de survie. □

QUESTIONS ET RÉPONSES

MÉDIATION OBLIGATOIRE aux petites créances



RÉCLAMATIONS
DE **5000 \$**
ET MOINS
(sans compter les intérêts)

À compter de novembre 2023, et pour les prochaines années, la médiation obligatoire aux petites créances s'implantera progressivement partout au Québec, pour les dossiers de 5000 \$ ou moins (sans compter les intérêts).

COMMENT SAIS-JE SI LA MÉDIATION EST OBLIGATOIRE DANS MON DOSSIER ?

Vous recevrez, par la poste, un avis de médiation obligatoire si votre dossier est admissible. Un médiateur communiquera ensuite avec vous pour vous expliquer le processus de médiation et prendre rendez-vous. Si vous ne recevez pas d'avis de médiation obligatoire, la médiation reste possible. Mais vous devez en faire la demande, parce qu'elle est volontaire.

Consultez [Québec.ca/petitescreances](https://Quebec.ca/petitescreances) pour savoir si la médiation obligatoire est implantée dans le district judiciaire où est votre dossier.

QU'ARRIVE-T-IL SI JE DOIS ALLER EN MÉDIATION OBLIGATOIRE ET QUE JE N'Y VAIS PAS ?

La médiation est obligatoire. Elle n'est pas optionnelle ou facultative! Vous devez participer au processus. Si vous ne vous présentez pas, on pourrait notamment vous condamner à payer des dommages-intérêts aux autres parties.

EST-CE QUE JE PEUX DEMANDER UNE AUTORISATION POUR NE PAS Y ALLER ? J'AI MES RAISONS...

Dans certains cas précis, vous pourriez obtenir une exemption de la médiation obligatoire. Par exemple, si vous ne pouvez pas être en présence de l'autre partie parce qu'il y a une ordonnance de la cour, ou si vous avez déjà participé à une séance de médiation pour le même litige. Si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces situations, informez-vous auprès du palais de justice. On vous expliquera comment faire une demande d'exemption.

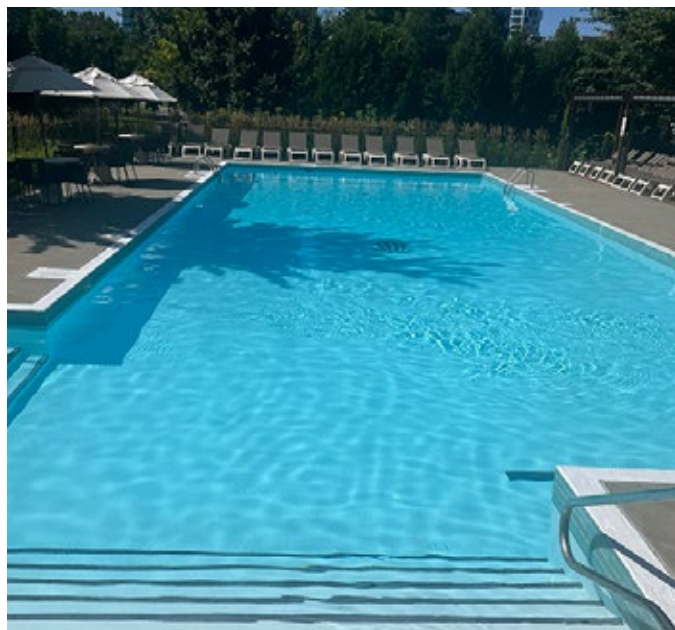
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



Par Catherine Larin
H2O - Gestion de piscines, plages et spas

Le revêtement de glasscoat pour piscines de béton facilitera sûrement la vie de bien des propriétaires et gestionnaires de condos et d'immeubles locatifs dans les années à venir. Ceux qui ont fait les travaux dans leur piscine en sont satisfaits et sont très contents de leur choix. Avec une durée de vie de 20 ans, le glasscoat comprend de nombreux avantages, en voici quelques-uns :

- Recouvrement haut de gamme qui donne un fini esthétiquement imbattable, lisse et lustré
- Durée de vie de 20 ans
- Pulvérisé de façon sécuritaire
- Sèche en 24 heures seulement
- Résistant aux hivers rigoureux
- Limite l'utilisation de produits chimiques coûteux
- Évite les fermetures prolongées à chaque 2-3 ans pour recommencer les travaux de décapage au jet de sable et de peinture



Qu'est-ce que le Glasscoat ?

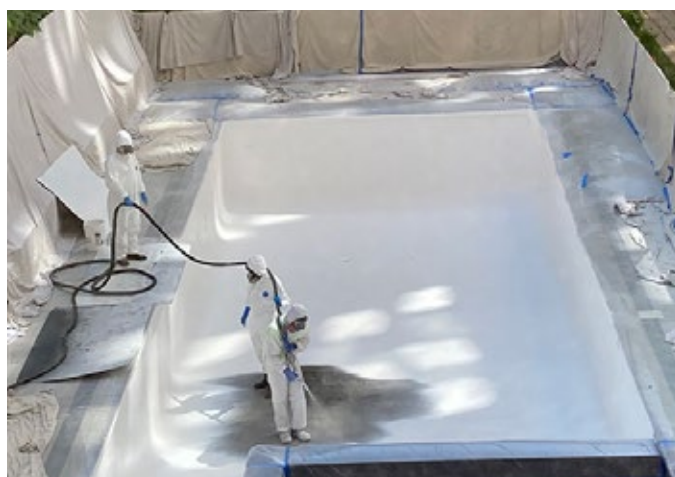
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement qui étancheise comme aucun autre produit ne peut le faire donc permet de préserver la surface de béton dans un état intact pendant des années.

Le fini au glasscoat permet aussi de diminuer l'utilisation de produits chimiques coûteux. Le fini lisse et résistant aux produits permet en effet des économies non négligeables.

Comment fonctionne l'application ?

Le glasscoat est pulvérisé avec des équipements spécialisés et de la main-d'œuvre experte dans le domaine. Les travaux sont effectués de façon sécuritaire autant pour les équipements et installations de nos clients que pour nos employés. Il faut avant tout recouvrir toutes les surfaces entourant la piscine. Par la suite, il faut repérer toutes les imperfections, fissures, béton craquelé ou pourri afin de réparer avec les matériaux adéquats. Ce sont ces fissures qui laissent passer

les infiltrations d'eau en tout temps. Le glasscoat par la suite protège les surfaces réparées et évite la récurrence de ces problèmes.



Il est ensuite temps d'appliquer une couche d'apprêt à l'époxy, suivi de deux couches de produit au glasscoat. Le travail s'effectue en une journée seulement. Le lendemain, quelques retouches sont faites pour des raisons de sécurité et d'esthétique. Finalement, les lignes noires au fond et dans les marches sont appliquées, tel qu'exigé par le Règlement sur la sécurité dans les bains publics.

Pourquoi le glasscoat

L'été s'en vient et plusieurs propriétaires et gestionnaires de syndicats de copropriétés devront planifier la peinture de

leur piscine ou leur spa. Ces travaux de réfection peuvent représenter des frais d'entretien élevés et parfois inattendus. Avant de peindre, il faut tout d'abord s'assurer que la surface soit bien préparée. Ce qui veut dire un décapage au jet de sable pour enlever toute trace de résidus, ce qui est très coûteux, mais primordial. En négligeant le décapage, le nouveau revêtement n'a pas la même adhérence et se détériore rapidement comme les exemples illustrés sur les photos ci-dessous :



Avec les peintures traditionnelles, une fois que la surface est bien préparée, il faut appliquer deux couches de peinture et attendre entre 3 et 7 jours de séchage. Il faut donc 3-4 semaines pour la durée des travaux au total. Pendant ce temps les propriétaires ou les locataires ne peuvent pas utiliser la piscine ou le spa. Comme la saison estivale est très courte et qu'il faut en plus négocier avec la pluie et les intempéries, le temps pendant lequel les baigneurs peuvent en profiter est de beaucoup réduit, ce qui peut occasionner beaucoup de frustration.

Par conséquent, les peintures de piscine traditionnelles offrent une solution peu durable pour plusieurs raisons. Après une courte période de temps, un an ou deux, la peinture se

décompose dans l'eau de la piscine, ce qui endommage la surface de béton et est très nuisible pour les équipements et la santé des baigneurs. Les matériaux au polymère comme le glasscoat ne présentent pas ce problème, car ils ne se dégradent pas en présence de produits chimiques et d'eau chaude.

Il existe quelques types de peintures traditionnelles disponibles pour le revêtement des piscines et spas de béton : l'époxy, caoutchouc, acrylique, mais toutes nécessitent de recommencer les travaux à chaque 2-3 ans. Décaper, réparer, peindre.

D'autres solutions à base de caoutchouc ou autre sont aussi offertes, mais ne durent pas. Ces solutions ne permettent pas non plus d'obtenir un revêtement uniforme et peuvent laisser paraître les réparations et autres imperfections.

Le Glasscoat : La solution long terme

L'apparence du glasscoat est dans une catégorie à part et sa durabilité inégalée, soit d'environ 20 ans. L'application du glasscoat représente la solution long terme par excellence. Une fois le produit appliqué, vous serez à même de constater un fini haut de gamme. Vous n'aurez pas besoin de recommencer vos travaux de peinture à chaque 2-3 ans ce qui vous permettra d'économiser sur le long terme.

Utilisé aux États-Unis dans toutes sortes de climats depuis plus de 30 ans, et ici au Québec depuis une dizaine d'années, c'est un produit qui a fait ses preuves et qui offre enfin une option durable et optimale. □



SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostic de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com





Conception
Aménagement
Entretien



Choisir des chaises et une table de balcon



Par Jean-Marc Legault
JML / Toiles GR inc.

On ne se lasse pas de découvrir les modes qui mettront notre extérieur en valeur ! Styles, couleurs, matières : le début d'été correspond à la valse des incontournables et des nouveautés.

Si vous n'avez pas encore eu vos coups de cœur ou déterminé ce qui habillera votre balcon, voici une revue des tendances. Et que vous soyez sûr de vos goûts ou en quête d'une inspiration, choisir des chaises et une table de balcon n'aura jamais été aussi facile !

Chaises et table de balcon minimalistes : polyvalence et pérennité

Quand on pense minimaliste, on a la fâcheuse habitude de croire que nos meubles de balcon manqueront de caractère. Or, ce style répond surtout à des enjeux de polyvalence et de pérennité.

Il n'est pas impossible que vos chaises et vos tables de balcon vous suivent dans un déménagement. Et si vous investissez dans des marques reconnues et de qualité, vous apprécierez sans doute modifier votre décor de balcon, sans avoir à changer ses éléments trop souvent !

C'est dans cette optique de commodité que se situe le style minimaliste. Des lignes droites, classiques qui n'oublient pas de se démarquer, mais qui pourront s'adapter à tous vos arrangements.

Chaises de balcon : nos suggestions

Commençons avec les chaises. Robustes et confortables, elles peuvent rappeler les modèles intérieurs. Et comme l'autre tendance en vogue met beaucoup de l'avant la transposition de la cuisine à l'extérieur, vous serez dans le ton !



Légende : Collection Lucia chaise à dîner de Ratana. Profiter de son balcon pour manger, lire ou flâner n'aura jamais été aussi agréable avec cette chaise de balcon au soutien dorsal présent et discret. Son allure classique est relevée par un contraste léger sur le coussin de couleur neutre..

Le style minimaliste/classique peut également être décliné avec des composantes modernes, qui dynamisent l'ensemble sans dénaturer l'harmonie recherchée. Pour ce faire, on misera notamment sur l'inclinaison du dossier qui s'approchera du courant « lounge » très prisé en ce moment, et une assise fine – plus actuelle – mais toujours versatile.



Légende : Collection Kendall chaise à dîner de Telescope Casual. Le dossier légèrement incliné de cette chaise de balcon est parfait pour vous offrir un moment de détente. Et grâce à son assise fine et ses bras, vous restez disponible pour des activités plus conviviales comme un repas ou un verre.



Légende : Collection Milano chaise à dîner de Cabana Coast. La courbe sait se montrer sobre, comme sur cette chaise de balcon, où elle habille les bras en élégance, sans compromis sur l'assise - qui respire le confort - et sur le maintien, habilement porté par un croisillon recherché au dossier.

On parle de pérennité de style, mais on cherchera également une durabilité fiable face aux intempéries. Même sur un balcon, tables et chaises peuvent souffrir du vent, de la pluie et de la poussière. Avec des matériaux tels que l'aluminium, vous misez sur des meubles de balcon résistants et facilement déplaçables.



Légende : Collection Millcroft chaise à diner de Cabana Coast. Conçue en aluminium, cette chaise de balcon respire la praticité et la confiance. Avec un design solide et carré, elle joue sur un contraste subtil de matière – structure contre tissu – et n'oublie pas d'offrir une assise toujours très confortable.

Tables de balcon : options disponibles

Côté table, on continue dans la commodité et la facilité d'agencement avec des formes géométriques et équilibrées. Leur design bien assuré est la clé pour donner du pep à votre balcon, surtout si vous choisissez des pièces foncées, parfaites pour trancher avec un décor relativement sobre en balcon.



Légende : Collection Millcroft table à diner 36" de Cabana Coast. Classique, oui, mais efficace certainement ! Coup de cœur pour cette table de balcon à l'espace de présentation aussi large que pratique. Son esthétique épurée lui permet d'être mise en évidence - couronnée d'une plante par exemple - ou rangée facilement dans un coin.

Et si vous aspirez à conjuguer chaleur et classique ? Pas de problème, puisque les courbes tirent leur épingle du jeu, même dans une allure plus traditionnelle. Rien de plus efficace pour apporter du volume au fameux style classique.



Légende : Collection Monaco table à diner ronde 36" de Cabana Coast. Derrière son apparence familière, cette table de balcon cache une audace raffinée, qui se traduit par ses pattes courbées et ajourées, la finesse de son plateau – détail à la fois moderne et gracieux – et sa belle surface, parfaite pour les repas sur le pouce ou pour un verre en toute décontraction.

Vous l'aurez compris : il n'y a rien de moins ennuyeux que le style classique ! Derrière ses effluves conventionnels au premier abord se cachent des détails de formes et de matière : allure imposante, matériau captivant et durable, lignes géométriques ou arrondies. Parfaits pour vous démarquer sans faute de goût.

Esprit bohème : réinventer son balcon avec des meubles de balcon texturés

Le style bohème se fait aussi remarquer dans les tendances de l'année. Tout comme le classique, il sait jouer sur l'intemporalité, et mettre un atout certain de son côté, en poussant l'originalité un peu plus loin. Toujours dans des agencements et des nuances accessibles, il a le pouvoir de répondre à vos envies d'évasion, sans risque de lassitude !

Reconnaissable entre mille, le style bohème se traduit depuis quelques saisons par des motifs en corde tressée, que vient contraster une base foncée en métal – de l'aluminium en général – ou en rotin. La corde peut rappeler la mer, les bateaux et finalement, apporter une ambiance balnéaire, très appropriée pour les jours d'été.



Légende : Collection Trinity chaise à diner de Ratana. Rien ne sera plus unique qu'un dossier cordé qui demeure agréable pour le dos, et épatant dans un décor. Pour preuve ? Ce modèle pour balcon qui conjugue design travaillé avec le ton blanc comme valeur sûre.

Les meubles de balcon qui s'inscrivent dans cette tendance restent robustes et de qualité. Et comme ils puisent leur finition dans le charme vintage des décennies passées, vous pouvez disposer d'une touche rétro pour un mélange des genres de toute beauté.

Les formes rondes sont également prisées dans le style bohème, car elles reflètent à la fois la douceur, l'organique et l'authenticité, caractéristiques très recherchées.



Légende : Collection Palm Harbour table à diner 32" de Ratana. On admire le mélange éclectique de cette table de balcon, qui marie cordage, courbes et finition en rotin à la perfection. Quant à son plateau en verre, il apporte une touche de luxe inattendue.

L'esprit bohème, c'est également des teintes chaudes, qui évoquent le sable et le dépaysement. Comment adopter cette émotion, sans tomber dans l'excès ? En optant pour le beige. Plus marqué que le blanc et plus chaleureux que le noir, il se décline dans différentes nuances plus ou moins prononcées sur les coussins, plateaux et structures. Le résultat ? Un effet apaisant qui appelle aussi bien à la méditation qu'à l'exploration. Et puisque le retour à la nature exige des aménagements colorés et ambitieux, vous ne trouverez pas mieux que cette teinte pour faire ressortir vos fleurs et vos plantes.



Légende : Collection MGP Slat table à diner 18"x54" de Telescope Casual. On aime l'ambiance « tablée » qui émane de cette table de balcon. Avec son design fin et passe-partout, elle reste néanmoins idéale pour les petits espaces, et adopte un beige terreux qui mettra en valeur votre service à dîner.



Légende : Collection MGP Slat table à diner 36" de Telescope Casual. Changement de registre avec cette table de balcon piédestal. Le rendu aéré de son plateau à ouvertures, met l'accent sur un beige crème, pensé pour apporter une touche de luminosité. Les pieds foncés viennent appuyer ce contraste, avec naturel et cohérence.

Classique ou bohème ?

Dans un cas comme dans l'autre, vous avez la preuve qu'il est possible d'avoir des chaises et une table de balcon qui se démarquent aussi bien dans la qualité, que dans le design, et ce, pour de nombreuses années.

Les experts du mobilier extérieur

Bien entendu, vous présenter ces tendances sous le meilleur jour demande de l'expertise et une connaissance accrue du marché. Ces qualités sont exactement celles de JML Inc.. Spécialiste de l'ameublement extérieur depuis 1990, l'entreprise se maintient constamment à jour dans les modes, pour vous offrir ce qui se fait de plus beau, quel que soit votre budget.

Besoin de conseils pour vos meubles de balcon ? Discutez-en avec elle autour d'une de ses tables de balcon bien sûr !

Métadescription : Pour choisir des chaises et une table de balcon qui vous correspondent, explorez les tendances phares et les incontournables en styles, matériaux et couleurs! □

Sources :

- Éco-peinture. [Tendances déco extérieure pour l'été 2024](#). 2024.
- Silo 57. [Les 10 grandes tendances 2024 pour aménager son espace extérieur](#). 2024.
- Rhinov. [Tendance extérieur 2024 : pour quel style allez-vous craquer ?](#) 2024.
- Jardin de ville. [La tendance beige](#). 2024



+ DE **3 500** INTERVENTIONS
CHAQUE ANNÉE



20 000 CLIENTS SATISFAITS
À CE JOUR



15 ÉQUIPES DE SERVICE
MULTIDISCIPLINAIRES

TOUS TYPES DE TOITS PLATS :

ÉLASTOMÈRE - GRAVIER - EPDM - TPO - PVC - LIQUIDE

- ✓ Réfection complète
 - ✓ Réparations temporaires ou permanentes
 - ✓ Entretien préventifs
 - ✓ Nettoyage
 - ✓ Thermographie infrarouge
 - ✓ Département menuiserie et ferblanterie
- Assurance responsabilité 5 millions.

COMMERCIAL 
INDUSTRIEL 
INSTITUTIONNEL 

PROMO
**INSPECTION
COMPLÈTE
GRATUITE***

* Certaines conditions s'appliquent.
Rapport photo non inclus.
Max 5 000 pi².



URGENCE

24/7



ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS



450 430-3663 | 514 618-3233 | WWW.TOITURESPME.COM

SERVICE D'INFORMATION!

Les membres CondoConseils
ont accès rapidement à
tous les articles parus dans
les éditions du magazine
Copropriété Plus
depuis sa création en 2007.

PLUS DE 2000 ARTICLES!

Condo
Conseils

CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Trouver rapidement
l'information
concernant les
sujets d'actualité.



ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Pierre Gnocchini

Chez St-Pierre & Associés, le génie créatif en science du bâtiment signifie la recherche de solutions innovatrices, pratiques et économiques. Une judicieuse combinaison des connaissances, de la science appliquée, de la technologie, de l'expérience et de l'imagination nous amène à développer de nouvelles applications caractérisées par un excellent rapport qualité-prix. Le génie créatif permet d'offrir des solutions rationnelles, capables de supporter l'épreuve du temps et de dépasser les attentes des clients.

Une équipe / deux départements - Pour une vaste gamme de services

L'homme derrière la firme d'ingénieurs St-Pierre & Associés était jusqu'à tout récemment M. Hubert Saint-Pierre, ingénieur de formation. Fondateur et président de l'entreprise qui a vu le jour en 2004, Hubert St Pierre a donné son nom à l'entreprise qui le porte toujours fièrement aujourd'hui, mais il a surtout insufflé le goût du travail bien fait et le fameux petit « plus » qui souvent, fait toute la différence. Il existe une célèbre maxime affirmant que les entrepreneurs qui réussissent sont ceux qui sont prêts à marcher un kilomètre de plus lorsque tous les autres se sont arrêtés. Et Hubert St-Pierre a marché beaucoup de kilomètres supplémentaires.

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

Inspection des stationnements : un pont vers la tranquillité d'esprit des copropriétaires

Nous savons tous aujourd'hui que le sel de déglacage utilisé à une aussi grande échelle entraîne des conséquences néfastes sur l'environnement, mais lorsqu'il est question de la sécurité des usagers de la route, il n'y a pas de place pour les compromis qui pourraient se révéler hasardeux. La sécurité doit toujours primer avant tout.

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. Elle s'efforce de promouvoir les services de ses membres pour une meilleure gestion des actifs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Pour une copropriété mieux gérée !



INVEST GAIN LTÉE
Gestion Immobilière
Depuis 1981

Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Greenfield Park (Québec)
J4V 3N2



Korus Gestion collaborative de copropriétés
Nathalie Monast
514 262-6002 nmonast@korus.ca
Poste 1

uniCondo Montréal

C.P.35025, Montréal
(Québec) H2C 3K4



Gestion d'immeubles M.R.
Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

75, av. de la Gare
St-Sauveur (Québec)
J0R 1R6

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



Gestion Immobilière SOGECO
Guy Léonard
819 776-3785 sogeco@qc.aira.com

uniCondo Gatineau
CP 77012, Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Immeubles Shibata
Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Gestion Immobilière Provision
Marc Morin et Mélanie Guilbeault
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal
1675 Rte Transcanadienne
Montréal (Québec)
H9P 1J1



Gestion TL
Thelma Martinez, Adm.A
514 817-9753 thelmam@gestiontl.ca

uniCondo Montréal
7387 somerled
Montréal (Québec)
H4V1X1



Gestion Carjulyan inc.
Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 gestioncyj@gmail.com

uniCondo Montréal
202-4181 de la Seine
Laval (Québec)
H7W 5E3



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTE

Programme d'escomptes et d'économies

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils, Copropriétaires Québec et tous les usagers des sites Internet CondoRéseau peuvent profiter des escomptes offerts par plusieurs fournisseurs accrédités participants.



LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



Escompte de 25% offert aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et CondoAutogestion.

Information : Alexandre Topac, **438 390-0732** / alexandre@servicesluxus.ca



OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.

Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec. INFORMATION : **514 380-8398**



Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils.

L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245**



NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.

Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



OFFRE EXCLUSIVE !

SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



LAVAGE DES VITRES - Vitro-Services offre en exclusivité **20 % de rabais** pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.

Copropriété

Val-des-Arbres

Laval



Le Val-des-Arbres est situé dans le quartier Duvernay à Laval. Cet édifice construit en 1981, comporte 80 copropriétés sur 8 étages qui possèdent chacune un grand balcon de plus de 20 pieds de longueur ou une terrasse privée. En plus, notre stationnement souterrain sur trois niveaux, réservé aux résidents, offre l'usage de trois zones pour le lavage des voitures. Les visiteurs disposent d'une vingtaine d'espaces de stationnement à l'extérieur.

Le Val-des-Arbres, un site remarquable

Situé sur les rives de la Rivière-des-Prairies, le Val-des-Arbres est à proximité de Montréal. En effet, il est à moins de cinq minutes des ponts Viau et Papineau-Leblanc (autoroute 19), en plus de bénéficier des transports en commun qui nous amènent en quelques minutes à la station de métro Cartier. Les amateurs de marche s'y rendent en moins de trente minutes.

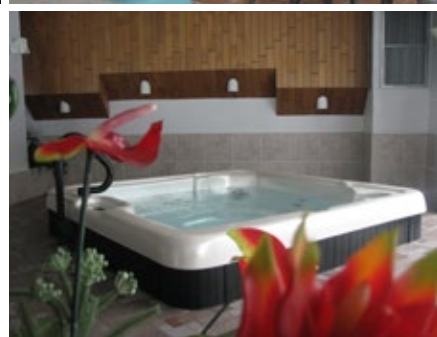


La plus-value de cette copropriété est à coup sûr son immense terrain où on peut admirer près d'une trentaine d'arbres matures, des bosquets, des rocailles et un magnifique cran de roc agrémenté d'une cascade d'eau. De plus, le Val-des-Arbres est entouré de nombreux parcs permettant, entre autres, aux copropriétaires d'observer les très nombreuses espèces d'oiseaux riverains.





Le plaisir de vivre au Val-des-Arbres est agrémenté par une gamme complète de commodités tels un terrain de tennis en terre battue, un terrain de pétanque, une vaste terrasse adjacente à une superbe piscine intérieure avec baie vitrée, deux saunas et un spa intérieurs, une salle d'exercice et une salle de billard. Une salle de réception pouvant recevoir 50 personnes est à la disposition des copropriétaires. Enfin, les amateurs de bricolage peuvent utiliser leurs outils dans un grand atelier conçu à cette fin.



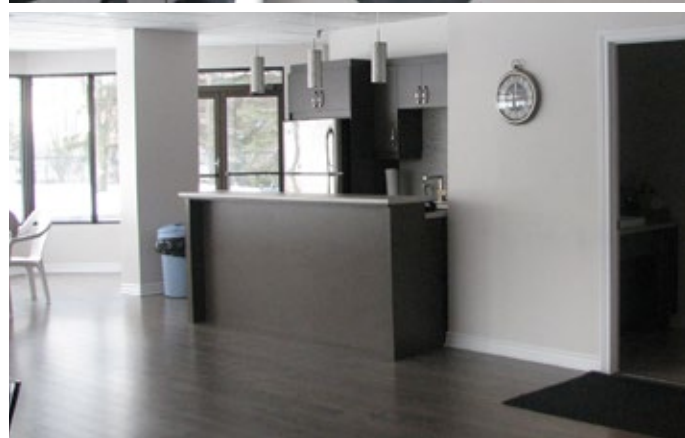
Ces installations facilitent les rencontres entre les copropriétaires et favorisent le maintien d'une vie communautaire harmonieuse et plaisante pour ceux et celles qui désirent en profiter. La présence d'employés résidants, favorise le calme, la tranquillité et sécurité.

Les administrateurs du SDC Le Val-des-Arbres ont opté depuis plusieurs années pour une gestion autonome. Ils se préoccupent de maintenir une bonne gouvernance et une saine gestion en veillant à l'exécution des travaux d'entretien réguliers et des projets de rénovation, au fur et à mesure des besoins dans le but ultime de préserver un environnement optimal et de maintenir la qualité des espaces de vie des résidents du Val-des-Arbres.



SDC Le Val-des-Arbres

Vivre au condo Le Val-des-Arbres sur le bord de la rivière où l'on profite en même temps des services de la ville et de la verdure de la campagne, voilà pourquoi certains copropriétaires y demeurent depuis plus de 36 ans. □



**VOTRE SPÉCIALISTE EN AMEUBLEMENTS EXTÉRIEUR.
PLUS DE 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE À VOTRE SERVICE.**

MEUBLES
JML
WWW.JMLINC.COM

L'UNE DES PLUS GRANDES SÉLECTIONS DE PRODUITS MOYEN HAUT DE GAMME AU QUÉBEC



**REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT**



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

- CHOIX DE TOUS LES TISSUS DE MARQUE "SUNBRELLA" RÉSISTANT AUX RAYONS U.V.
- PIÈCES DE RECHANGE DISPONIBLES
- MÉCANISME SIMPLE SANS MANIVELLE OU CORDE.
- PLUSIEURS GRANDEURS; CARRÉ OU HEXAGONALE
- DIFFÉRENTS MODÈLES; STANDARD OU STYLE CANTELIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS DE RENOM

PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre



Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

CondoRéseau est offert gratuitement aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils ainsi qu'aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec. Un site internet sécurisé dédié uniquement à l'usage de votre syndicat.

- Maintenant sécurisé <https://>;
- Implantation et mise en ligne du site par CondoMarketing;
- Assistance sans frais pour l'administration du site;
- Guide d'utilisation pratique pour tous les copropriétaires;
- Guide complet pour l'administration et la mise à jour du site;
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même;
- Consultation des archives et documents du syndicat;
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.;
- Envoi automatisé de courriels lors d'ajouts de documents (procès-verbaux, règlements, etc.);
- Envoi personnalisé de courriels effectué par les administrateurs du syndicat;
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus par tous les membres inscrits au site (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation disponibles à ExpoCondo.ca (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Participation gratuite aux Condos Week-end et Colloques annuels de la Copropriété;

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

Appelez-nous au 514.380.8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant !

Condo
Conseils **Condo**MARKETING



Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



EBL Médiation

Services en prévention et règlement des différends.

Edth Brault-Lalanne
514 212-0160

eblalanne@eblmediation.com

www.eblmediation.com



[Fiset légal]
cabinet d'avocats et de notaires

Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

Me Gérald Denoncin

g.denoncin@fisetlegal.com

Me Samuel Gaudet

s.gaudet@fisetlegal.com

Me Sébastien Fiset

s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva

s.oliva@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com



Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich
438 402-8955

hdek@gomeditation.ca

1100-1200 McGill College
Montréal (Québec)
H3B 4G7

Conseillers juridiques



St-Aubin Avocats

Litige immobilier, civil et commercial

Me Manuel St-Aubin

mstaubin@staubinavocats.ca /
administration@staubinavocats.ca

1532-555, rue Chabanel Ouest
Montréal (Québec) H2N 2J2
www.staubinavocats.ca



Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières
418 652-7590

info@celinevallieres.com

15 rue des Frênes O.
Québec (Québec) G1L 1G1
www.celinevallieres.com



Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304

mlevesque@notarius.net

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3
www.levesquenotaires.com



Farley Avocats inc.

Me Pierre-Marc Boyer
514 805-1289

pmboyer@farleyavocats.com



Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud
514 945-0440, poste 102

mmichaud@municonseil.com

Me Éric Oliver

514 954 0440, poste 103

eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus

514 954 0440, poste 111

mph@municonseil.com

Me Lucie Desgagné

514 954 0440, poste 112

LDesgagne@Municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria
Montréal (Québec) H4Z 1A1
www.municonseil.com

Conseillers juridiques



KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891

Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483

rbaker@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784

pggingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier
Québec (Québec) G1V 2M2
www.deblois-avocats.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ABC Copropriété - ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE, MÉDIAS ET PUBLICATIONS, FORMATIONS EN VISIOCONFÉRENCE				
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ABC Copropriété - AUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)				
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Maxime Lachapelle William Robert-Allard	(514) 467-7639 (514) 246-4970	mlachapelle@guard-x.com wralard@guard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
ARBITRAGE				
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Delegatus	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 316-1355	jfregeau@delegatus.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	ebllalanne@eblmediation.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)				
AGCONNECT	Provincial	Maxime Nadot	(514) 700-1963	sales@immosquare.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL Canada	Provincial	Linda Collin Patrick Beauvais	(514) 843-7558 (514) 904-4434	lcollin@bflcanada.ca pbeauvais@bflcanada.ca
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca
AVOCATES - AVOCATS				
Delegatus	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 316-1355	jfregeau@delegatus.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Gérald Denoncin Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediatiion.ca
KSA Avocats	Québec	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Patrice Hockenhull	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca

UN ACCOMPAGNEMENT COMPLET ET SUR MESURE POUR LE SECTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

Que ce soit pour un **diagnostic de validation de conformité**, l'installation ou l'**entretien annuel de vos détecteurs de gaz**, notre équipe vous offre un service adapté à la réalité des immeubles multi-logements.

NOUS VOUS GUIDONS À CHAQUE ÉTAPE :

- ✓ **Analyse des besoins** selon la configuration de votre garage
- ✓ **Choix des équipements** conformes aux normes du Code du bâtiment
- ✓ **Installation par des techniciens certifiés** (ou directives pour votre électricien)
- ✓ **Mise en marche**, calibration et émission du **certificat de conformité**
- ✓ **Service de rappel** d'échéancier d'entretien
- ✓ **Contrats de service** pour réparations, calibration annuelle et émission de certificats
- ✓ **Maintien de vos registres** d'historiques d'entretien dans notre base de données

Notre approche vise à protéger les occupants, assurer la conformité légale de votre immeuble (et de l'équipe de gestion) et optimiser les coûts énergétiques liés à la ventilation, chauffage/climatisation.

**Propriétaires, syndicats ou gestionnaires
vous êtes entre bonnes mains.**



**LA SOLUTION COMPLÈTE
EN DÉTECTION DE GAZ**

rgtechnilab.com

1-888-466-0787

RBQ : 5613-8316-0

info@rgtechnilab.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo
T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   

**AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)**

Delegatus	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 316-1355	jfregeau@delegatus.ca
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Maçonnerie Trifecta	Québec-Lévis	Jonathan Dubois	(581) 890-0008	j.dubois@mactrifecta.com

BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com

BORNES ÉLECTRIQUES - FABRICATION, DISTRIBUTION (PROJETS CLÉ EN MAIN, ÉTUDES DE FAISABILITÉ, INSTALLATION, SERVICE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com

CALFEUTRAGE

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Guard-X	Provincial	Maxime Lachapelle	(514) 467-7639	mlachapelle@guard-x.com
		William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	Félix Normand René Normand	(450) 651-9137 (450) 651-9137	fnormand@drakkarinternational.com rnormand@drakkarinternational.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU				
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
COMPTABILITÉ (TENUE DE LIVRES, ÉTATS FINANCIERS, DÉCLARATIONS D'IMPÔT)				
Agapé Comptabilité	Montréal	Jean Philippe Coly	(438) 458-4800	info@agapecompta.ca
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
COMPTES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)				
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com
DÉTECTION DE GAZ				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE				
BEQ Technology	Provincial	Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
DROIT IMMOBILIER				
Droit Immobilier.ca	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Patrice Hockenhull	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**Syndicats de copropriété,
soyez à un coup de fil
d'une bonne affaire !**

Voir la vidéo

ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

ÉCLAIRAGE D'URGENCE

Guard-X	Provincial	Maxime Lachapelle	(514) 467-7639	mlachapelle@guard-x.com
		William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Programme
bilingue

Certificat de perfectionnement professionnel

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRESSÉS
PROFESSEUR DÉVELOPPEMENT



Condo
Conseils
Experts
Membre fournisseur accrédité

*Maîtriser l'art de gérer les propriétés
résidentielles pour préserver et générer de la valeur*

Automne 2025

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 102	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Jeudi	18:00 - 21:00	26 août 2025	20 novembre 2025
YCBS 106	Gestion et administration immobilière résidentielle	TCB	18:00 - 21:00	TCB	TCB
YCBS 104	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025

Hiver/Printemps 2025

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 102	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	TBC	TBC	TBC	TBC
YCBS 100	Residential Property Finance and Accounting	Mardi	18:00 - 21:00	25 mars 2026	10 juin 2026
YCBS 271	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	20 janvier 2026	24 mars 2026

Pour plus d'informations, contactez ag.scs@mcgill.ca ou visitez le site web du [Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#).

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

L'inscription est offerte jusqu'à la date du début des cours



**Enjoy the benefits of
a fully bilingual program :**

- Some courses are offered in
- French and some in English
- Course material is provided in
- both English and French
- Course instructors are bilingual
- Students can commun

Informations sur le programme



514 399-9262
ag.scs@mcgill.ca

Informations d'admission ou d'inscription

514 398-6200
admissions.conted@mcgill.ca



En apprendre plus

mcgill.ca/eep-immobilier



École d'éducation
permanente

School of
Continuing Studies

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
------------	------------	--------------	----------------	----------------------

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

FONDS DE PRÉVOYANCE

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesco Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesco@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Éclairages d'urgence
- Monoxyde de carbone
- Systèmes de gicleurs
- Service d'urgence 24/7

FORMATION EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS (PRD)

Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
--	------------	-------------	----------------	-----------------------------------

FORMATION GESTIONNAIRES PROFESSIONNELS

Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca
Université McGill	Provincial	Information-Admission-Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca

FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)

Université McGill	Provincial	Information-Admission-Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
-------------------	------------	-----------------------------------	----------------	---------------------

FORMATIONS POUR ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉS

Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
CondoAcadémie	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	-----------------------

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------

Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique aux syndicats de copropriété

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.net



Condo
Conseils
2 ans pour 199\$
(taxes en sus)

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Gestion de patrimoine et stratégie de placement
de fonds de prévoyance en copropriété

Alex Argento
Conseiller en placement
(514) 832-5281



GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

Guard-X	Provincial	Maxime Lachapelle William Robert-Allard	(514) 467-7639 (514) 246-4970	mlachapelle@guard-x.com wrrallard@guard-x.com
---------	------------	--	----------------------------------	--

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
---------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------



CONDO réseau

Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

HYPOTHÈQUES LÉGALES

Hypothèques Légales Express	Provincial	Johanne Cadieux		hypoleg@gmail.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Patrice Hockenull	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com

INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
Groupe Solution Télécom	Provincial	Jean-François Mathieu Julie Cornelier	(514) 727-9323 (514) 795-5625	jfmathieu@gstelecom.ca jcornelier@gstelecom.ca

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

INSONORISATION

AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
-------------	------------	-------------------------------------	----------------------------------	--

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com
INSPECTION THERMIQUE				
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Maçonnerie Trifecta	Québec-Lévis	Jonathan Dubois	(581) 890-0008	j.dubois@mactrifecta.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Facilitez le transport de marchandises
dans votre condo avec le

DK-AUTO



- Peut transporter facilement beaucoup de sacs ou boîtes
- Deux roues de 10"
- Deux tablettes (une amovible)
- Barre pour sacs avec poignée

Pour info : 1 855 651-9137
drakkarinternational.com



MÉDIATION / CONDOMÉDIATION

Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Delegatus	Provincial	Me Julie Fréreau	(514) 316-1355	jfrereau@delegatus.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	ebllalanne@eblmediation.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomédiation.ca
Lynda Vachon	Provincial	Lynda Vachon	(514) 237-3746	contact@lvachon.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
----------------------	------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)

Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
----------------	----------	--------------------	----------------	---------------------------

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE

Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
---------------------	--------	-----------------------------------	----------------------------------	--

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

**Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de coproprié**

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à info@condoconseils.net

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus**
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils

**2 ans
pour 199\$**
(Taxes en sus)

50% d'escompte
pour le syndicat
client d'un professionnel ou d'une
entreprise accrédité listé au bottin
des commanditaires.

Voir les détails
de l'offre

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS
PROFESSEUR CERTIFIÉ

Condo
Experts
Membre fournisseur accrédité

Condo
Conseils
Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

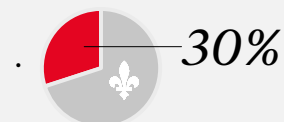
Forgé
par McGill

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École
d'éducation permanente



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie Provincial	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
ORDRES PROFESSIONNELS				
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 618-3233 (514) 882-2811 (514) 268-6899	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca



Institut de la copropriété
du Québec

CONDO *Academie*

Programmes de formation pour administrateurs de copropriétés

Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

RACINE 
CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Produits d'Assurances copropriétés
Avez-vous bien évalué vos risques?
514-723-8078
PISCINES DE BÉTON (RECONSTRUCTION, RÉPARATIONS ET PEINTURE LONGUE DURÉE)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 824-4221	aargento@assante.com
		Roberta Trifonova	(514) 832-5275	rtrifonova@assante.com

PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 824-4221	aargento@assante.com
		Roberta Trifonova	(514) 832-5275	rtrifonova@assante.com

PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau	(450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com
		Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
		Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca

PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com

PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

AKISENS		Julie Cornelier	(514) 795-5625	jcornellier@gstelecom.ca
		François-Pierre Gaudet	(514) 210-1272	fpgaudet@gstelecom.ca
		Patrick Mailloux	(514) 727-0995	pat@akisens.com
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Michèle Maheu Steve Desourdie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (514) 210-1968 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com michele.maheu@serviceslmb.com steve.desourdie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
------------------------------	----------	---	--	---

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Michèle Maheu Steve Desourdie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (514) 210-1968 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com michele.maheu@serviceslmb.com steve.desourdie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
------------------------------	----------	---	--	---

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
-------------------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)

Guard-X	Provincial	Maxime Lachapelle William Robert-Allard	(514) 467-7639 (514) 246-4970	mlachapelle@guard-x.com wrrallard@guard-x.com
---------	------------	--	----------------------------------	--

**Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de coproprié**

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à info@condoconseils.net

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus**
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils

**2 ans
pour 199\$**
(taxes en sus)

GRATUIT
pour les syndicats membres
d'une association de syndicats
de copropriété.

Voir les détails
de l'offre

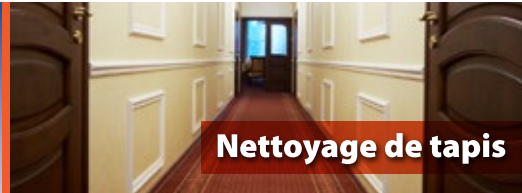
MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

SERVICES BANCAIRES

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Paul-Michael De Petrillo Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 832-5281 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pm.depetrillo@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca

SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Michèle Maheu Steve Desourdie	(450) 916-4172 (514) 210-1968 (438) 371-8021	alexandre.gagnon@serviceslmb.com michele.maheu@serviceslmb.com steve.desourdie@serviceslmb.com
	Provincial	Blaise Lebeau	(450) 916-6266	blaise.lebeau@serviceslmb.com

SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Michèle Maheu Steve Desourdie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (514) 210-1968 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com michele.maheu@serviceslmb.com steve.desourdie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
------------------------------	----------	---	--	---

SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé Linda Collin	(514) 904-4434 (514) 843-7558	cberube@bflcanada.ca lcollin@bflcanada.ca
------------	------------	------------------------------	----------------------------------	--

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

THERMOGRAPHIE

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau Joannie Robert	(450) 741-7700 (450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com
-------------------	----------	--------------------------------	----------------------------------	--

TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
---	------------	-----------------	----------------	-----------------------

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAINÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

**Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de copropriété**

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à info@condoconseils.net

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils

Voir les détails
de l'offre

**2 ans
pour 199\$**
(taxes en sus)

Inclus avec l'adhésion
au service CondoAutogestion
(Coaching et mentorat)



**BON
AUTOMNE**
à tous !

Condo
Conseils

CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 51 4.380.8398