Copropriété.ca

Automne 2026



Centre d'Expertise Technique de la Copropriété
CondoConseils inc.

Daniela Petrulian, ing., M.Ing., MBA
Présidente Consultants Facades Plus Inc.
Coordonatrice CETC

Copropriété *Plus*

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

Adam Chirola, STM-Électrique inc.
Alexandra Ricard, Guard-X
Benoit Babin, CondoEdge
Charles-Olivier Gibeau-Dextradeur, Nivoex
Daniela Petrulian, MBA, Coordonnatrice du CETC
Équipe agconnect
Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante
Équipe Banque Nationale
Équipe Chambre de l'Assurance de dommages
Équipe Direg Construction
Équipe IMAQ
François Veilleux, Constructions Tremco
Gabriel Marcu, CondoConseils
Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau
Jean-Marc Legault JML / Toiles GR inc.
Karine Nadotti, Rafales Ventilation inc.
Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance
Nezar Hanna, Dura
Patrick Brouillard, Vitro-Services
Patrick Gautreau, Nivoex
Patrick Sévigny, Pro-Sec
Philippe Bouchard, Gestion Defcor
Pierre Gnocchini, St-Pierre
Shauna Cassidy, Cassidy MTL

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Émilie Séguin, BBAC Avocats
Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats
Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats inc.

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoConseils / CondoMarketing

Copropriété *Plus* est une revue numérique offerte gratuitement en version PDF aux membres de CondoConseils/CondoMarketing. 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

Et si la saine gouvernance devenait une marque de commerce ? Centre d'expertise technique de la copropriété ..... 5 à 8

Colloque Annuel de la copropriété 2026 9

Le fléau des dégâts d'eau : qui paie quand la valeur du sinistre est inférieure à la franchise ? ..... 11 à 13

La prévention des sinistres, quel sujet intéressant ..... 19 à 21

Renouvellement en assurance de copropriétaire : 10 questions à vous poser 23

Les grands avantages des 4 cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété 24

Toitures en copropriété : prévenir plutôt que subir 26

Nettoyage de climatiseur mural et thermopompe : pourquoi et comment le faire ..... 28 - 29

Comprendre la déclaration de copropriété ..... 31 à 33

La médiation suivant une décision rendue par la GCR ..... 35 - 36

Le Baromètre électoral de la copropriété ..... 38 à 40

Programme de codéveloppement pour administrateurs de copropriété 41

La paix en copropriété : l'arbitrage accéléré, une voie à explorer ..... 42 - 43

Formations automne 2026 - Visioconférences ..... 44 à 46

Formations 2027 - Visioconférences ..... 47 à 48

Entretien préventif des drains : l'une des meilleures stratégies pour réduire les dégâts d'eau dans les immeubles ..... 49 - 50

Esprit clair, tapis net : pourquoi la propreté de vos tapis vous préoccupe autant ? ..... 52 -53

L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété à remettre au promettant-acheteur ..... 55 - 56

Bornes de recharge en copropriété : une solution simple pour les grands immeubles ..... 57 à 59

Guide d'achat d'un condo ..... 61 à 64

Conseils en rénovation de salles de bain 65

Conflits entre copropriétaires : comment agir ? ..... 67 à 70

Loi 16 et frais de copropriété : argent gaspillé ou investissement ? ..... 71 - 72

Le drone lave vos façades en hauteur pour jusqu'à 30 % moins cher ..... 74 - 75

Chacun son métier ..... 77 à 79

Autogestion en copropriété : comment éviter que votre immeuble ne devienne votre prochain cauchemar ? ..... 80 - 81

Votre copropriété perd-elle de la valeur sans que vous le sachiez ? ..... 82 - 83

CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété ..... 84 à 86

Les avantages d'investir dans l'acoustique des condominiums ..... 88 à 90



Frais de condo : Ce qu'il faut savoir ..... 92 à 94

Clinique de médiation de l'UdeS et CondoConseils 95

Réfection de façade : comment éviter les mauvaises surprises 96

Le jour où le gardien de but du Cap-Vert m'a expliqué le fonds d'autoassurance ..... 97 à 99

L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage 101

Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires ..... 103 à 105

Passeport Annuel CondoConseils 106

Copropriété naufragée : la tempête parfaite ..... 108 - 109

Copropriété divise ou indivise : les grandes différences ... 111 à 114

Votre hall d'entrée est-il à la hauteur de votre adresse ? .... 115 - 116

Copropriété : de la judiciarisation des conflits à l'ingénierie de la résolution ..... 118 - 119

Choisir des chaises et une table de balcon ..... 121 à 123

La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo ..... 125 - 126

Copropriété Place Jean-Talon, Québec ..... 127 - 128

CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits 129

Conseillers juridiques ..... 130 - 131

Bottin des fournisseurs commanditaires accrédités ..... 132 à 150

Mot **du directeur général**

Chers lecteurs,

La copropriété québécoise est à un moment charnière.

Les nouvelles exigences nous obligent à mieux documenter, mieux prévoir et, surtout, mieux gouverner. Mais à mon avis, la conformité ne devrait jamais être la ligne d'arrivée. Elle devrait être le point de départ d'une nouvelle façon de faire les choses.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons à découvrir, dans cette édition du Copropriété *Plus*, la vision du Centre d'Expertise Technique de la Copropriété (CETC) ainsi que les nouveaux programmes que nous préparons pour les administrateurs, les gestionnaires et les fournisseurs de services.

Chez CondoConseils, notre ambition est simple, mais elle est grande : contribuer à faire émerger une véritable culture de prévention, de compétence et de saine gouvernance dans l'ensemble de l'écosystème de la copropriété.

Cette vision s'attaque également à deux enjeux qui coûtent très cher à notre industrie : les sinistres et les différends. Nos programmes de prévention, développés en partenariat avec des acteurs chevronnés comme la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), la Clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke et l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ), ont justement pour objectif d'agir en amont : avant que l'infiltration ne devienne un sinistre, que le sinistre ne devienne un différend et que le différend ne trouve sa résidence permanente devant un tribunal.

Je vous invite donc à découvrir cette vision dans les pages qui suivent et lors de nos visioconférences à venir cet automne et en 2027.

Et qui sait? Vous serez peut-être parmi les premiers à participer à cette nouvelle génération de copropriétés mieux préparées, mieux gouvernées et, espérons-le, beaucoup moins passionnées par les salles d'audience.

Tous pour une copropriété certifiée!

Bonne lecture,



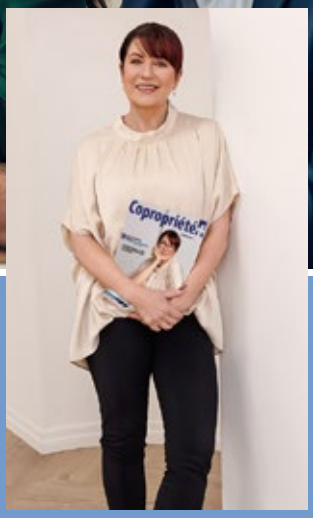
Gabriel Marcu
Vice-président et directeur général
CondoConseils/CondoMarketing

Condo Conseils | CondoMARKETING



Et si la **saine gouvernance** devenait une marque de commerce ?

Centre d'Expertise Technique de la Copropriété
(CETC) – une division de CondoConseils inc.



Daniela Petrulian, ing., M.Ing., MBA
Présidente Consultants Facades Plus Inc.
Coordonatrice CETC

Administrer une copropriété, ce n'est pas payer des factures, convoquer une assemblée annuelle et appeler un entrepreneur lorsqu'une fuite apparaît.

C'est gouverner un patrimoine collectif de plusieurs millions de dollars.

C'est prendre des décisions dont les conséquences se feront sentir pendant 10, 15 ou 25 ans.

C'est, de plus en plus, devoir démontrer que ces décisions ont été prises avec rigueur, information et prévoyance.

Le CETC a été créé exactement pour ça : outiller les administrateurs, reconnaître ceux qui font bien les choses, et faire de la saine gouvernance une valeur reconnue plutôt qu'une obligation subie.

Le contexte a changé

Depuis le 14 août 2025, le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise, dans la continuité de la Loi 16, impose à tous les syndicats du Québec trois outils structurants : le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation du syndicat.

Les échéances sont concrètes. Le premier carnet et la première étude doivent être obtenus au plus tard le **15 août 2028**. L'attestation, elle, doit être remise dans les **15 jours** suivant la demande d'un copropriétaire vendeur.

Mais derrière ces obligations se cache un changement beaucoup plus profond. Une copropriété ne devrait plus être administrée en réaction aux problèmes. Elle doit connaître son immeuble, comprendre son état, planifier ses interventions, prévoir ses besoins financiers, conserver sa mémoire — et être capable d'expliquer les décisions de ses administrateurs.



Parce qu'un immeuble, malheureusement, ne signe pas d'entente avec le conseil d'administration pour arrêter de vieillir.

Une toiture ne consulte pas le budget avant de se détériorer. Un ascenseur ne vérifie pas si le fonds de prévoyance est suffisamment capitalisé avant de montrer des signes de fatigue. La vraie question n'est donc pas de savoir si des travaux majeurs devront être réalisés.

C'est : serons-nous prêts lorsqu'ils devront l'être?

Comment fonctionne le CETC

Le CETC ne souhaite pas ajouter une formation de plus à un univers déjà vaste. Notre ambition est de bâtir un écosystème de compétence, de reconnaissance et de confiance. Il repose sur quatre volets.

Informer — disponible maintenant. Info-Technique CETC est un service offert gratuitement aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils. Son principe est volontairement simple : une réponse aujourd'hui pour éviter un problème demain.

Est-ce normal? Est-ce urgent? Est-ce une réparation ou un remplacement? Est-ce que cette situation relève réellement du syndicat? Avons-nous besoin d'une expertise spécialisée? Peut-on attendre? Quel intervenant est le meilleur pour cette situation?

Et notre préférée :
« Est-ce que l'étude du fonds de prévoyance est vraiment obligatoire si nous avons toujours bien administré? »

Oui. Même si votre conseil d'administration est extraordinaire. Même si vous n'avez jamais eu de sinistre. Même si votre président affirme que « chez nous, tout va bien ».

Former — en développement. Un programme académique de formation et de reconnaissance destiné aux administrateurs et aux gestionnaires. L'objectif n'est pas de transformer un administrateur en ingénieur, mais de faire en sorte qu'il sache lire son carnet d'entretien, poser les bonnes questions et transformer une information technique en décision documentée.

Reconnaître — en développement. Une bonne décision peut être compromise par une mauvaise exécution. Le CETC développe donc un programme de reconnaissance destiné aux fournisseurs de services œuvrant auprès des copropriétés. Un conseil d'administration bien formé mérite aussi de pouvoir identifier des partenaires compétents.

Certifier — notre horizon. Ultimement, reconnaître les copropriétés elles-mêmes.

Une certification, pas un trophée

Imaginez une copropriété où les administrateurs sont formés, où le carnet d'entretien est utilisé comme véritable outil de gestion, où le fonds de prévoyance est planifié et suivi, où les travaux majeurs sont documentés, où les fournisseurs retenus répondent à des critères de compétence et qui peut démontrer, documents à l'appui, qu'elle est bien gouvernée.

Pourquoi cette copropriété ne pourrait-elle pas être reconnue?

Soyons clairs : nous ne voulons pas créer un autocollant à apposer dans le hall d'entrée. Nous voulons créer une référence. Une reconnaissance qui repose sur des critères vérifiables, établis avec des experts du milieu, et qui oblige à maintenir des standards dans le temps.

Une copropriété certifiée ne sera pas une copropriété qui prétend être parfaite. Ce sera une copropriété qui démontre qu'elle sait comment être bien gouvernée. Et surtout, qui s'engage à le rester.

Le programme n'est pas conçu pour récompenser uniquement les grandes copropriétés. Une petite copropriété bien organisée peut être mieux gouvernée qu'une immense copropriété qui possède trois employés, quatre consultants et un classeur de 900 pages que personne n'a ouvert depuis les années 2000.

La qualité de la gouvernance ne se mesure pas au nombre de portes. Elle se mesure à la capacité de comprendre, prévoir, documenter et décider.

À qui la chance?

Tout commence par l'adhésion de votre syndicat de copropriété à CondoConseils. C'est la porte d'entrée de l'écosystème : l'accès à Info-Technique dès aujourd'hui, et l'accès prioritaire aux programmes de formation, de reconnaissance et de certification à mesure qu'ils se déploieront.

Parce que respecter les exigences minimales devrait être le point de départ. Pas la ligne d'arrivée.



Que la prévention vaut mieux que l'urgence. Que la compétence vaut mieux que l'improvisation. Que la documentation vaut mieux que la mémoire d'un ancien administrateur.

Alors, à qui la chance de devenir la première copropriété certifiée au Québec?

Peut-être la vôtre.

Centre d'Expertise Technique de la Copropriété — une division de CondoConseils inc.

Former. Informer. Reconnaître. Certifier.

Au service d'une nouvelle culture de prévention, de compétence et de saine gouvernance en copropriété.

Centre d'Expertise Technique de la Copropriété
CondoConseils inc.



Centre d'Expertise Technique de la Copropriété



Un groupe d'experts de la science du bâtiment piloté par Daniela Petrulian, ing., M.ing, MBA
Consultants Facades Plus
Coordonnatrice, CETC

Formations

Présenter des conférences en visioconférence sur des sujets variés en science du bâtiment; fiches techniques et guide informatif;

Enregistrements vidéos des sessions disponibles gratuitement à ExpoCondo.ca;

Un service offert aux administrateurs, gestionnaires d'immeubles et professionnels.

Consultations

Le CETC répond dans les 48 heures du lundi au vendredi. Vous rédigez vos questions par courriel uniquement à : **questionscetc@CondoConseils.net**

Ce service est offert aux administrateurs, gestionnaires d'immeubles et professionnels.

Accréditation des administrateurs

Cours de formation, tests de vérification des connaissances acquises, crédits et certificat d'accréditation. L'accréditation est valide pour deux ans.

Attestation des syndicats

Exclusif aux syndicats membres de CondoConseils et usagers des services CondoAutogestion.



Visioconférence

Samedi 14 novembre 2026
9h00 à 12h00

COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

Vivre ensemble ! Les secrets d'une copropriété certifiée.

L'accréditation des administrateurs, la tenue des registres, la qualité de la communication et le savoir–vivre sont vos piliers essentiels pour un syndicat durable.

Un immeuble peut être parfaitement entretenu et quand même être invivable. Le vrai défi sera créé par les gens qui l'habitent. Les conflits interpersonnels, le manque de transparence et la mauvaise communication sont la première cause d'épuisement des administrateurs et de litiges en copropriété. Et pourtant, ces situations s'évitent avec les bons réflexes, les bons outils et une gouvernance clairement établie.






Animateurs : Gabriel Marcu (CondoConseils) et Joëlle Ziadé (CondoAutogestion, Invest Gain).
Conférencières invitées : Mme Jennifer Hill, coordonnatrice des activités cliniques en PRD (Université de Sherbrooke) et Me Édith Brault Lalanne (Latitude Management).

Les conflits interpersonnels, le manque de transparence et la mauvaise communication sont la première cause d'épuisement des administrateurs et de litiges en copropriété. Et pourtant, ces situations s'évitent avec les bons réflexes, les bons outils et une gouvernance clairement établie.

AU PROGRAMME

1. L'accréditation des administrateurs et l'ICQ : votre crédibilité sera votre bouclier légal en tant que bénévole;
2. La vie sociale en copropriété avec des techniques de communication aident à désamorcer les tensions avant qu'elles deviennent des conflits;
3. L'art du savoir-vivre collectif : comment rédiger et faire respecter des règles de vie qui ont du mordant;
4. Transparence et communications officielles avec les résidents : ce que la loi exige et les meilleures pratiques;
5. Les sites CondoRéseau et les outils numériques pour la gestion des registres.

Venez avec vos défis. Repartez avec des solutions. Inscriptions limitées.

Un évènement annuel présenté par CondoConseils avec la contribution de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ), du Centre d'expertise technique de la copropriété, de CondoAutogestion, de CondoAssurance et de CondoMédiation.

Grands Partenaires

BANQUE NATIONALE · Clinique de médiation · Chambre de l'assurance · GUARD-X · FACADES PLUS CONSULTANTS · spe VALEUR ASSURABLE · St-Pierre · BFL CANADA · INVEST GAIN LTÉE Gestion Immobilière Depuis 1981 · CI GESTION DE PATRIMOINE ASSANTE · CondoEdge

Inscriptions en ligne à **CondoConseils.net**

Le génie à votre service.

Science du bâtiment

Inspection des façades et stationnements
Étude de fonds de prévoyance et carnet d'entretien
Rapport de réception des parties communes
Rapport d'état d'immeuble
Inspection préachat et refinancement
Plans et devis et surveillance

Consultation en coûts

Contrôle des coûts/Approbation des déboursés
Attestation d'avancement
Revue des coûts
Validation de la mise de fonds
Visite de chantier

Mandat d'expertise

Évaluation de l'état des composantes systèmes

Estimation

Évaluation des coûts (Classes A, B, C, D)
Estimation en bâtiments



Service à la clientèle - 514 596-1992, poste 229
pierre.gnocchini@geniestpierre.com

Savoir-faire
Accompagnement
Disponibilité

St-Pierre

Le fléau des dégâts d'eau : qui paie quand la valeur du sinistre est inférieure à la franchise ?



Par Me Émilie Séguin
BBAC Avocats

Cet été, le juge Luc Huppé de la Cour du Québec a rendu un jugement aux implications importantes dans le domaine de la copropriété.

La nature du dossier en quelques paramètres :

- La nature du sinistre : dégât d'eau;
- La cause : le chauffe-eau;
- Franchise du syndicat : 250 000 $;
- Dommages : inférieurs à ce montant.

Aucune réclamation à l'assureur du Syndicat n'était donc possible. Le syndicat a payé la réparation de sa poche, comme l'exige l'article 1074.1 C.c.Q. Il poursuivait ensuite les copropriétaires responsables pour récupérer la somme.

L'article 1074.2 C.c.Q. est-il d'ordre public ?

La Cour du Québec le confirme, et il s'agit d'un ordre public de direction: toute clause de la déclaration de copropriété incompatible avec le premier alinéa de l'article 1074.2 C.c.Q. est réputée non écrite. Le syndicat ne peut recouvrer des copropriétaires ni les franchises payées ni le coût des réparations, autrement que par la contribution aux charges communes.

Il existe deux exceptions, soit les dommages intérêts dus par le copropriétaire fautif, et le préjudice causé par le fait ou la faute d'un tiers, ou par le fait des biens sous sa garde.

Le texte ne laisse aucune place à l'interprétation : « *les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.* »



Qui a le fardeau de preuve : le syndicat ou le copropriétaire ?

La Cour du Québec confirme qu'il s'agit du copropriétaire. Si cette interprétation était connue, c'est dans l'intensité de l'obligation d'entretien du copropriétaire que le jugement a apporté des clarifications majeures comme nous le verrons plus tard.

L'article 1074.2 C.c.Q. ouvre la porte à l'article 1465 C.c.Q. : la responsabilité du gardien d'un bien. Cette présomption de faute renverse le fardeau. C'est au copropriétaire de prouver sa prudence et sa diligence, et non pas au syndicat.

Dans cette affaire, les défendeurs avaient constaté de l'eau dans le bac de rétention du chauffe-eau. Suite à leur constatation, ils n'ont ni fait vérifier l'appareil, ni songé à le remplacer, même s'il s'approchait de sa fin de vie utile. Le juge tranche : cette inaction est incompatible avec le devoir de prudence dont on s'attend de la part d'un copropriétaire.



Le message est clair :

- En copropriété divise, la proximité des unités et l'interdépendance des copropriétaires imposent une vigilance accrue. La surveillance superficielle des lavabos, chauffe-eau et électros ne suffit plus. Chaque indice d'humidité, corrosion ou moisissure ou encore de fuite légère commande une intervention immédiate. Sinon, la responsabilité suit.

À voir maintenant comment ce jugement sera interprété en comparaison des conclusions de la Cour supérieure dans la décision Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan, 2025 QCCS 434 (CanLII), où elle avait partagé la responsabilité 50-50 entre le copropriétaire et le Syndicat alors que le copropriétaire avait pourtant commis les fautes suivantes :

- Ne pas avoir remis une copie de ses clés au Syndicat ;
- Ne pas avoir souscrit l'assurance responsabilité et dommages requise par la déclaration de copropriété ;
- Défaut d'entretien du bidet et des équipements de son unité.

Quant au Syndicat, il n'avait jamais exigé la remise des clés de l'unité (requise selon la déclaration de copropriété) ni vérifié que le copropriétaire détenait une assurance ou encore effectué de rappel ou de suivi. À voir donc si à la lumière de la décision de la Cour du Québec, laquelle nous rappelons toutefois est située à un niveau inférieur à la Cour supérieure du Québec en termes de hiérarchie des normes, il aurait été conclu à un tel partage de faute 50-50, lequel partage semble permettre à un copropriétaire de profiter de sa propre turpitude.

En effet, la décision de la Cour du Québec semble appuyer davantage sur l'intensité de diligence dont doit faire preuve le copropriétaire dans l'entretien de sa partie privative, la surveillance et la collaboration.

Quel rôle pour la déclaration de copropriété ?

La clause classique de remboursement automatique de la franchise et de responsabilité automatique pour son fait ou encore le fait ou la faute de son locataire et/ou invité est désormais réputée non écrite. Le juge est catégorique : aucune convention et aucun règlement ne peut fixer une norme de responsabilité autre que celle de l'article 1074.2 C.c.Q.

Aussi, l'article 1074.2 C.c.Q. ne définit pas les obligations d'entretien des copropriétaires, et c'est là que la déclaration de copropriété a toute sa pertinence. Elle peut fixer les paramètres minimaux d'entretien préventif, vérifications périodiques, remplacement des équipements en fin de vie utile, chauffe-eau compris, etc. Il s'agit alors d'autant de règles que les copropriétaires peuvent adopter, selon leur volonté collective et leur créativité, précise le juge Huppé. Les syndicats ont ainsi tout intérêt à étoffer leurs règlements d'immeubles.

Il existe cependant une condition, soit que tout ajout ou modification au règlement soit adopté par vote formel à la majorité requise, sur résolution écrite présentée en assemblée et transmise aux copropriétaires au préalable (article 1060 C.c.Q.). Aucun raccourci n'est possible.



Comment prévenir le prochain sinistre ?

Franchises et primes d'assurance grimpent, et les surprimes suivent. Résultat : les charges communes augmentent et la prévention n'est plus optionnelle.

Des mesures concrètes existent, soit des rondes de prévention à dates fixes, l'installation de valves intelligentes coupant l'alimentation en eau, des inspections avec rapports photographiques pré-sinistre (le programme Vigilo, notamment).

Mais un outil puissant et essentiel reste le règlement de l'immeuble. Une résolution précise, votée en assemblée, qui balise les obligations d'entretien des copropriétaires permet de rattacher un manquement à une faute et à augmenter ainsi les chances du syndicat de récupérer la franchise payée en plus de réduire les risques de sinistres. Ce règlement devient ensuite un levier dans le cadre des négociations avec les assureurs des responsables ou à titre de fondement des recours à leur encontre. Ajoutez-y une clause de remboursement des honoraires et frais de recouvrement, incluant les honoraires de gestion, puisque la collectivité ne devrait pas payer pour la négligence d'un seul. Pour blinder ces clauses contre toute contestation, un avocat ou notaire en droit de la copropriété doit en superviser la rédaction.

Un autre angle mort : l'assurance des occupants. Locataires, occupants, copropriétaires non assurés : autant de jugements inexécutables en cas de départ à l'étranger ou d'insolvabilité. Un suivi annuel, voire constant qui soit rigoureux, s'impose pour vérifier que chacun est bel et bien assuré.

Cette décision semble marquer un point d'arrêt dans une tendance qui semblait toutefois se dessiner à l'effet d'imposer un fardeau de surveillance et de preuve de faute semblant bien souvent irréaliste sur les épaules des syndicats de copropriétaires au Québec, permettant ainsi à grand nombre de copropriétaires et occupants négligents et leurs assureurs de faire face à leurs obligations d'indemnisation. Les prochains mois d'observation seront essentiels afin de confirmer si la tendance est bel et bien à la responsabilisation des imprudents.

Référence : Syndicat des copropriétaires du Condominium Club Marin II c. Andrade, 2026 QCCQ 3004.

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

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

GESTION DE PATRIMOINE ASSANTE

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.

Condo Conseils



199 $
pour 2 ans
(taxes en sus)

GRATUIT adhésion de 12 mois 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 fournisseurs 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 services du Centre d'Expertise Technique de la Copropriété (CETC);
- 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*).
- **SERVICE DE PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE SUR DEMANDE. HONORAIRES À CONFIRMER.**

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, les offres de 12 mois gratuits et de 50% de réduction s'appliqueront lors du renouvellement 24 mois 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



Joëlle Ziadé
Invest Gain
Coordonnatrice CondoAutogestion



Me Céline Vallières
Médiatrice accréditée, formatrice
Coordonnatrice CondoMédiation



Linda Collin, PAA BFL Canada
Coordonnatrice CondoAssurance



Daniela Petrulian, ing., M.ing, MBA
Consultants Facades Plus
Coordonnatrice
Centre Expertise Technique (CETC)



Bogdan Constantin, CPA
Waked Semann et Constantin
Coordonnateur CondoComptable



Me Hélène de Kovachich
Groupe Option Médiation



Léo Ziadé
Invest Gain



Me Émilie Séguin
BBAC Avocats



René Paquin, ing.
St-Pierre



Patrick Gautreau
NIVOEX



Me Annie Tardif
Impact PRD



Alex Argento
Conseiller financier
Axe Conseil Patrimonial
Gestion de patrimoine Assante



Robert Plante
SPE Valeur Assurable



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale



Alexandre Viespescu, ing.
Consultants Facades Plus



Me Manuel St-Aubin
St-Aubin Avocats



Me Erwan Jonchères
Satoshi Légal



Me Yves Papineau
LJT Avocats

Collaborateurs à CondoConseils



Me Bruno Bourdelin
BBAC Avocats



Me Edith Brault-Lalanne
Latitude Management



Me Élaine D'astous
BBAC Avocats



Pierre Gnocchini
St-Pierre



André Grenier
Centre d'Inspection du Québec



Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
BFL Canada



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal inc.



Alexandra Ricard, CRHA, M. Sc.
Guard-X Protection Incendie



Gilles Fréchette
Sécurité Aquadétect



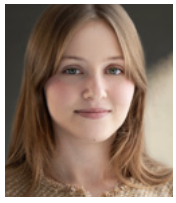
Robert Zbikowski, M.B.A.
ProTech Ib



Daniel Dolha, ing.
Médiateur et arbitre accrédité



William Robert-Allard
Guard-X Protection Incendie



Roberta Trifonova
Associée, Axe Conseil Patrimonial
Gestion de patrimoine Assante



Hugues Thibault, CRIA,
Médiateur accrédité



Me Julie Frégeau
Médiatrice et arbitre accréditée



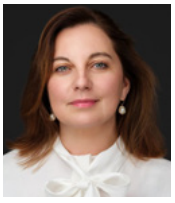
Me Étienne Bisson-Michaud
Delegatus



Martin Laurendeau, LL.B, MBA
Banque Nationale



Maxime Nadot
immosquare



Me Alina-Mona Pase
Latitude Management



Me Alexandre Tirziu
Fiset Légal inc.



Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats

spe
VALEUR ASSURABLE

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

ACCRÉDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

La prévention des sinistres, quel sujet intéressant



Par Linda Collin
Coordonnatrice CondoAssurance
Expert en sinistre, Conseillère en réclamations
(BFL Canada)

Cette fois-ci, mon inspiration provient d'un jugement récent de la Cour supérieure du Québec, datant du 7 juillet 2026.

Je ne vais pas m'attarder au litige de ce jugement. Toutefois, je vais citer et extraire certains passages qui me semblent tout à fait à propos pour convaincre les assureurs que, dans plusieurs dossiers où le sinistre prend origine dans un bien privatif, l'assurance responsabilité civile doit être déclenchée.

Comme vous le savez maintenant, le Syndicat détient un intérêt assurable dans l'immeuble, lequel comprend les parties privatives et les parties communes, en fonction du registre d'unité de référence, qui décrit les matériaux de base. Le Syndicat est aussi tenu de souscrire une assurance contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble. Pour sa part, le copropriétaire bénéficie d'une assurance pour le bâtiment, à même ses frais de condo, et doit souscrire une assurance personnelle pour les améliorations apportées à son unité privative, son contenu et sa responsabilité civile.

Lors d'un sinistre, il revient au Syndicat de faire une réclamation à l'assureur de l'immeuble ou, si le montant des dommages est inférieur à la franchise, de voir à ce que les travaux de remise en état soient effectués.

1074.2 C.c.Q. *Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.*

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

« Bien que l'article 1074.2 C.c.Q. établisse la norme de responsabilité du copropriétaire de manière prépondérante par rapport à la déclaration de copropriété, cet article n'identifie pas les obligations des copropriétaires susceptibles d'entraîner un manquement de leur part. L'article 1074.2 C.c.Q. ne prive donc pas d'effet les dispositions de la déclaration de copropriété qui établissent ou précisent de telles obligations ». (Passage du jugement 500-22-285267-244, pages 6 et 7.)

C'est donc la déclaration de copropriété qui vient compléter la loi en précisant les devoirs et les obligations des copropriétaires.

« Ainsi, un Syndicat peut adopter des règles qui peuvent servir à prévenir les sinistres en contraignant les copropriétaires à prendre certaines mesures concernant leur unité privative et son contenu» . (Passage du jugement 500-22-285267-244, page 7.)

En résumé, l'article 1074.2 C.c.Q. indique la norme générale de responsabilité. Toutefois, il ne décrit pas en détail toutes les obligations que doit respecter un copropriétaire.

Dressons une liste non limitative des mesures raisonnables à prendre pour prévenir un sinistre et qui pourraient être ajoutées à la déclaration de copropriété sous le titre : « **Obligations de prévention et d'entretien du copropriétaire** ».

Plomberie

- Entretenir les joints de silicone des douches, baignoires, lavabos et comptoirs.
- Vérifier périodiquement les raccords flexibles des toilettes, lavabos, éviers, lave-vaisselle et réfrigérateurs.
- Remplacer les tuyaux d'alimentation flexibles présentant des signes d'usure ou ayant atteint leur durée de vie utile.
- Maintenir les robinets, valves d'arrêt et raccords en bon état de fonctionnement.
- Signaler immédiatement toute fuite, même mineure.
- Ne pas utiliser les conduites d'évacuation de manière à provoquer des obstructions (graisse, lingettes, objets solides, etc.).



Chauffe-eau

- Remplacer le chauffe-eau avant la fin de sa durée de vie utile ou selon les recommandations de l'assureur.
- Faire inspecter périodiquement le chauffe-eau.
- Remplacer toute soupape ou composante défectueuse.

Appareils électroménagers

- Remplacer les boyaux d'alimentation des laveuses selon les recommandations du fabricant.
- Utiliser des boyaux renforcés ou tressés en acier inoxydable, lorsque permis.
- Vérifier régulièrement les raccordements du lave-vaisselle, du réfrigérateur avec distributeur d'eau et de la machine à glaçons.
- Ne pas laisser fonctionner une laveuse ou un lave-vaisselle sans surveillance prolongée.

Climatisation et chauffage

- Faire entretenir les climatiseurs, thermopompes et appareils de chauffage conformément aux recommandations du fabricant.
- Nettoyer les drains de condensation.
- Maintenir les conduits d'évacuation libres de toute obstruction.

Régulateur de pression

- Faire vérifier périodiquement le régulateur de pression par un plombier qualifié.
- Remplacer le régulateur lorsqu'il présente des signes de défectuosité ou atteint sa durée de vie utile.

Absence prolongée

- Fermer l'alimentation principale en eau lors d'une absence excédant une période déterminée (par exemple, 72 heures), sauf si le système de plomberie ou la déclaration de copropriété exige autrement.
- Faire inspecter périodiquement l'unité par une personne responsable lors d'absences prolongées, surtout en période de chauffage, cette exigence étant d'ailleurs imposée par les assureurs.
- Maintenir une température minimale afin d'éviter le gel des conduites.

Fenêtres et ouvertures

- Maintenir les fenêtres, moustiquaires, coupe-froid et joints d'étanchéité en bon état lorsque leur entretien incombe au copropriétaire.
- Garder les rails d'évacuation des fenêtres propres et libres de débris.
- Fermer les fenêtres lors d'absences ou lorsque les conditions météorologiques le justifient.

Balcons et terrasses

- Maintenir les drains de balcon libres de feuilles, de glace ou de toute autre obstruction.
- Ne pas modifier la pente d'écoulement de l'eau.
- Ne pas installer de revêtements ou de plateformes empêchant l'évacuation normale de l'eau.
- Ne pas installer de revêtement de plancher sur les terrasses de béton.

Détecteurs et dispositifs de sécurité

- Maintenir en état de fonctionnement les détecteurs de fumée et, s'il y a lieu, les détecteurs de fuite d'eau.
- Remplacer les piles selon les recommandations du fabricant.
- Ne pas neutraliser ou débrancher les dispositifs de sécurité.

Ventilation

- Nettoyer régulièrement les conduits de sécheuse lorsque cette obligation incombe au copropriétaire.
- Nettoyer les ventilateurs de salle de bain.
- Maintenir les grilles de ventilation dégagées.

Humidité

- Utiliser adéquatement les systèmes de ventilation afin de limiter la condensation.
- Maintenir un taux d'humidité raisonnable dans l'unité.
- Signaler rapidement toute infiltration d'eau ou apparition de moisissures.

Modifications et travaux

- Obtenir les autorisations requises avant d'effectuer des travaux.
- Faire réaliser les travaux de plomberie et d'électricité par des personnes qualifiées.
- Aviser le syndicat avant toute intervention pouvant affecter les parties communes ou les autres unités.

Signalement

- Aviser sans délai le syndicat de toute fuite, infiltration, odeur anormale, bruit de plomberie, anomalie électrique ou autre situation susceptible de causer un dommage à l'immeuble.
- Permettre l'accès à l'unité lorsque cela est nécessaire pour prévenir ou limiter un sinistre.

Dispositifs de prévention

Selon les caractéristiques de l'immeuble, la déclaration pourrait également obliger le copropriétaire à :

- Installer un détecteur de fuite d'eau à certains endroits;
- Maintenir fonctionnel un système automatique de fermeture d'eau;
- Remplacer les piles ou effectuer l'entretien de ces dispositifs;
- Ne pas déplacer ni désactiver les équipements de prévention installés dans l'unité.

Exemple concret

Supposons que la déclaration de copropriété prévoit que :

« Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien des joints de silicone de sa douche. »

Un copropriétaire néglige cet entretien pendant plusieurs années. L'eau s'infiltre et cause des dommages à l'unité inférieure.

L'article 1074.2 C.c.Q. ne mentionne pas les joints de silicone. En revanche, la déclaration impose cette obligation. Le non-respect de cette obligation peut constituer un manquement qui permettra d'engager la responsabilité du copropriétaire.

En résumé :

1. **Le Code civil fixe les règles de responsabilité (article 1074.2 C.c.Q.).**
2. **La déclaration de copropriété précise les obligations concrètes des copropriétaires.**

Les deux se complètent. La déclaration ne peut pas modifier la règle de responsabilité prévue au Code civil, mais elle peut définir les devoirs dont le non-respect constituera un manquement pouvant entraîner cette responsabilité.

Dans notre domaine des sinistres en copropriété, cette distinction est importante. Lorsqu'un assureur ou un syndicat cherche à établir la responsabilité d'un copropriétaire, il ne suffit pas de lire uniquement l'article 1074.2 C.c.Q. Il faut également analyser les faits et examiner la déclaration de copropriété afin de vérifier quelles obligations d'entretien, d'utilisation ou de prévention étaient imposées au copropriétaire et si elles ont été respectées.

L'objectif est d'alléger le fardeau financier des Syndicats alors que plusieurs sinistres prennent origine dans une unité privative et qu'au final, tous les copropriétaires sont dans l'obligation de cotiser. Il faut également trouver des moyens d'alléger le fardeau de preuve du Syndicat afin de faciliter le règlement des dossiers et de diminuer les différends.

Nous avons maintenant quelques jugements de la Cour supérieure qui font jurisprudence, et il serait grand temps que les assureurs acceptent l'interprétation de l'article 1074.2 C.c.Q.



BANQUE NATIONALE

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.

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.

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.

Financement des des travaux majeurs

› Il arrive parfois que le coût de remplacement soit plus élevé que prévu ou que vous préfériez 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.

Renouvellement en assurance de copropriétaire : 10 questions à vous poser

Par la Chambre de l'assurance

Chambre de l'assurance

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 ?

Informez-vous pour prendre des décisions éclairées en matière d'assurance de la copropriété

Consultez le nouveau dossier de la Chambre de l'assurance :

1. L'aide-mémoire complet au renouvellement de l'assurance du copropriétaire
2. Assurance condo : qui assure quoi ?
3. Assurance condo : quand l'expertise du professionnel fait toute la différence (destiné aux représentants en assurance de dommages)

4 Les grands avantages des cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété

En tant qu'administrateur de syndicat de copropriété, il est impératif de maîtriser les enjeux liés aux assurances. Ne laissez pas la complexité des pro-tections contre les risques, de la responsabilité civile et de la valeur des biens vous échapper. CondoConseils, en collaboration avec la Chambre de l'assurance, vous offre quatre formations incontournables, conçues spéciale-ment 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 : Garantissez 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

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

Comment vous inscrire ?

Si vous désirez suivre ces formations, la Chambre pourrait vous don-ner accès à sa plateforme ÉduChAD et vous fournira un tutoriel pour vous permettre de vous inscrire et de suivre la formation facilement.

Pour vous inscrire, veuillez écrire à info@condoconseils.net en mentionnant :

- Votre prénom et nom
- L'adresse courriel que vous souhaitez utiliser pour votre connexion à ÉduChAD
- Que vous faites partie d'un syndicat des copropriétaires afin que nous puissions vous fournir la documentation adéquate.

FACADES PLUS CONSULTANTS

Depuis 2013

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 émergeant, Consultants Facades Plus a mis des efforts a 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 | FACADESPLUS.CA

108-270, BOUL. SAMSON, LAVAL, QC H7X 2Y9

Toitures en copropriété : prévenir plutôt que subir



Par Philippe Bouchard
Vice-président, Gestion Defcor inc.

En copropriété, la toiture est trop souvent gérée en mode réaction : on intervient lorsqu'un problème survient — infiltration, dommage intérieur, réclamation d'assurance. Pourtant, à ce stade, les coûts sont déjà élevés et les impacts importants.

Dans la majorité des cas, ces situations pourraient être évitées.

Une toiture se dégrade progressivement. Des signes apparaissent bien avant les infiltrations : drains obstrués, usure de la membrane, détails déficients. Une approche proactive basée sur des inspections indépendantes, un entretien ciblé et une documentation rigoureuse permet de prolonger sa durée de vie et de réduire considérablement les imprévus.

L'indépendance du professionnel est un élément clé. En dissociant le diagnostic des travaux, les syndicats obtiennent une lecture objective de l'état de leur toiture, évitent les interventions inutiles et sécurisent leurs décisions — un avantage majeur en contexte de litige ou de réclamation.

Avec la Loi 16, les administrateurs doivent désormais mieux documenter l'état de leur immeuble et planifier leurs investissements. La gestion de la toiture devient alors un levier stratégique pour répondre à ces obligations et limiter les risques.

Enfin, lors de travaux, la surveillance indépendante permet d'assurer la conformité et la qualité d'exécution. Quelques journées de suivi peuvent éviter des erreurs coûteuses.

En toiture, l'économie ne se fait pas en retardant les interventions, mais en agissant au bon moment, avec les bonnes informations.





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

BFL CANADA

Nettoyage de climatiseur mural et thermopompe : pourquoi et comment le faire ?



Par Karine Nadotti
Directrice générale, Rafales Ventilation inc.



Le printemps est arrivé et c'est le moment idéal pour redémarrer et faire nettoyer votre climatiseur mural ou thermopompe murale avant les premières vagues de chaleur.

Pourquoi faire nettoyer votre climatiseur mural?

Avec le temps, poussières, bactéries, pollens, poils et allergènes s'accumulent dans l'unité, particulièrement sur la turbine et les serpentins. Au contact de l'eau générée par la climatisation, ces contaminants génèrent des moisissures et **sont ensuite diffusés dans l'air de votre maison, ce qui peut causer** :

- Une diminution de la qualité de l'air intérieur
- Des risques pour la santé (allergies, irritations)
- Des odeurs désagréables
- Une baisse d'efficacité (consommation d'énergie plus élevée)
- Une usure prématurée de l'appareil

Les signes qui indiquent qu'un nettoyage est nécessaire

Certains indices ne trompent pas :

- Débris noirs qui tombent de l'unité intérieure
- Odeurs désagréables lors du fonctionnement
- Eau qui coule sur le mur ou autour de l'appareil
- Formation de glace sur les serpentins (unité qui gèle)

Ces symptômes indiquent souvent un encrassement important ou un problème de drainage.

Pourquoi payer pour un nettoyage professionnel?

Un nettoyage efficace va bien au-delà d'un simple lavage de filtres, et devrait inclure le nettoyage de tous ces éléments :

- l'unité intérieure (turbine / ventilateur, serpentins / évaporateur, boîtier, volets de soufflage)
- les filtres
- l'unité extérieure (serpentins / condenseur)
- la vérification et le nettoyage du drain

Important : Le drain permet d'évacuer l'eau produite par l'appareil. S'il est obstrué, l'eau peut s'accumuler et causer des dégâts au mur, au plancher ou au plafond.

C'est pourquoi il doit être vérifié et nettoyé lors de chaque entretien.

Technique utilisée : Nettoyage à pression d'eau contrôlée pour déloger les saletés incrustées sans endommager les composantes. Utilisation d'un détergent alcalin spécialisé et d'un désinfectant naturel approuvés par Santé Canada : des produits spécialisés efficaces et sécuritaires pour les occupants, les matériaux et l'environnement.

Pourquoi agir dès le printemps

Le printemps est la période la plus occupée pour les nettoyages de climatisation murale. Planifier tôt vous garantit :

- Disponibilité des rendez-vous
- Un climatiseur prêt pour les premières chaleurs
- Moins de stress et d'interventions d'urgence

À quelle fréquence nettoyer?

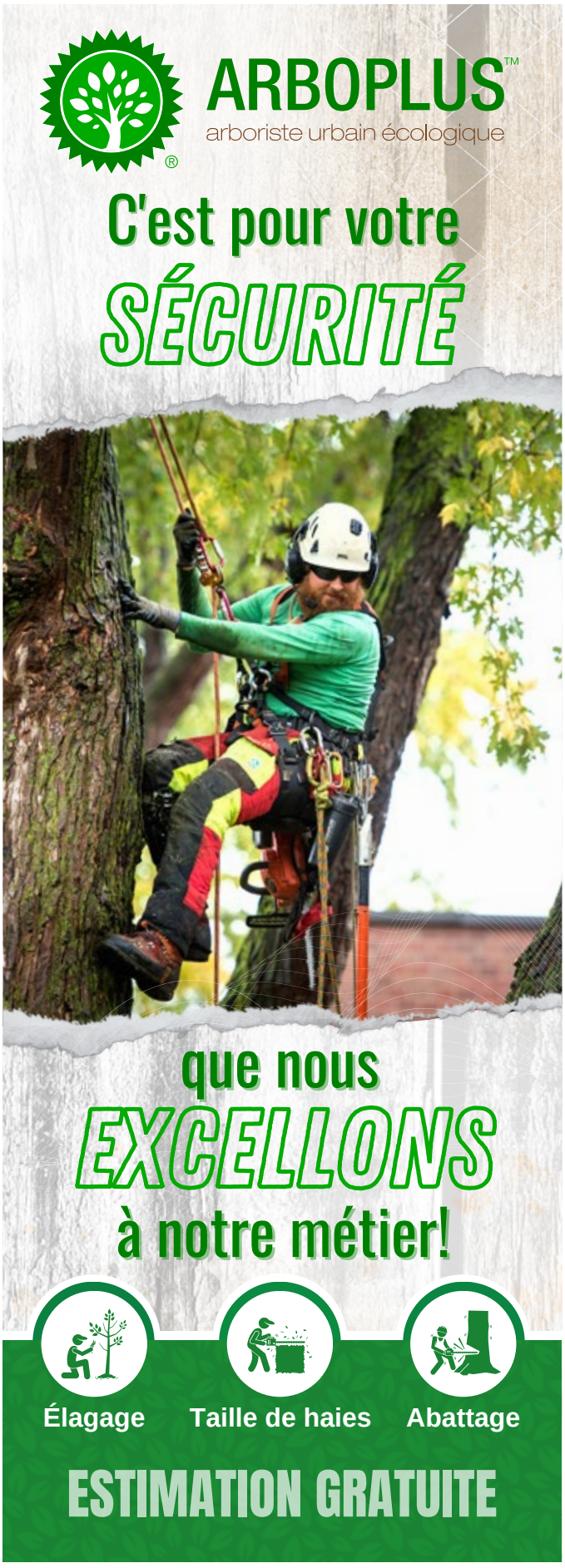
- Tous les 1 à 2 ans en usage normal
- Chaque année dans les cas plus exigeants (animaux, allergies, usage intensif)

En résumé

Un nettoyage régulier de votre climatiseur mural permet d'améliorer la qualité de l'air, d'éviter les odeurs, de prévenir les dégâts d'eau et de prolonger la durée de vie de votre appareil.

Ne pas attendre les signes visibles est la meilleure façon d'éviter des problèmes plus coûteux et des soucis de santé !

Karine Nadotti
Directrice générale, Rafales Ventilation inc.
karine@rafalesventilation.com
(514) 237-6789



Sécurité AQUADÉTECT
Prévention de dégâts d'eau



Pour en finir avec les dégâts d'eau



Un seul contrat, zéro casse-tête

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

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 AquaDétect

Présence fiable
Soutien technique par téléphone 24/7

Neuf années de spécialisation
Entreprise 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

RBQ
Entrepreneur général
5725-6638-01

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

CMMTQ
Entrepreneur en plomberie

Comprendre la déclaration de copropriété

BANQUE NATIONALE

Ça y est, vous avez trouvé le condo qui vous plaît. Mais avant de l'acheter, avez-vous lu attentivement la déclaration de copropriété? Afin d'en mesurer les effets sur votre quotidien et votre budget, voici ce que vous devez savoir.

27 juillet 2022
par Banque Nationale

Dans cet article :

- **Qu'est-ce qu'une déclaration de copropriété?**
- **Quels sont les éléments clés d'une**
- **déclaration de copropriété?**
- **Comment est administrée la déclaration de copropriété?**

Qu'est-ce qu'une déclaration de copropriété?

Une déclaration de copropriété est un document juridique qui règlemente l'utilisation et la gestion d'une copropriété divise. Il détaille vos droits et obligations dans l'immeuble que vous convoitez, ainsi que la quote-part des charges communes qui vous incombent.

Copropriété divise ou indivise?

La nuance est importante puisqu'**une déclaration de copropriété n'est pas obligatoire pour les copropriétés indivises**. Cela dit, c'est tout de même recommandé d'adopter une convention d'indivision afin d'officialiser les droits et usages exclusifs, ainsi que les règles et modalités de l'administration de la copropriété.

▶ Pour approfondir le sujet, lisez notre article : « Copropriété divise ou indivise : les grandes différences ».

Différences entre les provinces et territoires

Ce qui est inclus dans une déclaration de copropriété — et comment elle sera administrée —, dépend des lois de la province ou du territoire où se situe l'immeuble.



Bon à savoir : les termes qui désignent la déclaration de copropriété ainsi que la façon de désigner les types d'immeubles peuvent également changer d'un endroit à l'autre. On dira parfois « strata » ou « condominiums » plutôt que « copropriété ».

Quels sont les éléments clés d'une déclaration de copropriété?

Voici quelques-unes des principales composantes d'une déclaration de copropriété :

Acte constitutif de la copropriété

Généralement la première partie de la déclaration de copropriété. Elle définit :

- **L'usage de l'immeuble** et de ses parties (exemple : est-ce un hôtel, un espace commercial ou un immeuble résidentiel?)
- **La répartition des pouvoirs** entre le conseil d'administration (CA) et l'assemblée des copropriétaires (qui décide quoi)

- **La valeur des différentes parties privatives** (les condos). Souvent exprimée en pourcentage, elle sert notamment à établir :
  - Les quotes-parts de la propriété des parties communes (exemple grossier : vous détenez 5 % du hall d'entrée)
  - Les charges communes de la copropriété (l'ensemble des frais communs — comme le déneigement —, et le montant que ça représente pour vous selon votre quote-part)
  - L'attribution des voix à l'assemblée des copropriétaires (ce que vaut votre vote en fonction de votre quote-part)

Les règlements de l'immeuble

Cette partie de la déclaration de copropriété contient les règles que les personnes qui occupent l'immeuble doivent respecter. Celles-ci peuvent s'appliquer autant aux parties privatives qu'aux parties communes. Quelques exemples de ce qui peut être encadré par ces règlements :

- La présence d'animaux domestiques
- L'usage de cannabis (et d'articles pour fumeurs)
- Le prêt ou la location des logements (à court ou long terme)
- Le respect de l'esthétique de l'immeuble (exemple : l'installation d'une corde à linge ou d'un système d'éclairage sur votre balcon)
- L'utilisation des parties communes (exemple approximatif : « prière de ne pas faire jouer du rock trop fort sur le bord de la piscine »)
- La présence de visiteurs
- Les règlements administratifs (exemple : la nomination du CA ou les processus relatifs aux assemblées)

L'état descriptif des fractions

Cette partie énumère les numéros de lots des parties privatives et communes (un numéro unique qui leur est attribué), ainsi que les charges qui peuvent les affecter (comme des servitudes).

Une servitude (il y en plusieurs types) : l'obligation de tolérer quelque chose ou de s'abstenir d'exercer un droit. Exemple : une servitude permet aux voisins de passer sur votre terrain ou vous empêche de bâtir une piscine.

Comment est administrée la déclaration de copropriété?

Le **syndicat de copropriété** veille à l'administration et au respect de la déclaration de copropriété. L'entité est également responsable d'entretenir et de conserver l'immeuble en bon état. **Elle est constituée de deux parties, chacune dotée de pouvoirs décisionnels** :

- **Le conseil d'administration (CA)**
  Il regroupe les administrateurs nommés selon le règlement de la déclaration de copropriété. Ces personnes sont entre autres chargées de gérer les assemblées, de faire respecter les droits et les obligations des copropriétaires, et d'organiser et de diriger les travaux (au besoin).

- **L'assemblée des copropriétaires**
  Elle rassemble tous les propriétaires (ou leurs représentants) au moins une fois par année. C'est l'occasion de discuter et de prendre des décisions sur des enjeux qui concernent l'immeuble et la déclaration de copropriété.

Bon à savoir : le syndicat de copropriété peut être soutenu par des entreprises de gestion immobilière. Moyennant des honoraires, celles-ci peuvent s'occuper de certaines tâches (comme l'entretien ou les communications aux copropriétaires).

Les règles varient

Les règles pour adopter certaines mesures varient en fonction de leurs portées. Exemple : modifier l'acte constitutif de la copropriété au Québec requiert les trois quarts des voix des copropriétaires représentés à l'assemblée. Pour changer les règlements de copropriété : une majorité simple suffit.



Membre d'un syndicat de copropriété?

La Banque Nationale a conçu un programme financier avantageux destiné spécialement aux syndicats de copropriété. **Découvrez tout ce qui s'offre à vous.**

Non-respect de la déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété prévoit généralement des sanctions à l'endroit des copropriétaires qui ne respectent pas un règlement ou une obligation. Exemple : omettre un paiement pourrait signifier devoir payer une amende. C'est ce que l'on appelle une **clause pénale**.

Au Québec : le Code civil prévoit que le syndicat peut inscrire une hypothèque légale - donc une dette officielle - contre un condo si le propriétaire est en défaut de payer ses charges communes pendant plus de 30 jours. Cette situation peut également engendrer un cas de défaut de l'hypothèque auprès de son institution financière, et son dossier de crédit sera affecté.

Modifications à la déclaration de copropriété

Il est possible d'amender ou de modifier une déclaration de copropriété. Sachez toutefois que les règles qui encadrent ces changements varient en fonction de ce que voulez changer et de la province ou du territoire.

La section qui porte sur les **règlements de l'immeuble** est souvent plus simple à changer que l'**acte constitutif** ou l'**état descriptif des fractions**, par exemple.

Conseil de pro pour le Québec

Il existe des regroupements et des organismes qui mettent à votre disposition une multitude de documents et de gabarits utiles en ligne, entre autres un exemple de clause pénale. Faites vos recherches.

Rappelez-vous de lire attentivement la déclaration de copropriété avant d'acheter. Même si le condo semble parfait, les règles de l'immeuble et l'impact des charges sur votre budget doivent vous convenir aussi.

▶ **Pour en apprendre davantage sur l'achat d'une copropriété**, consultez notre guide de la copropriété.

▶ **S'il s'agit également de votre premier achat**, lisez aussi notre article : « 7 étapes pour acheter une première maison. »

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.).

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

La médiation suivant une décision rendue par la GCR





Par Me Pierre-Marc Boyer
Avocat chez Farley avocats depuis 2023 et ancien avocat à la GCR de 2015 à 2023

La prévention des conflits et le maintien des actifs immobiliers veut aussi dire, dans le cas des bâtiments couverts par la garantie GCR, mieux connaître le mécanisme de la médiation prévu dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

Comme vous le savez sans doute, les immeubles neufs détenus en copropriété dont les condos superposés ne dépassent pas 4 unités sont protégés par la garantie des bâtiments neufs de la Garantie de construction résidentielle (GCR) et ce, pour une période allant jusqu'à 5 ans. Les parties communes du bâtiment, gérées par le syndicat de copropriété, ou bien les parties privatives, peuvent faire l'objet d'une réclamation à la GCR pour les défauts de construction, les demandes de parachèvement ou de remboursements d'acompte. Une décision de la GCR sur cette réclamation est alors rendue par le conciliateur de la GCR.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision de la GCR, peut porter en arbitrage cette décision. S'ensuit un procès en bonne et due forme devant un arbitre, avec l'administration d'une preuve, notamment une preuve par expertises dans les cas qui le requièrent.

Or, il existe, outre l'arbitrage, un autre mécanisme, méconnu, prévu au *Règlement sur le plan de garantie*, dont le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait de la décision peut se prévaloir, et c'est la médiation.

Suivant la demande de médiation, le Ministre du Travail nomme un médiateur accrédité et les délais pour recourir à l'arbitrage (30 jours) suivant cette nomination sont suspendus le temps de procéder à la médiation, jusqu'au constat d'échec de la médiation par le médiateur, le cas échéant.

Les médiations sont tripartites et impliquent un avocat de la GCR, le bénéficiaire et l'entrepreneur, ainsi que leurs représentants légaux le cas échéant. Ces médiations peuvent se tenir en personne ou par visioconférence, et sont l'occasion pour toutes les parties de trouver une solution négociée au litige dans un cadre où le médiateur pourra agir comme facilitateur de ce règlement hors arbitrage. Dans ce contexte, les parties pourront explorer les pistes de règlement en ajoutant ou retranchant des items en lien avec la couverture de garantie décidée par le conciliateur de la GCR.

La médiation permet de trouver une solution négociée qui permettra d'éviter les frais d'un arbitrage qui sont souvent, pour les parties, les frais de représentation légale, en sus de la

moitié des frais de l'arbitre pour l'entrepreneur si c'est celui-ci qui porte la décision GCR en arbitrage (la GCR paie l'autre moitié). En effet, le bénéficiaire ne paie pas de frais d'arbitrage si c'est l'entrepreneur qui porte la décision en arbitrage et n'en paie pratiquement jamais non plus quand c'est lui-même qui porte la décision en arbitrage (dans ce cas, la GCR paie la totalité), même quand il perd.

Il est à noter que cependant, et malgré une évolution du droit de manière générale depuis les 20 dernières années incitant de plus en plus les justiciables à se prévaloir des modes alternatifs de règlement comme la médiation, notamment pour désengorger les tribunaux, il est à noter que dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie, ce mécanisme de la médiation est extrêmement peu utilisé. En effet, contrairement à l'arbitrage où le bénéficiaire ne paie pratiquement jamais de frais, la médiation requiert que les frais du médiateur soient payés en trois parts égales par la GCR, l'entrepreneur et le bénéficiaire.

Il est donc très rare qu'autant le bénéficiaire que l'entrepreneur acceptent dans un dossier donné, de payer leur part des frais du médiateur, considérant que celui des deux qui est favorisé par la décision GCR n'a pas d'incitatif à choisir la médiation, puisqu'il n'aurait pas à payer de frais en arbitrage si le recours à l'arbitrage était choisi par l'autre partie, et considérant que la représentation par avocat n'est pas obligatoire.

Toutefois, et malgré tout, c'est un mécanisme qui aurait intérêt à être exploité davantage par les syndicats de copropriété, considérant qu'une entente négociée vaut souvent beaucoup mieux qu'une décision arbitrale imposée de force à toutes les parties, et dans un contexte où l'entrepreneur aura la liberté d'exécuter lui-même les travaux correctifs négociés lors de la médiation.

Il est donc fortement recommandé, lors de la réception d'une décision de la GCR, d'en parler avec votre avocat spécialisé dans ce domaine, pour vous permettre d'évaluer la meilleure option applicable à votre cas.



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

Fièrement québécois

Sedna

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

les affaires

Le Baromètre électoral de la copropriété

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 5 Août 2026



EXPERT(E) INVITÉ(E)

Condo: visite guidée

Gabriel Marcu

EXPERT INVITÉ. Les campagnes électorales québécoises suivent souvent le même scénario. Les chefs de partis débattent du coût de la vie, des soins de santé, de l'éducation, de l'économie, de l'environnement, de notre voisin au sud et, plus récemment, de la crise du logement.

Mais au milieu de ces grands débats, une réalité demeure étonnamment absente: celle des centaines de milliers de Québécoises et de Québécois qui vivent en copropriété.

La copropriété n'est plus un mode d'habitation marginal. Elle constitue aujourd'hui une composante majeure du parc immobilier québécois. Derrière chaque immeuble se trouvent des familles, des retraités, des jeunes professionnels, des investisseurs, des syndicats de copropriété, des administrateurs bénévoles, des gestionnaires et des professionnels qui doivent composer quotidiennement avec une réglementation de plus en plus complexe et des défis financiers considérables.

Pourtant, à chaque campagne électorale, une question demeure sans réponse. Quelle est la véritable vision des partis politiques pour l'avenir de la copropriété au Québec?



Les copropriétaires représentent une part importante de l'électorat québécois et méritent que leurs préoccupations soient reconnues comme un véritable enjeu de société. (Photo 123RF)

Une révolution silencieuse

Le monde de la copropriété connaît une transformation profonde depuis quelques années. L'adoption de la Loi 16 a marqué un tournant majeur en introduisant des outils essentiels à une meilleure gestion des immeubles. L'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et l'attestation sur l'état de la copropriété visent tous un même objectif, celui d'assurer la conservation du patrimoine bâti et d'éviter que les générations futures héritent d'immeubles mal entretenus.

Le principe est largement reconnu. Cependant, sa mise en œuvre soulève plusieurs questions.

Comment les syndicats de copropriété financeront-ils ces nouvelles obligations? Comment accompagner les petites copropriétés qui disposent de ressources limitées? Comment éviter que ces nouvelles exigences ne deviennent la goutte qui fait déborder la vase?

Commencer par les immeubles existants

Le Québec s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques.

On parle souvent de construire davantage de logements abordables. On parle moins de préserver intelligemment ceux qui existent déjà.

Pourtant, la transition écologique passe inévitablement par la rénovation, l'entretien et la modernisation des immeubles existants.

Les copropriétés devront investir dans leur efficacité énergétique, améliorer leur résilience face aux événements climatiques, revoir leur gestion de l'eau, réduire leur consommation d'énergie et adapter leurs infrastructures aux réalités de demain.

Ces investissements représenteront plusieurs milliards de dollars au cours des quatre prochaines années. Quelle sera la stratégie du prochain gouvernement pour accompagner les syndicats de copropriété? Les programmes seront-ils adaptés aux réalités particulières des immeubles détenus collectivement?

Voilà des questions auxquelles les électeurs sont en droit d'obtenir des réponses.

Assurance, responsabilité et accès à la justice

Les dernières années ont également mis en lumière les difficultés entourant les assurances en copropriété. Les primes ont augmenté. Les franchises ont explosé dans plusieurs immeubles. Les administrateurs et les gestionnaires doivent composer avec des règles complexes et des responsabilités qui continuent d'évoluer.

Plusieurs intervenants du milieu de la copropriété s'interrogent également sur les effets pratiques de la Loi 141, notamment en matière de gestion des sinistres, de responsabilité civile et de multiplication des recours entre les différents acteurs.

Parallèlement, les conflits de copropriété continuent d'engorger les tribunaux. Pour plusieurs citoyens, obtenir un jugement peut prendre des années. Pendant ce temps, les tensions s'aggravent, les frais juridiques augmentent et les immeubles voient parfois leurs projets de réfection ou leurs décisions administratives, paralysés.

Existe-t-il une volonté politique de moderniser le règlement des différends (ses côtés préventifs et collaboratif, je veux dire!)? Faut-il créer un organisme spécialisé et renforcer les outils de médiation? Une campagne de sensibilisation?

Ces questions méritent elles aussi d'être abordées durant la campagne. Plusieurs électeurs médiateurs accrédités sont prêts à aider.

Une gouvernance à soutenir

La très grande majorité des administrateurs de syndicats de copropriété sont des bénévoles. Ils administrent parfois des actifs de plusieurs dizaines, voire centaines, de millions de dollars.

Ils doivent comprendre un cadre juridique complexe, prendre des décisions financières importantes, gérer des contrats, planifier l'entretien des immeubles et protéger les intérêts de l'ensemble des copropriétaires.

Cette responsabilité mérite d'être reconnue.

Comment le prochain gouvernement entend-il soutenir ces administrateurs? Souhaite-t-il favoriser leur formation? Leur accréditation? Comme en Ontario? Prévoit-il des mesures d'accompagnement? Envisage-t-il une meilleure reconnaissance du rôle des gestionnaires professionnels en copropriété?

Les copropriétaires sont aussi des électeurs

Les copropriétaires représentent une part importante de l'électorat québécois.

Ils paient des taxes. Ils paient des impôts. Ils paient cher pour des litiges créés par le labyrinthe législatif et doivent assumer des responsabilités collectives qui dépassent largement celles liées à une propriété individuelle.

Ils méritent donc que leurs préoccupations soient reconnues comme un véritable enjeu de société.

Le législateur demande aux administrateurs de copropriété d'être exemplaires. En échange, les copropriétaires demandent simplement que leur gouvernement le soit aussi, question de donner l'exemple. Après tout, le premier conseil d'administration du Québec siège déjà à l'Assemblée nationale.

Encore absente des priorités, la copropriété

Depuis plusieurs années, j'observe, j'analyse et je partage les réalités vécues par les copropriétaires québécois. Au fil des dossiers, un constat devient de plus en plus évident: la copropriété occupe une place majeure dans notre société, mais elle demeure encore trop souvent absente des grandes discussions politiques.

À l'approche de cette élection, j'invite donc les chefs des partis politiques québécois à se prononcer clairement sur des enjeux qui touchent directement des centaines de milliers de copropriétaires: le vieillissement du parc immobilier, l'application de la Loi 16, la gestion des fonds de prévoyance, les obligations liées au carnet d'entretien, les défis liés aux assurances, la gouvernance des syndicats de copropriété, la transition énergétique, l'accès à la justice et la protection d'un patrimoine immobilier collectif.

Les copropriétaires ne demandent pas des promesses générales. Ils souhaitent connaître la vision, les engagements concrets, les échéanciers et les moyens que les futurs élus comptent mettre en place pour accompagner l'évolution de la copropriété au Québec.

Les copropriétaires du Québec seront nombreux à vouloir savoir si la copropriété fait réellement partie de leur vision du Québec de demain.

ICQ
Institut de la copropriété du Québec
Formations et Programmes d'excellence en copropriété

Pour une saine gestion de nos copropriétés!

Programme de codéveloppement
pour administrateurs de copropriété

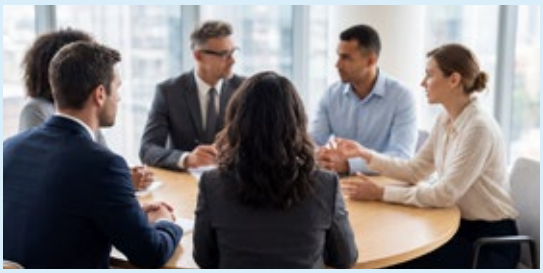
Un service exclusif offert par Condo Conseils

Un accompagnement concret, humain et personnalisé pour mieux gérer les enjeux réels de votre syndicat de copropriété.





Joëlle Ziadé, Invest Gain
Coordonnatrice du programme Codéveloppement de la copropriété.





Dès **septembre 2026**, participez à la deuxième session de ce programme exclusif structuré de **12 séances d'une heure**, offertes en visioconférences une fois par semaine de 12 h à 13 h et animées par un expert en gestion de copropriété.

- Ce programme mise sur une approche de **codéveloppement** en petit groupe, réunissant des administrateurs confrontés à des réalités similaires. **Participez et partagez vos enjeux, échangez sur les solutions tout en bénéficiant de conseils concrets** afin de prévenir l'escalade des conflits, d'améliorer la gouvernance et de prendre des décisions éclairées, au moment où les défis se présentent.

- **Documents**, **outils et formulaires** sont partagés progressivement tout au long du programme, afin de soutenir l'application immédiate des apprentissages à votre syndicat.

- En complément, chaque participant bénéficie d'**une heure de rencontre privée individuelle avec un gestionnaire**, pour un suivi plus approfondi **accompagné de conseils adaptés** à sa situation particulière.

198$ + taxes / **Pour tout le programme**

ICQ Institut de la copropriété du Québec

Condo Conseils

Afin d'approfondir des sujets ciblés et répondre aux défis du moment, des **invités spéciaux pourraient également se joindre à certaines séances**, selon les besoins exprimés par le groupe.

Session Automne 2026
Places limitées
Dates à confirmer
Inscrivez-vous dès maintenant !

La paix en copropriété : l'arbitrage accéléré, une voie à explorer

Équipe IMAQ
16 janvier 2025

Mme Tremblay, propriétaire d'un condo dans une copropriété de Montréal depuis 5 ans rêvait d'un chez-soi paisible, mais cette idée vient de voler en éclats. La raison ? Des travaux urgents de réfection de la toiture et une facture astronomique font grincer des dents tous les copropriétaires.

« C'est injuste ! », s'exclame Mme Tremblay. « Pourquoi devrais-je payer autant que mon voisin du dernier étage ? Je suis au rez-de-chaussée, je profite moins de cette toiture et mon condo est plus petit que le siens ! ». Les tensions montent et les assemblées de copropriétaires se transforment en véritables champs de bataille verbaux.

Cette situation, malheureusement trop fréquente, illustre parfaitement les défis auxquels font face de nombreux copropriétaires au Québec. Selon une étude récente, 20% des copropriétaires au Québec rapportent des difficultés liées à la répartition des coûts des travaux. Et ce n'est que la pointe de l'iceberg : 39% mentionnent des problèmes d'application de la déclaration de copropriété, tandis que 32% sont aux prises avec des nuisances sonores.

Face à ces conflits, quelle solution s'offre à Mme Tremblay et ses voisins ?

Éviter les tribunaux : vérifiez d'abord votre déclaration de copropriété

Face à ces défis récurrents, de plus en plus de déclarations de copropriété incluent des clauses de médiation et d'arbitrage, également appelées clauses compromissoires. Ces clauses obligent les parties à recourir à la médiation et/ou à l'arbitrage avant de se tourner vers les tribunaux.

Avant d'entamer toute démarche judiciaire, il est donc important de vérifier si votre déclaration de copropriété contient de telles clauses. Elles peuvent vous éviter les inconvénients des processus judiciaires traditionnels, tels que :

- **Coûts exorbitants** : Entre les frais d'avocats, les frais de Cour et les expertises, la facture peut rapidement grimper à plusieurs dizaines de milliers de dollars.
- **Délais interminables** : Il n'est pas rare qu'une procédure judiciaire s'étire sur plusieurs années.
- **Stress et animosité** : Les batailles juridiques laissent souvent des séquelles durables dans les relations entre voisins.

L'arbitrage accéléré : une solution pour les copropriétés

Si votre déclaration de copropriété contient une clause d'arbitrage, ou si toutes les parties sont d'accord pour éviter les tribunaux, une option particulièrement intéressante s'offre à vous : l'arbitrage accéléré.

Pour prévenir l'enlisement dans des litiges juridiques interminables, l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) a conçu ce service unique qui se distingue par les caractéristiques suivantes :

- **Rapidité** : Décision rendue en 120 jours maximum (180 jours si une expertise est nécessaire).
- **Coûts maîtrisés** : Honoraires de l'arbitre plafonnés à 15 000 $ maximum par partie, assurant une prévisibilité budgétaire, ainsi qu'un coût fixe de 2000 $ pour bénéficier du service.
- **Expertise** : Arbitres expérimentés et formés aux enjeux des copropriétés, garantissant des décisions éclairées.
- **Confidentialité** : Détails du litige demeurent privés, préservant la réputation de la copropriété.
- **Décision finale** : Sentence arbitrale finale et exécutoire, mettant un terme définitif au conflit.

Pour les copropriétaires et les syndicats aux prises avec des litiges, l'arbitrage accéléré est une solution idéale pour retrouver rapidement la sérénité dans leur immeuble.

Les litiges qui se prêtent bien à l'arbitrage accéléré

L'arbitrage accéléré est particulièrement adapté à divers types de conflits en copropriété, tels que :

- **Litiges financiers** : Un copropriétaire refuse de payer ses charges communes ou conteste une répartition des coûts des travaux.
- **Responsabilité des réparations** : Après un sinistre, un désaccord survient sur la responsabilité des réparations entre un copropriétaire et le syndicat.
- **Entretien des parties communes** : Les copropriétaires reprochent au syndicat de ne pas remplir ses obligations d'entretien.
- **Violations du règlement de copropriété** : Un copropriétaire ne respecte pas les règles, comme l'interdiction de nuisances sonores ou d'animaux non conformes.
- **Conflits liés aux activités commerciales** : Les activités bruyantes ou gênantes d'un commerce causent des perturbations pour les résidents.
- **Modifications non autorisées** : Un copropriétaire effectue des travaux sans l'autorisation requise, causant des désaccords avec le syndicat.
- **Utilisation des espaces communs** : Les différends sur l'usage des espaces comme le stationnement ou la terrasse.

Recourir à l'arbitrage accéléré en 4 étapes

Voici les étapes simplifiées pour recourir au service **Arbitrage Accéléré IMAQ** en copropriété :

1 Obtenez l'accord des parties

Assurez-vous que votre litige convient à l'arbitrage accéléré (vérifiez avec **le tableau des types de recours admissibles**) et que toutes les parties consentent à cette procédure.

2 Préparez et soumettez votre demande

- Choisissez le type de compromis d'arbitrage (simple ou avec expertise).
- Téléchargez et remplissez le compromis d'arbitrage sur le site de l'IMAQ.
- Soumettez le compromis en ligne et réglez les frais du service.

3 Participez à la procédure

- L'IMAQ examinera votre demande. Si elle est acceptée, l'IMAQ désignera un arbitre.
- Préparez votre dossier (documents, preuves, arguments).
- L'arbitre communiquera avec vous pour débuter la procédure.

4 Obtenez une décision finale

L'arbitre rendra une sentence finale et exécutoire dans un délai maximum de 120 jours (ou 180 jours si une expertise est nécessaire)

Que vous soyez confronté à des désaccords sur les charges communes, des problèmes d'entretien ou des conflits de voisinage, l'arbitrage accéléré peut vous aider à tourner la page rapidement et à retrouver la sérénité dans votre copropriété. N'hésitez pas à explorer cette option et à consulter l'IMAQ pour plus d'informations sur la façon dont l'arbitrage accéléré pourrait répondre à vos besoins spécifiques.

Source :
https://salledepresse.uqam.ca/communiques-de-presse/une-etude-de-luqam-sinteresse-aux-conflits-entre-coproprietaires-de-condos/

Découvrez le service Arbitrage Accéléré IMAQ

Condo Conseils | ICQ Institut de la copropriété du Québec

CONDOAcademie

Programmes de formation pour administrateurs de copropriétés

Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!

CondoConseils en collaboration avec l'Institut de la Copropriété s'efforce de proposer des formations toujours plus adaptées aux besoins des administrateurs de copropriétés.

Visioconférence | Samedi 19 septembre 2026 | 9h00 à 12h00









Animateur : Gabriel Marcu (CondoConseils), Daniela Petrulian (CETC, Facades Plus) et Joëlle Ziadé (CondoAutogestion, Invest Gain).
Conférenciers : Me Élaine D'Astous (BBAC Avocats), Patrick Gautreau (Nivoex) et Adam Chirola (STM Électrique/Bornes, véhicules électriques).

Centre d'expertise technique de la copropriété (CETC). Votre immeuble entre de bonnes mains... enfin.

Services techniques pour les membres CondoConseils, formations en conservation des immeubles. Des travaux mal planifiés. Une étude du fonds de prévoyance irréaliste. Un immeuble qui se dégrade pendant que le CA cherche ses réponses. Votre immeuble est votre plus grand actif collectif. Apprenez à le protéger avec les bonnes ressources.

POURQUOI CETTE FORMATION ?

Les travaux d'entretien reportés coûtent en moyenne trois à cinq fois plus que s'ils avaient été planifiés. Combien de syndicats découvrent trop tard que leurs parties communes cachent des problèmes coûteux ? Ne laissez plus le hasard gérer votre immeuble.

AU PROGRAMME

1. Le Centre d'expertise technique de la copropriété (CETC) : mission, services offerts et comment en tirer le maximum comme membre CondoConseils;
2. Carnet d'entretien obligatoire (Loi 16) : contenu requis, fréquence de mise à jour, responsabilité du CA;
3. Étude du fonds de prévoyance : comment la lire, interpréter les cotes, fructifier vos actifs.

Sélectionnez les bons professionnels et consultants selon les besoins réels de votre syndicat. Évitez les pièges courants accompagnés par des professionnels.

Votre immeuble est votre plus grand actif collectif. Apprenez à le protéger avec les bonnes ressources.

Visioconférence | 17 octobre 2026 | 9h00 à 12h00






Animateur : Gabriel Marcu (CondoConseils).
Conférenciers : Me Yves Papineau (LJT Avocats) et Me Émilie Séguin (BBAC Avocats).

L'AGA qui se passe bien: possible et souhaitable / Tribunal de la copropriété.

Maîtrisez vos assemblées : procédures, votes, procès–verbaux et gestion des conflits.
Une assemblée mal convoquée. Un vote mal comptabilisé. Un procès–verbal inexistant.
Résultat : des décisions qui ne tiennent pas et des conflits qui coûtent cher.

Tribunal de la copropriété pour mieux encadrer vos différends, éteindre les conflits et protéger les communautés, préserver l'avenir.

POURQUOI CETTE FORMATION VOUS SERA UTILE ?

Les erreurs de procédure lors des AGA et des réunions du CA sont parmi les plus fréquentes et les plus coûteuses, en copropriété. Elles ouvrent la porte à des contestations, litiges et minent la légitimité du conseil. Et sans procès-verbal, votre CA est juridiquement vulnérable.

AU PROGRAMME

1. Le Tribunal de la copropriété - transformer les différends en solutions et les voisins en partenaires.
2. AGA, AGA de rattrapage et AGE : procédures de convocation conformes à la loi ; délais, avis écrits, quorum et ordre du jour obligatoire;
3. L'ordre du jour parfait : ce qu'il faut absolument inclure et les oublis qui rendent une assemblée invalide;
4. Calcul des droits de vote et des pourcentages : quotepart, votes, abstentions et majorités requises selon le type de résolution;
5. Politiques pour les espaces communs (stationnement, terrasses, piscine, espaces de rangement, animaux, bruits, cannabis) : les adopter et les faire respecter;
6. Conflits en assemblée : gestion des personnalités difficiles, recours à l'ordre et désamorçage des situations tendues.

Un CA sans procès-verbaux est un CA vulnérable. Une AGA mal organisée, c'est une trampoline de décisions contestables.

Visioconférence | Samedi 5 décembre 2026 | 9h00 à 12h00








Animateur : Gabriel Marcu (CondoConseils), Daniela Petrulian (CETC, Facades Plus), Joëlle Ziadé (CondoAutogestion, Invest Gain).
Conférenciers : Me Émilie Séguin (BBAC Avocats), Bogdan Constantin (Waked Semaan et Constantin).

Rôles des organes du syndicat. Qui fait quoi ? Le recrutement et les tâches des administrateurs. Les registres de la copropriété, consultation et partage.

Un CA où tout repose sur une seule personne, c'est un CA en détresse. La gouvernance, c'est l'affaire de tous. Trop de syndicats fonctionnent par improvisation : pas de rôles définis, pas de registre à jour, pas de plan de relève. Quand le président part, ou pire, décède, tout le syndicat vacille. Cette formation vous donne le s outils concrets pour bâtir un CA solide, documenté et capable de recruter la prochaine génération d'administrateurs.Résultat : des décisions qui ne tiennent pas et des conflits qui coûtent cher.

L'OBJECTIF DE CETTE FORMATION ?

Trop de syndicats fonctionnent par improvisation : pas de rôles définis, pas de registre à jour, pas de plan de relève. Quand le président part, ou pire, décède, tout le syndicat vacille. Cette formation vous donne les outils concrets pour bâtir un CA solide, documenté et capable de recruter la prochaine génération d'administrateurs.

AU PROGRAMME

1. Les rôles des administrateurs: pouvoirs, responsabilités et limites;
2. Président, secrétaire, trésorier, mit ou réalité?
3. Partage des tâches entre les membres du CA : comment répartir le travail équitablement et éviter la dépendance d'une seule personne;
4. Plan de relève et recrutement des administrateurs : comment attirer des candidats compétents, les intégrer et les fidéliser?
5. Structure complète du registre du syndicat : documents obligatoires, durée de conservation, accès des copropriétaires et conformités à la Loi 16;
6. Procès-verbaux du CA et des assemblées : contenu minimal requis, rédaction efficace et valeur juridique: pourquoi c'est non négociable?
7. Délégation à un gestionnaire : quoi confier, quoi garder, comment superviser sans microgérer.

Un CA sans procès-verbaux est un CA vulnérable. Une AGA mal organisée, c'est une trampoline de décisions contestables.

Une formation présentée par CondoConseils et l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution du Centre d'expertise technique de la copropriété, de CondoAutogestion, de CondoAssurance et de CondoMédiation.

Grands Partenaires

Inscriptions en ligne à **CondoConseils.net**

CondoConseils

ICQ Institut de la copropriété du Québec

CONDOAcademie

Programmes de formation pour administrateurs de copropriétés

Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!

2027

CondoConseils en collaboration avec l'Institut de la Copropriété s'efforce de proposer des formations toujours plus adaptées aux besoins des administrateurs de copropriétés.

Visioconférence | Samedi 23 janvier 2027 | 9h00 à 12h00










Animateur : Gabriel Marcu (CondoConseils), Joëlle Ziadé (CondoAutogestion, Invest Gain) et Linda Collin (CondoAssurance, BFL Canada).
Conférenciers invités : Jean-Sebastien Viger (Guard-X), Robert Plante (SPE), Me Émilie Séguin (BBAC Avocats) et Gilles Fréchette (Sécurité AquaDétect).

Assurances, sinistres et réclamations. Tout ce que votre syndicat doit maîtriser.

Procédures de gestion des sinistres. Sécurité incendie, fuites d'eau, prévention et détecteurs de fuites d'eau. Qui doit payer les dégâts? Un dégât d'eau. Une franchise de 150 000 $. Deux copropriétaires qui se pointent du doigt. Un CA qui ne sait pas quoi faire. Qui va payer les dommages ?

POURQUOI CETTE FORMATION ?

Les sinistres en copropriété (fuites d'eau, incendies, infiltrations) sont inévitables. Ce qui est évitable, c'est d'en ignorer les règles jusqu'au jour où ça arrive. Qui paie la franchise? Quelle est la procédure de réclamation? Qui appelle qui? Cette formation couvre les assurances en profondeur - tout ce que votre CA doit maîtriser en 2027 pour une meilleure protection.

AU PROGRAMME

1. Les polices d'assurance en copropriété : police du syndicat vs assurance personnelle du copropriétaire ; qui couvre quoi, exactement;
2. Responsabilité et franchises : qui paie en cas de sinistre, comment prouver la faute d'un copropriétaire et les recours disponibles (article 1074.2 C.c.Q.);
3. Procédure complète en cas de sinistre : premiers appels, déclaration, expertise, suivi des réparations et relations avec l'assureur;
4. Détecteurs de fuites d'eau : obligation légale, sélection, installation et réduction des primes d'assurance;

Sécurité incendie : obligations du syndicat, plan d'évacuation, affichage obligatoire et responsabilités des administrateurs.

Un sinistre mal géré peut ruiner les finances de votre syndicat. Inscrivez-vous pour rester à sec.

Visioconférence | Samedi 20 février 2027 | 9h00 à 12h00








Animateur : Gabriel Marcu (CondoConseils), Joëlle Ziadé (CondoAutogestion, Invest Gain) et Linda Collin (CondoAssurance, BFL Canada).
Conférenciers invités : Me Manuel St-Aubin (St-Aubin Avocats), Bogdan Constantin (Waked Semaan et Constantin) et conférencier à confirmer pour CondoEdge.

CondoConseils aujourd'hui ! L'option conseil à l'écoute des administrateurs et copropriétaires.

Des outils de gestion adaptés aux besoins actuels et futurs. Autogestion, médiation, assurances et expertises techniques pour le maintien des bâtiments. L'ICQ, l'organisme sans buts lucratif, vise à accréditer les syndicats de copropriété de partout au Québec. Vers une gestion efficace pour tous et une prévention de conflits toujours très couteux.

Visioconférence | Samedi 20 mars 2027 | 9h00 à 12h00








Animateur : Gabriel Marcu (CondoConseils) et Joëlle Ziadé (CondoAutogestion, Invest Gain)
Conférenciers invités : Me Manuel St-Aubin (St-Aubin Avocats) et Me Erwan Jonchères (Satoshi Legal).

Sécurité des données, accès aux informations confidentielles, registres de la copropriété, loi 25

Responsabilité du syndicat: accès à l'information, protection des informations personnelles des copropriétaires, locataires ou autres résidents. Quels sont les outils pour mieux sécuriser votre gestion de l'information personnelle contenue au registre de votre copropriété.

Une formation présentée par CondoConseils et l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution du Centre d'expertise technique de la copropriété, de CondoAutogestion, de CondoAssurance et de CondoMédiation.

Grands Partenaires

BANQUE NATIONALE · Clinique de médiation · Chambre de l'assurance · GUARD-X · FACADES PLUS CONSULTANTS · spe VALEUR ASSURABLE

St-Pierre · BFL CANADA · INVEST GAIN LTÉE Gestion Immobilière Depuis 1981 · CI GESTION DE PATRIMOINE ASSANTE · CondoEdge

Inscriptions en ligne à **CondoConseils.net**

Entretien préventif des drains : l'une des meilleures stratégies pour réduire les dégâts d'eau dans les immeubles



Par Shauna Cassidy
Cassidy MTL

Le risque invisible qui coûte cher

Lorsqu'on parle d'entretien d'un immeuble, l'attention se porte souvent sur les éléments visibles : toiture, façades, ascenseurs, systèmes mécaniques ou stationnements. Pourtant, certains des sinistres les plus coûteux prennent naissance dans un réseau que personne ne voit au quotidien : les conduites de drainage.

Dissimulés derrière les murs, sous les armoires et à l'intérieur des colonnes verticales, les drains jouent un rôle essentiel dans la protection des bâtiments. Lorsqu'ils sont négligés, une accumulation progressive de graisse, de savon, d'amidon et de résidus alimentaires peut réduire leur capacité d'écoulement jusqu'à provoquer un refoulement.

Dans les immeubles multi-résidentiels, les conséquences peuvent être considérables. Un simple débordement d'évier peut rapidement affecter plusieurs logements, les espaces communs et les infrastructures du bâtiment. L'eau s'infiltre dans les murs, les plafonds et les planchers, générant des coûts importants de nettoyage, de séchage et de reconstruction.

Pourquoi les drains de cuisine représentent un risque élevé

Les drains de cuisine sont parmi les plus sollicités d'un immeuble. Chaque jour, des dizaines de logements utilisent les mêmes colonnes de drainage.

Les graisses quittent l'évier sous forme liquide lorsqu'elles sont chaudes. En refroidissant à l'intérieur des tuyaux, elles se solidifient et adhèrent aux parois. Cette couche attire ensuite d'autres matières organiques et favorise la création d'un biofilm qui réduit progressivement le diamètre utile de la conduite.

Ce processus est généralement invisible pendant plusieurs années. Lorsque les premiers symptômes apparaissent, la restriction est souvent déjà importante.

Signes précurseurs d'une conduite partiellement obstruée

- Écoulement lent dans plusieurs logements reliés à une même colonne
- Gargouillis ou bulles d'air dans les éviers
- Odeurs persistantes malgré le nettoyage du siphon
- Bouchons récurrents dans les mêmes logements
- Refoulements occasionnels lors de périodes de forte utilisation

Ces symptômes sont souvent considérés comme des problèmes isolés alors qu'ils peuvent révéler une dégradation progressive de l'ensemble de la colonne de drainage.

Le coût du mode réactif

De nombreux immeubles n'interviennent qu'après l'apparition d'un problème majeur. Cette approche réactive peut sembler économique à court terme, mais elle entraîne souvent des coûts importants :

- Interventions d'urgence en dehors des heures normales
- Nettoyage après sinistre
- Séchage et décontamination
- Réparation des finis intérieurs
- Coordination avec les résidents
- Réclamations d'assurance
- Augmentation potentielle des franchises et des primes

À l'inverse, un programme d'entretien préventif permet d'identifier les accumulations avant qu'elles ne deviennent critiques et d'effectuer les travaux dans un contexte planifié et contrôlé.

Les composantes d'un programme d'entretien préventif efficace

1. Nettoyage périodique des colonnes de cuisine

Les colonnes verticales qui desservent les cuisines devraient être entretenues selon un calendrier adapté à l'âge, à l'utilisation et à l'historique du bâtiment.

L'objectif n'est pas uniquement de retirer un bouchon existant, mais de restaurer le plus possible le diamètre intérieur de la conduite avant qu'un refoulement survienne.

2. Inspection par caméra

Les inspections vidéo permettent de visualiser l'état réel des conduites.

Elles peuvent servir à :

- Vérifier l'efficacité du nettoyage
- Mesurer l'accumulation de dépôts
- Détecter des fissures ou anomalies
- Ajuster les cycles d'entretien futurs

Les inspections périodiques permettent également de documenter l'évolution du réseau au fil des années.

3. Entretien des conduites horizontales principales

Toutes les colonnes verticales convergent ultimement vers des conduites horizontales principales, souvent situées dans les garages ou les sous-sols.

Même si elles reçoivent moins d'attention, ces conduites constituent un point critique du système de drainage. Leur nettoyage périodique contribue à maintenir la capacité d'évacuation de l'ensemble du bâtiment.

Les technologies utilisées aujourd'hui

Les méthodes modernes d'entretien vont bien au-delà des techniques traditionnelles de débouchage. Voici les trois étapes à suivre :

1. Nettoyage mécanique des parois
   Des équipements spécialisés permettent de retirer les accumulations de graisse et de biofilm directement sur les parois des conduites afin de restaurer le débit. Grâce aux technologies de nettoyage de nouvelle génération, il est désormais possible d'effectuer le nettoyage à partir d'un accès sous l'évier, sans ouvrir les murs, puis de franchir les transitions entre conduites de différents diamètres et de procéder efficacement au nettoyage des colonnes de cuisine, sans interruption aux résidents.
2. Hydrocurage haute pression
   L'hydrocurage utilise de l'eau à haute pression pour décoller et évacuer les dépôts accumulés à l'intérieur des tuyaux. Contrairement à un simple débouchage, cette méthode vise à nettoyer une plus grande partie de la conduite plutôt qu'à seulement percer un passage à travers l'obstruction.
3. Inspection vidéo
   Les caméras d'inspection permettent de confirmer les résultats et de documenter l'état des infrastructures sans travaux destructifs.

La valeur de la documentation

L'un des avantages majeurs de l'entretien préventif est la création d'un historique d'entretien.
Les rapports techniques peuvent inclure :

- Les logements visités
- Les observations effectuées
- L'état des colonnes
- Les interventions réalisées
- Les anomalies détectées
- Les recommandations pour les cycles futurs

Cette documentation facilite la planification budgétaire et démontre une démarche proactive de gestion des infrastructures.

Prévenir plutôt que de réparer

Les drains sont rarement au centre des discussions lorsqu'on planifie la santé d'un immeuble. Pourtant, ils représentent l'un des systèmes les plus importants pour prévenir les dégâts d'eau.

Comme pour une toiture ou un système mécanique, attendre la panne avant d'intervenir entraîne généralement des coûts plus élevés, davantage de perturbations et une gestion plus complexe.

L'entretien préventif des drains permet de transformer un risque invisible en élément contrôlé du plan d'entretien du bâtiment. Grâce à des inspections périodiques, des nettoyages planifiés et une documentation rigoureuse, les gestionnaires et copropriétaires peuvent réduire les urgences, prolonger la durée de vie des infrastructures et mieux protéger leur immeuble contre les sinistres liés à l'eau.

VITRO
SERVICES

DÉJÀ 37 ANS



Lavage de vitres par drone (20 étages et moins)

Sécurité, méthode non contraignante, jusqu'à 30% d'économie sur méthode traditionnelle

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.

Esprit clair, tapis net : pourquoi la propreté de vos tapis vous préoccupe autant ?



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC



Chers copropriétaires et résidents,

Imaginez-vous franchir le seuil de votre immeuble après une journée de travail exigeant. Vous cherchez le calme, la décompression — ce sentiment de sanctuaire que seul votre condo peut vous offrir. Un tapis négligé n'est pas seulement une question d'apparence : il influence directement votre niveau de stress, souvent sans que vous en soyez conscient.

Mais alors que vous traversez les corridors, votre regard s'arrête sur une tache sombre ou sur l'aspect terne d'une fibre écrasée. Que ce soit une zone de passage assombrie, une fibre aplatie ou une tache persistante, ces irrégularités deviennent des signaux visuels traités comme des anomalies à corriger.

Inconsciemment, une information de « désordre » vient d'être enregistrée.

Je vous propose d'explorer comment la netteté de vos sols est, en réalité, l'un des piliers invisibles de votre clarté d'esprit.

Résumé de l'article. Cet article analyse le lien direct entre l'encombrement visuel des surfaces textiles et la charge mentale des occupants. Nous verrons comment un tapis impeccablement entretenu réduit le stress environnemental, favorise la concentration et transforme votre milieu de vie en un véritable moteur de détente et de performance cognitive.

La pollution visuelle : Le stress invisible du quotidien

Dans une copropriété, le tapis n'est pas qu'un simple revêtement ; c'est une surface immense qui occupe une place prédominante dans votre champ de vision périphérique. Un tapis qui a perdu sa vitalité ou qui présente des marques d'usure crée une « pollution visuelle » constante. Pour notre système nerveux, le désordre visuel est un signal de tâche inachevée, une distraction qui alimente inutilement la charge mentale.

À l'inverse, une fibre propre et saine inspire instantanément un sentiment de stabilité et de soin. Cette harmonie visuelle permet au regard de glisser sans s'accrocher sur des imperfections, libérant ainsi de l'espace mental pour la créativité et le repos. Un environnement net n'attire pas l'attention par excès ; il apaise par sa cohérence et sa rigueur.



Le tapis : Un pilier invisible de votre sérénité quotidienne

Dans le tourbillon de la vie en copropriété, la propreté de vos sols influence directement votre capacité à passer d'un mode de vie à l'autre. Un environnement net agit comme un régulateur de stress pour plusieurs situations clés de votre quotidien :

- **Le retour à la maison après une longue journée chargée** : Rien n'est plus apaisant que de franchir le seuil de son condo et d'être accueilli par une atmosphère visuellement ordonnée. Un tapis sans taches et aux fibres saines offre cette sensation de « page blanche » mentale, permettant de laisser le stress du travail à la porte plutôt que d'ajouter une préoccupation visuelle à votre fatigue.
- **Le télétravail et la performance cognitive** : Pour ceux qui ont transformé un coin de leur condo en bureau, la netteté de la surface textile sous leurs pieds est cruciale pour la concentration. Un tapis propre limite la pollution visuelle périphérique, évitant que votre regard ne soit distrait par des imperfections, ce qui favorise une immersion totale dans vos dossiers.
- **Le calme nécessaire pour les devoirs et les études** : Pour les familles, le tapis est souvent une zone de jeu ou de travail. Un environnement sain, exempt d'allergènes et de poussières, crée un climat propice à l'apprentissage et au calme. L'acoustique feutrée d'un tapis bien entretenu absorbe les bruits ambiants, offrant aux enfants le silence nécessaire pour se concentrer sur leurs devoirs et le confort pour jouer.

Ce que PRO-SEC offre pour alléger votre environnement :

Pour restaurer la sérénité de votre milieu de vie, Pro-Sec propose une approche qui va bien au-delà du simple nettoyage de surface :

- **Restauration de la clarté visuelle** : Notre procédé de nettoyage à sec redonne du volume et de la vitalité aux fibres, éliminant les stimuli visuels négatifs pour redéfinir l'élégance de vos espaces.
- Technologie de précision sans stress : Nos interventions sont rapides et n'ajoutent aucune logistique complexe à votre horaire chargé.
- **Sain pour l'esprit et le corps** : Nos solutions 100 % biodégradables et non toxiques garantissent un environnement pur, sans odeurs chimiques agressives, protégeant ainsi la tranquillité d'esprit des résidents.
- Gestion proactive (PEP) : En transformant l'entretien en un programme structuré, nous éliminons l'incertitude et assurons une apparence impeccable en tout temps.



Votre bien-être mérite un environnement à la hauteur de vos ambitions

Un environnement propre ne se remarque pas toujours consciemment, mais ses effets se ressentent chaque jour.

En réduisant la charge visuelle et les micro-stress du quotidien, un entretien rigoureux contribue directement à un milieu de vie plus apaisant, plus fonctionnel et plus cohérent.

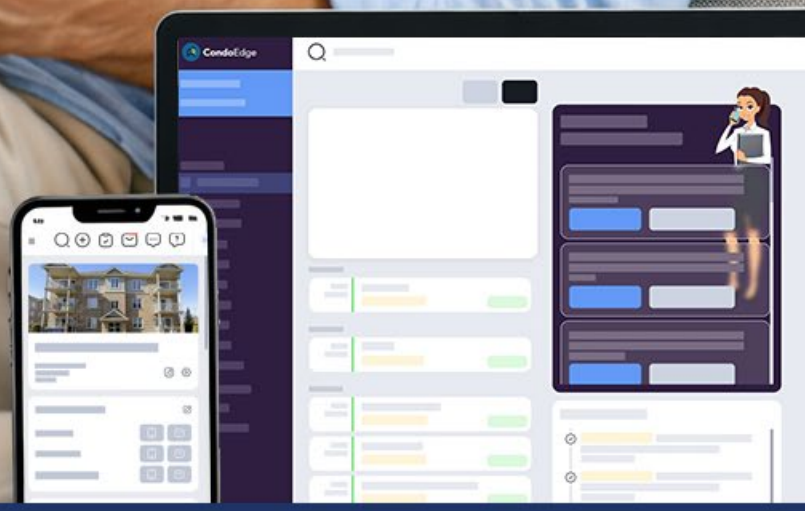
Ce lien entre apparence, perception et bien-être influence également la manière dont un immeuble est perçu dans son ensemble.

Dans un prochain article, nous verrons comment l'état de vos espaces communs, notamment votre hall d'entrée, devient un véritable indicateur de la qualité de gestion et de la valeur de votre adresse.

Chez PRO-SEC, nous ne nettoyons pas simplement les tapis, nous aidons à préserver un actif et améliorer la qualité de vie des occupants.

Gérer une copropriété n'a pas à être compliqué.

Centralisez vos documents, finances et communications en un seul endroit.



CondoEdge

25% de rabais
pour les clients CondoConseils

condoedge.com

L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété à remettre au promettant–acheteur



Par Me Manuel St-Aubin
St-Aubin avocats



Le *Code civil du Québec* prévoit que « celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété », et le syndicat doit remettre cette attestation dans un délai de 15 jours de la demande du copropriétaire (art. 1068.1 C.c.Q.). Cet article est entré en vigueur au mois d'août 2025[1].

En vertu du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise, l'attestation doit être datée et comporter la signature de la personne autorisée à la donner, ainsi que son nom et sa qualité.

L'article 10 du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise indique ce que doit obligatoirement contenir l'attestation du syndicat :

- Le montant total du fonds de prévoyance en date de l'attestation;
- La recommandation de l'étude du fonds de prévoyance à cette date en ce qui concerne le montant qui doit être disponible au fonds au début de l'année en cours;
- Le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le conseil d'administration lors des trois (3) années précédentes;
- Le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires au cours des trois (3) années précédentes;
- Le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété;
- Le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux trois (3) derniers états financiers de la copropriété;
- Le budget prévisionnel de l'année en cours;
- Une mention à l'effet que le syndicat est le titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'art. 1073 du Code civil du Québec;
- Le montant total du fonds d'auto-assurance en date de l'attestation (obligation prévue à l'article 1071.1 C.c.Q.);
- Le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;
- Une description sommaire de ce qui suit :
  - Des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat, au cours des 5 dernières années, qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de l'une de ses principales composantes;
  - Des sinistres ayant affecté, au cours des 5 dernières années, la partie privative faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble;

- Des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes, au cours des 5 dernières années, ainsi que la date de ces travaux et leur coût;
- Des réparations majeures et des remplacements prévus sur les parties communes, au cours des 10 prochaines années, ainsi que la date et le coût estimés de ces travaux;
- Des litiges en cours auxquels est partie le syndicat et qui font l'objet d'une procédure devant un tribunal;
- Des modifications apportées, au cours des 3 dernières années, à la déclaration de copropriété.

À noter que cette obligation de remettre l'attestation est celle du vendeur/copropriétaire, mais que le syndicat est tenu de remettre cette attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

Le promettant-acheteur d'une unité de copropriété divise a également le droit de demander directement au syndicat de copropriété des documents et renseignements concernant l'immeuble en vertu de l'article 1068.2 C.c.Q. À défaut de respecter ces dispositions, le syndicat et le copropriétaire vendeur pourraient potentiellement engager leur responsabilité.

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 contacter un avocat.

[1] Le tout selon l'article 165 (2) de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, LQ 2019, c. 28, et du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise.





Bornes de recharge en copropriété : une solution simple pour les grands immeubles



Par Adam Chirola,
STM-ÉLECTRIQUE INC.

L'installation d'une seule borne de recharge dans une maison est relativement simple. Dans une grande copropriété, la situation est différente : si plusieurs copropriétaires installent leur borne séparément, la capacité électrique de l'immeuble peut rapidement devenir insuffisante. Il faut donc planifier une infrastructure commune pouvant évoluer avec les besoins des résidents.

Qu'est-ce qu'un système de gestion de l'énergie?

Un système de gestion de l'énergie pour véhicules électriques, aussi appelé SGÉVÉ, agit comme un contrôleur intelligent. Il surveille en temps réel la quantité d'électricité disponible dans l'immeuble et répartit cette puissance entre les véhicules branchés.

Lorsque peu de véhicules sont en recharge, chaque borne peut recevoir davantage de puissance. Pendant les périodes de forte demande, le système réduit ou répartit temporairement la puissance afin de protéger l'entrée électrique du bâtiment.

Cette gestion permet généralement d'ajouter plusieurs bornes sans devoir augmenter immédiatement la capacité électrique principale de l'immeuble.

Une infrastructure pensée pour tous les copropriétaires

La meilleure approche consiste à préparer un plan global pour l'ensemble du stationnement, même si seulement quelques résidents possèdent actuellement un véhicule électrique.
Le projet peut comprendre :

- l'analyse de la capacité électrique disponible;
- la préparation des plans et du calcul de charge;
- l'installation de panneaux électriques réservés aux bornes;
- l'installation des conduits et des boîtes de jonction;
- le câblage vers les espaces de stationnement;
- l'installation du système de gestion de l'énergie;
- l'ajout progressif des bornes selon les demandes des copropriétaires.

Les travaux peuvent être réalisés en plusieurs phases. La copropriété installe d'abord l'infrastructure principale, puis de nouvelles bornes sont raccordées progressivement sans devoir recommencer le projet chaque fois.

Comment la consommation est-elle répartie?

Chaque borne peut être associée à son utilisateur. Le système enregistre alors la consommation d'électricité de chaque véhicule et produit des rapports permettant au gestionnaire ou au syndicat de copropriété de facturer les utilisateurs de manière équitable.

Selon la solution retenue, les copropriétaires peuvent également consulter leur recharge au moyen d'une application mobile.

Les principaux avantages

Une infrastructure commune offre plusieurs avantages :

- une installation uniforme et sécuritaire;
- une meilleure utilisation de la capacité électrique disponible;
- la possibilité d'ajouter des bornes progressivement;
- un suivi individuel de la consommation;
- une facturation équitable entre les utilisateurs;
- moins de modifications futures dans le stationnement;
- une meilleure valeur à long terme pour l'immeuble.

Des subventions sont disponibles

Le programme Écorecharge peut couvrir 50 % des dépenses admissibles pour la mise à niveau des infrastructures électriques, jusqu'à concurrence de 120 000 $ par bâtiment. Le projet doit notamment rendre au moins 50 % des espaces de stationnement prêts à alimenter, sous réserve des conditions applicables.

Programme Écorecharge du gouvernement du Québec

Par où commencer?

Avant d'acheter des bornes, le syndicat de copropriété devrait faire analyser l'entrée électrique, les panneaux, les espaces de stationnement et les besoins futurs des résidents.

STM-ÉLECTRIQUE INC. peut accompagner les syndicats et les gestionnaires dans la planification, l'installation électrique, le câblage, la mise en service et le déploiement progressif des bornes de recharge.

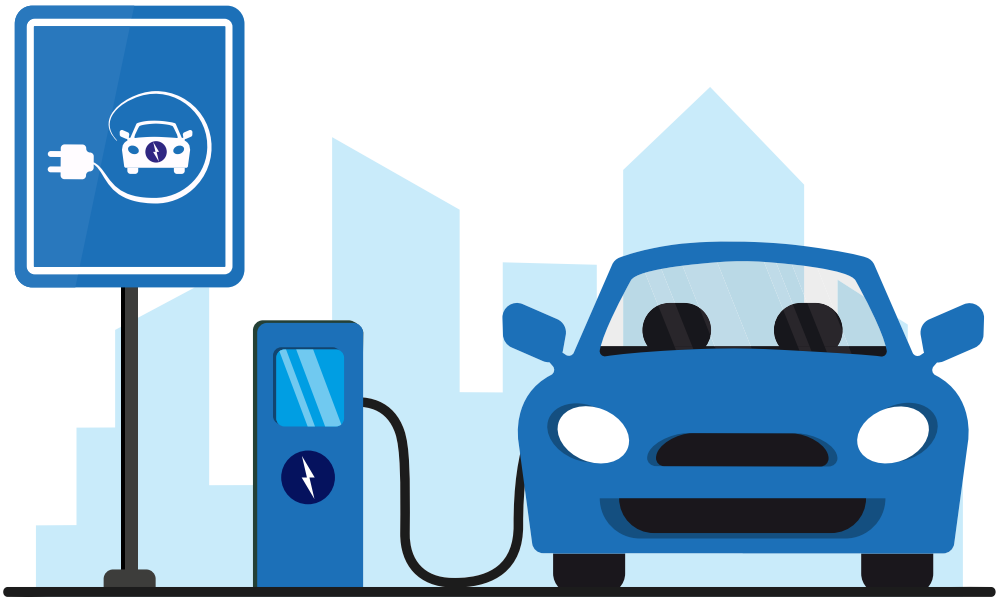
Certains anciens panneaux électriques devraient-ils être remplacés?

Le panneau électrique est le centre de distribution et de protection d'un bâtiment. Ses disjoncteurs doivent interrompre le courant lorsqu'un circuit est surchargé ou qu'un défaut électrique survient. Avec le temps, certaines composantes peuvent toutefois se détériorer, surchauffer ou ne plus offrir la protection attendue.

Les marques et modèles à faire inspecter

Les panneaux anciens que nous recommandons de faire vérifier comprennent notamment :

- Federal Pioneer Stab-Lok;
- Federal Pacific Stab-Lok;
- Commander;
- Sylvania;
- CEB;



- certains anciens panneaux ITE;
- Zinsco.

La présence de l'une de ces marques ne signifie pas automatiquement qu'un incendie est imminent. Cependant, l'âge du panneau, la disponibilité limitée des pièces, l'usure des connexions et les antécédents associés à certains modèles justifient une inspection professionnelle.

Certains disjoncteurs Federal Pioneer Stab-Lok ont notamment fait l'objet d'un rappel officiel.
Electrical Safety Authority

Quels sont les risques possibles?

Un panneau ou un disjoncteur défectueux peut présenter différents problèmes :

- un disjoncteur qui ne déclenche pas lors d'une surcharge;
- des connexions desserrées ou surchauffées;
- de la corrosion ou des traces d'humidité;
- des arcs électriques;
- des marques de brûlure;
- une odeur de plastique chauffé;
- des disjoncteurs incompatibles ou difficiles à remplacer;
- une capacité insuffisante pour les besoins actuels.

Lorsqu'un disjoncteur ne protège plus correctement le câblage, les conducteurs peuvent surchauffer sans que l'alimentation soit interrompue, ce qui augmente le risque de dommages et d'incendie.

Les signes à ne pas ignorer

Une inspection devrait être demandée rapidement si vous remarquez :

- une odeur de brûlé près du panneau;
- un panneau chaud au toucher;
- des bourdonnements ou des crépitements;
- des lumières qui clignotent;
- des disjoncteurs qui déclenchent fréquemment;
- de la rouille ou de l'humidité;
- des traces noires ou des composantes fondues.

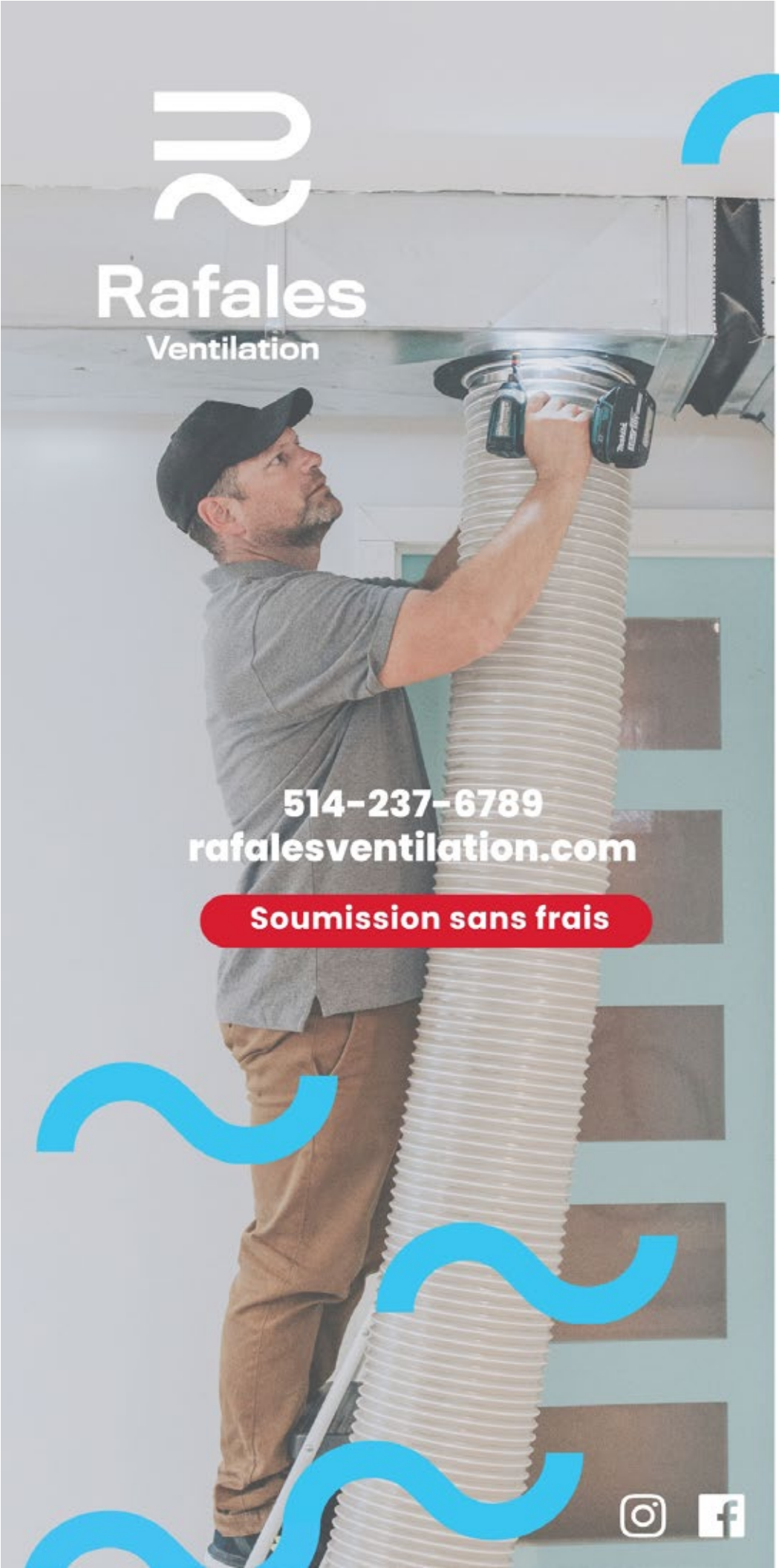
En présence de fumée, d'étincelles ou d'une forte odeur de brûlé, éloignez-vous du panneau et communiquez immédiatement avec les services d'urgence.

Inspection ou remplacement?

Une inspection permet de vérifier la marque, le modèle, l'état des barres omnibus, les disjoncteurs, les raccordements, la mise à la terre et la capacité du panneau.

Lorsque les pièces sont détériorées, difficiles à obtenir ou incompatibles avec les normes actuelles, le remplacement complet du panneau constitue souvent la solution la plus sécuritaire et la plus durable.

STM-Électrique inc.
Maître Électricien
1-844-491-6445
stmelectrique.ca



Nettoyage de conduits de ventilation

Rafales Ventilation Inc. – L'expert en qualité de l'air pour vos immeubles et copropriétés

Gestionnaires immobiliers et administrateurs de syndicats de copropriété, confiez l'entretien de vos systèmes de ventilation à des spécialistes certifiés.

Rafales Ventilation intervient dans vos immeubles pour le nettoyage complet des conduits de ventilation, échangeurs d'air, conduits de sécheuse et de salle de bain.

Nous garantissons un environnement intérieur sain pour vos locataires et copropriétaires — et la tranquillité d'esprit pour vous.

Service professionnel, rigoureux et courtois dans le Grand-Montréal et la Montérégie.

Obtenez votre devis rapidement !

Google ★★★★★

BANQUE NATIONALE

Guide d'achat d'un condo



22 avril 2025
par Banque Nationale

Vous envisagez d'acheter un étage de triplex ou une unité dans un complexe d'habitation? Entre la mise de fonds et les frais de condo, d'autres éléments sont à considérer pour prendre une décision éclairée. Suivez nos conseils pour acheter un condo.

Pourquoi envisager l'achat d'un condo?

Si vous songez à devenir propriétaire, il y a de fortes chances que vous considériez l'achat d'un condo. Les copropriétés sont nombreuses dans les centres urbains et offrent la possibilité d'appartenir à une communauté tout en bénéficiant de certains services. Elles nécessitent généralement moins d'entretien qu'une maison individuelle, surtout s'il s'agit d'une construction neuve. La vie en condo permet aussi de partager le paiement des frais et autres responsabilités entre copropriétaires.

Quels sont les éléments à vérifier avant l'achat d'un condo?

Si vous envisagez ce type d'achat immobilier, le prix de vente n'est pas le seul facteur à considérer. Voici d'autres critères qui auront une incidence sur votre mode de vie et l'argent que vous dépenserez :

Le type de copropriété

Avant toute chose, vérifiez s'il s'agit d'une copropriété divise ou indivise. Dans le premier cas, vous serez propriétaire de votre propre unité, en plus d'avoir accès à des parties communes. Dans le second, vous posséderez un pourcentage du bâtiment en entier.

Les copropriétés divises correspondent habituellement à des immeubles d'habitation avec des aires communes. Elles sont assujetties à des règles légales et administrées par un conseil d'administration nommé syndicat de copropriété.

Les copropriétés indivises prennent souvent la forme d'un duplex, d'un triplex ou d'un quadruplex. Leur administration est généralement plus flexible : les copropriétaires (indivisaires) prennent les décisions d'un commun accord.

→ **Consultez notre article sur les différences entre les copropriétés divises et indivises**

La mise de fonds

Une autre distinction entre ces deux types d'habitation concerne la mise de fonds. Si vous achetez une copropriété

indivise, vous devrez contracter un prêt hypothécaire conventionnel exigeant un montant initial d'au moins 20 % en mise de fonds. Si elle est divise, vous pouvez vous contenter de verser seulement 5 % du prix d'achat. N'oubliez pas que si votre mise de fonds équivaut à moins de 20 %, vous devrez souscrire à une assurance prêt hypothécaire.

→ Consultez notre guide complet sur les mises de fonds

Les frais de condo

En plus du remboursement de votre prêt hypothécaire, vous devez prévoir le paiement de frais de condo. Cette cotisation mensuelle sert à financer l'administration de l'immeuble, les services et l'entretien des aires communes, que ce soit par exemple les ascenseurs ou un stationnement intérieur. Facultatifs pour les copropriétés indivises et obligatoires pour les divises, les frais de condo sont souvent plus élevés pour ce deuxième type d'habitation, qui offre généralement plus de services.

Votre cotisation est proportionnelle à votre quote-part, c'est-à-dire au pourcentage de l'immeuble que vous possédez. D'autres facteurs peuvent influencer ce montant comme la quantité de parties communes et de services offerts. Bien entendu, si vous optez pour une copropriété qui dispose d'une salle de sport, d'une piscine ou d'un service de valet, attendez-vous à des frais de condo plus élevés.

→ Consultez notre article sur ce qu'il faut savoir sur les frais de condo

Le fonds de prévoyance

Renseignez-vous également sur le fonds de prévoyance de la copropriété. Financée par un pourcentage des frais de condo, cette réserve monétaire sert à payer des réparations majeures, comme la réfection du toit ou des travaux de maçonnerie. Si le fonds de prévoyance est insuffisant ou inexistant, vous devrez faire une cotisation spéciale en cas d'imprévus.

Bon à savoir : au Québec, de nouvelles règles viennent d'être adoptées afin de rendre obligatoires les fonds de prévoyance pour les copropriétés divises. Le syndicat de copropriété devra désormais :

1. **Réaliser une étude du fonds de prévoyance** tous les cinq ans afin d'évaluer les sommes nécessaires en vue des réparations majeures et de l'entretien des parties communes.
2. **Tenir un carnet d'entretien** sur les travaux réalisés et ceux à entreprendre à court et à long terme, et le faire réviser minimalement tous les cinq ans par des spécialistes.
3. **Produire une attestation sur l'état de la copropriété** lors de la vente d'une unité, incluant des informations sur la gestion des finances et les travaux en cours.

Les assurances et autres frais

Si vous achetez une copropriété divise, vous devrez également contribuer à un fonds d'autoassurance. Celui-ci devra être suffisamment élevé pour couvrir la franchise de l'assurance habitation de l'immeuble, soit le montant de base à payer en cas de réclamation.

Dans le cas d'une copropriété indivise, vous partagerez avec les autres indivisaires les dépenses comme les taxes scolaires et municipales, l'assurance habitation, les frais de notaire et le droit de mutation, et ce, proportionnellement à votre quote-part.

Bon à savoir : dans le cas d'une copropriété indivise, si une ou un indivisaire néglige, par exemple, de payer les taxes municipales, vous serez responsable de cette mauvaise créance.

La déclaration de copropriété ou la convention d'indivision

Consultez également la déclaration de copropriété ou la convention d'indivision, qu'il s'agisse d'un immeuble divis ou indivis. Ces documents comportent des clauses et des règlements qui pourraient affecter votre mode de vie. Voici quelques exemples :

- **Si vous désirez louer votre condo**, vérifiez s'il y a des restrictions concernant la location à court ou à long terme.

- **Si vous avez un chat ou un chien**, assurez-vous que les animaux de compagnie sont acceptés.
- **Si vous désirez installer une corde à linge ou des décorations extérieures**, sachez que certaines copropriétés interdisent toute modification de l'aspect de l'immeuble.

Bon à savoir : bien que la convention d'indivision ne soit pas obligatoire, certaines institutions financières l'exigent pour accorder un prêt hypothécaire. Ce document offre un cadre pour la gestion d'une copropriété indivise et permet d'éviter bien des conflits entre copropriétaires.

→ Consultez notre article pour comprendre la déclaration de copropriété

Les copropriétaires

Comme vous le feriez pour une maison unifamiliale, il est essentiel de visiter l'unité que vous convoitez afin de vous assurer qu'elle correspond à vos goûts et à vos besoins. Puisque la vie en condo implique aussi une cohabitation, vous avez avantage à rencontrer vos copropriétaires. Une bonne entente facilitera la prise de décision et contribuera à votre tranquillité d'esprit.

Quelles sont les erreurs à éviter lors de l'achat d'un condo?

Vous avez arrêté votre choix sur une copropriété? Avant de faire une offre d'achat, assurez-vous de ne pas tomber dans ces quelques pièges.

Investir dans une copropriété mal administrée

Voici quelques questions à poser pour vous assurer que le syndicat de copropriété ou les indivisaires font une bonne gestion des finances :

- **À combien s'élève le fonds de prévoyance?** Une bonne réserve est signe que vous n'aurez pas à faire de cotisation spéciale en cas d'imprévu. Mais attention : si le fonds de prévoyance est bien garni, cela peut aussi vouloir dire que les frais de condo sont trop élevés. S'il ne l'est pas assez, c'est peut-être simplement parce que des rénovations viennent d'être réalisées.
- **Une étude du fonds de prévoyance a-t-elle récemment été réalisée?** Si la réponse est oui, c'est généralement de bon augure.
- **Quelles ont été les dernières cotisations spéciales?** Si les copropriétaires doivent souvent piger dans leurs économies pour payer des réparations, c'est signe que l'immeuble est en mauvais état ou que les finances sont mal gérées.

Ne pas calculer tous les frais

Vous avez envie d'un condo avec piscine et stationnement intérieur? Assurez-vous de pouvoir couvrir les frais de condo en plus de vos mensualités. Vous préférez opter pour une copropriété indivise qui n'exige pas ce genre de cotisation? Voyez si vous avez suffisamment d'argent pour la mise de fonds de 20 %.

N'oubliez pas d'inclure dans vos calculs : les taxes scolaires et municipales, l'assurance habitation, les frais de notaire et le droit de mutation.

D'autres étapes importantes vous attendent. Vous devrez réfléchir aux conditions de votre offre d'achat, vérifier votre capacité d'emprunt, souscrire à un prêt hypothécaire et choisir le bon taux d'intérêt. Si vous avez du mal à y voir clair, nous sommes là pour vous aider.

Pour aller plus loin

Consultez ces articles pour planifier votre projet d'achat de condo :

→ 7 étapes pour acheter une première maison
→ Acheter une maison seul : tout ce qu'il faut savoir
→ Les frais annuels liés à une maison

BANQUE NATIONALE

Envie d'en discuter avec nous? Contactez votre conseillère ou conseiller Banque Nationale ou en gestion de patrimoine Financière Banque Nationale. Vous n'avez pas de spécialiste responsable de votre dossier?

Prendre un rendez-vous

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.).



Conseils en rénovation de salles de bain

Par l'équipe Direg Construction

Voici un article conseil sur l'étanchéité d'une salle de bain :

1. **Réussir l'étanchéité de votre salle de bain**

   - L'étanchéité d'une salle de bain est une étape essentielle pour garantir la durabilité de votre logement et éviter les infiltrations d'eau. Une mauvaise protection contre l'humidité peut entraîner des dégâts importants : moisissures, dégradation des matériaux, voire problèmes structurels, inondations de vos voisins.

2. **La salle de bain est l'une des pièces les plus exposées à l'eau et à l'humidité. Sans protection adaptée :**

   - L'eau peut s'infiltrer dans les murs et les sols
   - Des moisissures peuvent apparaître
   - Les revêtements peuvent se décoller ou se fissurer
   - La structure du bâtiment peut être fragilisée

Les zones à étanchéifier en priorité

- La douche : murs, sol, joints et angles
- Autour de la baignoire
- Le sol de toute la pièce
- Les murs proches des points d'eau (lavabo, robinetterie)

1. **Les systèmes sous carrelage**
   - Membrane d'étanchéité, très efficaces contre les infiltrations et contre les fissurations de la céramique
2. **Les joints et mastics**
   - Silicone sanitaire pour les finitions
   - Empêche l'eau de s'infiltrer dans les angles et raccords
   - À renouveler régulièrement

Les erreurs à éviter

- Poser du carrelage sans système d'étanchéité dessous
- Utiliser un silicone non adapté
- Ne pas respecter les temps de séchage
- Oublier l'entretien des joints



Entretien et durabilité

- Vérifiez régulièrement les joints
- Remplacez les silicones usés
- Aérez la pièce pour limiter l'humidité
- Nettoyez les surfaces pour éviter les moisissures

Conclusion

L'étanchéité d'une salle de bain ne doit jamais être prise à la légère. Investir dans de bons matériaux et respecter les étapes de pose permet d'éviter des réparations coûteuses à long terme. Que ce soit en rénovation ou en construction, une salle de bain bien étanche est synonyme de confort, de sécurité et de tranquillité. Une bonne étanchéité protège donc à la fois votre santé et votre habitation.

Recommandé

TOITURES PME

RBQ : 5605-2954-01

DÉJÀ 15 ANS À VOTRE SERVICE !



URGENCE 24/7

Projet : 7Sens de investissement Ray Junior

ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS

450 430-3663 | 514 618-3233 | WWW.TOITURESPME.COM

Conflits entre copropriétaires : comment agir ?



Équipe IMAQ
16 janvier 2025

Une réalité fréquente en copropriété

Qu'il s'agisse d'un désaccord financier, d'un manque de transparence, de nuisances entre voisins ou d'une mésentente sur l'application du règlement, les conflits en copropriété peuvent rapidement nuire à la qualité de vie et compliquer la gestion de l'immeuble. Bien comprendre la situation permet alors de **choisir le mode de règlement** le mieux adapté et d'éviter que le conflit s'aggrave.

Voici les types de conflit les plus courants :

- **Répartition ou contestation des charges de copropriété**
- **Nuisances sonores ou conflits d'usage des parties communes**
- **Application ou interprétation de la déclaration de copropriété**
- **Accès aux documents financiers, procès-verbaux ou décisions administratives**
- **Conflits de gouvernance avec le syndicat ou le conseil d'administration**
- **Refus ou désaccord sur des travaux, rénovations ou projets collectifs**

Qu'il s'agisse d'un **désaccord financier**, d'un **manque de transparence** ou d'une **mésentente sur l'application du règlement**, ces conflits méritent des réponses efficaces. Des solutions comme la **médiation**, la **conciliation** ou l'**arbitrage accéléré** permettent de les résoudre de façon plus rapide, confidentielle et moins coûteuse qu'un recours aux tribunaux.

IMAQ
INSTITUT DE MÉDIATION ET D'ARBITRAGE DU QUÉBEC

Déclaration de copropriété : le premier réflexe en cas de conflit

En cas de **litige en copropriété**, la première démarche à entreprendre est de consulter la **déclaration de copropriété**. Ce document juridique central encadre les droits et les responsabilités des copropriétaires, les règles de gouvernance ainsi que les **mécanismes de règlement des différends**.

La déclaration comprend généralement :

- La **description de l'immeuble** et des parties privatives et communes
- Le **règlement de l'immeuble**, qui précise les règles de vie collective
- Les dispositions relatives au **fonctionnement du syndicat** et à la tenue des assemblées
- Parfois, une **clause de médiation ou d'arbitrage** qui prévoit le recours à l'un de ces modes en cas de différend

Lorsqu'une **clause d'arbitrage** est présente et qu'elle s'applique au litige, elle peut **exclure le recours aux tribunaux**. L'arbitrage devient alors un passage obligé vers une solution plus rapide, confidentielle et encadrée.

Avant toute autre démarche, vérifiez donc si votre déclaration de copropriété contient une telle clause. Celle-ci pourrait orienter, voire déterminer, la suite de vos actions.

Quel est le rôle du syndicat de copropriété?

Le **syndicat de copropriété** joue un rôle central dans la gestion de l'immeuble, mais aussi dans le traitement des différends. En cas de **litige**, il peut être **partie prenante**, par exemple lorsqu'une décision du conseil d'administration est contestée, ou **intervenir** dans un conflit entre deux copropriétaires.

Les rôles et responsabilités du syndicat de copropriété :

- Assurer la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes
- Veiller à l'application de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble
- Protéger les droits collectifs des copropriétaires et agir dans leur intérêt commun
- Faire respecter les obligations de chaque copropriétaire afin de préserver l'harmonie, la sécurité et la bonne gestion de la copropriété
- Agir avec diligence, transparence et équité dans l'exercice de ses fonctions

Lorsqu'un **désaccord survient avec le syndicat,** notamment au sujet des charges, des travaux, de l'accès à l'information ou d'une décision jugée arbitraire, le copropriétaire peut demander des explications, formuler une plainte officielle ou, en dernier recours, entreprendre un processus de **règlement des différends**.

Certains syndicats intègrent une **clause de médiation ou d'arbitrage** dans leur déclaration de copropriété. Dans ce cas, les parties doivent suivre la procédure prévue avant d'envisager un recours judiciaire.

À consulter

Le guide de l'OACIQ présente les principales responsabilités du syndicat de copropriété, notamment la protection des intérêts collectifs, l'administration de l'immeuble et l'application de la déclaration de copropriété.

Les modes de PRD : prévenir et résoudre les conflits autrement

Les modes de prévention et de règlement des différends (PRD) ne servent pas uniquement à résoudre un conflit lorsqu'il survient. Ils peuvent également être utilisés de façon préventive pour **faciliter les échanges, accompagner des projets d'envergure ou favoriser la collaboration entre copropriétaires, administrateurs et gestionnaires**.

Lorsqu'un différend persiste malgré les démarches internes ou l'application de la déclaration de copropriété, les modes de PRD offrent également une alternative efficace aux tribunaux, particulièrement adaptée au contexte de la copropriété.

Facilitation, médiation, conciliation et arbitrage : quelles différences ?

Il existe plusieurs modes de prévention et de règlement des différends (PRD), adaptés à différentes situations en copropriété. Chacun offre une approche distincte selon la nature du conflit, la relation entre les parties et les objectifs recherchés.

- **La facilitation** est un accompagnement neutre visant à améliorer la communication, prévenir les tensions et favoriser la collaboration. Elle est particulièrement utile dans les projets collectifs ou lorsque plusieurs copropriétaires sont concernés.

- **La médiation** favorise la recherche d'une entente avec l'aide d'un tiers neutre qui accompagne les parties dans leurs échanges, sans imposer de solution.

- **La conciliation** permet à un intervenant neutre de proposer des pistes de règlement lorsque les positions sont plus difficiles à rapprocher.

- **L'arbitrage** se rapproche davantage d'un processus judiciaire. L'arbitre entend les parties et rend une décision finale qui s'impose à celles-ci.

La médiation

La médiation repose sur **la volonté des parties de trouver ensemble une solution**, avec l'aide d'un tiers neutre et impartial.

- **Favorise le dialogue** et la compréhension mutuelle
- L'intervenant ne tranche pas : il facilite la recherche d'une entente
- Le processus est **volontaire, confidentiel et souvent rapide**

La facilitation

La facilitation intervient en amont ou en prévention d'un conflit pour améliorer la communication ou désamorcer les tensions.

- **Idéale pour les situations collectives** : assemblées, projets d'envergure ou travaux majeurs
- Le facilitateur **guide les échanges** sans imposer de solution
- Elle vise à **établir un climat de confiance**

La conciliation

La conciliation aide les parties à explorer leurs intérêts et à trouver des solutions acceptables avec l'aide d'un conciliateur.

- Le conciliateur peut **proposer des pistes de solution concrètes**
- Le processus est **souple, neutre et confidentiel**
- Il **favorise un climat d'échange respectueux**

L'arbitrage

L'arbitrage mène à une décision rendue par un arbitre, qui tranche le litige à la place des parties, comme le ferait un juge.

- La décision est f**inale, exécutoire et juridiquement contraignante**
- Le processus est **plus structuré**, mais généralement plus rapide qu'un recours aux tribunaux
- Il peut être utilisé lorsqu'aucune entente n'est possible

En savoir plus sur la médiation

Comment trouver un professionnel pour régler un litige en copropriété ?

Lorsque vous envisagez la médiation, la conciliation ou l'arbitrage, il est essentiel de pouvoir identifier un professionnel qualifié, adapté à la nature du litige et au contexte de la copropriété.

Pour cela, l'IMAQ met à disposition RADAR, le seul répertoire complet au Québec regroupant des médiateurs, arbitres et intervenants-experts accrédités, issus de divers ordres professionnels.

Grâce à ses fonctionnalités de recherche avancée (par région, secteur d'activité, type de service ou mots-clés), RADAR permet de :

- Repérer facilement un professionnel spécialisé en litige de copropriété ;
- Consulter des profils détaillés incluant les domaines d'expertise, la formation et les modes d'intervention ;
- Choisir un intervenant qualifié pour résoudre rapidement un différend entre copropriétaires ou avec un syndicat.

Consultez notre répertoire de professionnels accrédités

IMAQ
INSTITUT DE MÉDIATION ET D'ARBITRAGE DU QUÉBEC

L'arbitrage accéléré

Une décision rapide pour régler un litige en copropriété

Lorsque la médiation ou la conciliation échoue, ou que les parties souhaitent obtenir une décision sans passer par les tribunaux, l'**arbitrage accéléré** représente une option structurée, rapide et sécurisante. Ce mode de règlement convient aux **litiges civils et commerciaux**, notamment à ceux qui touchent la **copropriété**.

Un **arbitre indépendant** analyse la situation et rend une décision **finale, exécutoire et confidentielle**. L'IMAQ propose une formule d'arbitrage accéléré conçue pour les dossiers simples, mais sensibles.

Ce service est particulièrement adapté aux litiges portant sur :

- La **contestation de charges ou de travaux**
- Des **impayés** entre copropriétaires
- Des **décisions du syndicat** jugées abusives
- **L'interprétation de la déclaration de copropriété**

Avantages de l'arbitrage accéléré :

- **Délais fixes** : une décision rendue en 120 jours maximum
- **Coût plafonné** : honoraires limités à 15 000 $ par partie
- **Procédure encadrée** : choix d'un arbitre par l'IMAQ ou d'un commun accord
- **Exécution rapide** de la décision, sans passer par les tribunaux

Découvrez l'arbitrage accéléré IMAQ



Loi 16 et frais de copropriété : argent gaspillé ou investissement ?





Par Charles-Olivier Gibeau-Dextradeur, T.P., chargé de projet
et Patrick Gautreau, T.P., directeur technique chez Nivoex inc..



Dans de nombreuses copropriétés, une question revient constamment : « Pourquoi mes frais de condo sont-ils si élevés ? ». Pour plusieurs copropriétaires, ces montants sont perçus comme une dépense contraignante, voire inutile. Pourtant, cette perception cache souvent une réalité beaucoup plus importante : des frais bien structurés, incluant un fonds de prévoyance en santé, représentent avant tout un investissement stratégique.

Au Québec, avec l'évolution des exigences liées à la loi 16, cette notion prend encore plus de sens. Un fonds de prévoyance adéquatement financé n'est pas simplement une obligation légale, c'est un indicateur direct de la qualité de gestion d'un immeuble et de la protection de sa valeur à long terme. Surtout, cela se révèle un atout majeur lors d'une revente.

Le fonds de prévoyance : bien plus qu'une réserve financière

Le fonds de prévoyance est souvent mal compris. Certains y voient un « coussin d'argent » qui dort inutilement, alors qu'il s'agit en réalité d'un outil essentiel à la pérennité de l'immeuble.

Son rôle est simple, mais fondamental :

- Planifier le remplacement des composantes majeures (toiture, fenêtres, structure, etc.)
- Éviter les décisions précipitées en situation d'urgence
- Répartir équitablement les coûts dans le temps

Un fonds en santé permet de transformer des dépenses imprévisibles en investissements planifiés. Il assure une continuité dans l'entretien et évite que le bâtiment ne se détériore par manque de moyens financiers.

Frais élevés vs frais bas : une fausse bonne comparaison

À première vue, une copropriété avec de faibles frais mensuels peut sembler plus attrayante. Cependant, cette perception est souvent trompeuse.

Deux scénarios typiques s'opposent :

Copropriété A :

- Frais de condo plus élevés
- Fonds de prévoyance bien capitalisé
- Entretien régulier et planifié

Copropriété B :

- Frais de condo plus bas
- Fonds de prévoyance insuffisant
- Entretien minimal ou retardé

Si la copropriété B semble plus avantageuse à court terme, elle cache un risque important : celui de devoir faire face à des cotisations spéciales majeures et imprévues.

Un remplacement de toiture, une réfection de façade ou un problème d'étanchéité peuvent rapidement se traduire par des contributions de plusieurs milliers, voire dizaines de milliers de dollars par unité.

L'impact direct sur la valeur de revente

Le marché immobilier est de plus en plus informé. Les acheteurs, les courtiers et les institutions financières analysent désormais la santé financière des copropriétés avant de conclure une transaction.

Un immeuble sera perçu comme un investissement sécuritaire avec :

- Un fonds de prévoyance solide
- Des travaux planifiés
- Une gestion proactive

À l'inverse, une copropriété sous-financée soulève immédiatement des inquiétudes :

- Risques de cotisations spéciales
- Travaux reportés
- Incertitude sur l'état réel du bâtiment

Résultats :

- Négociation du prix à la baisse
- Délais de vente plus longs
- Transactions parfois compromises

Autrement dit, des frais de condo plus élevés aujourd'hui peuvent se traduire par une valeur de revente supérieure et une transaction beaucoup plus fluide demain.

Prévenir les mauvaises surprises

L'un des principaux avantages d'un fonds de prévoyance en santé est la prévisibilité.

Plutôt que de subir des hausses soudaines ou des appels de fonds imprévus, les copropriétaires contribuent de façon progressive et planifiée. Cette approche permet :

- Une meilleure gestion financière personnelle
- Une réduction du stress lié aux imprévus
- Une répartition équitable des coûts entre les générations de copropriétaires

En somme, on remplace l'incertitude par une vision claire et structurée.

Changer la perception : de dépense à investissement

Il est essentiel de revoir la façon dont les frais de copropriété sont perçus. Plutôt que de les considérer comme une perte, ils doivent être vus comme :

- Une protection de votre actif immobilier
- Une assurance contre les imprévus majeurs
- Un levier de valorisation à long terme

Un fonds de prévoyance en santé n'est pas un luxe, mais une nécessité. Il reflète la rigueur de gestion d'une copropriété et constitue un argument déterminant pour tout acheteur averti.

Conclusion

La vraie question n'est donc pas : « Est-ce que mes frais de condo sont élevés ? », mais plutôt : « Est-ce que mon immeuble est bien géré et financièrement prêt pour l'avenir ? ».

En copropriété, ce qui semble économique aujourd'hui peut coûter très cher demain. À l'inverse, un investissement constant et structuré dans un fonds de prévoyance permet d'assurer la stabilité, la valeur et la tranquillité d'esprit de tous les copropriétaires.

Finalement, des frais bien investis ne sont jamais de l'argent gaspillé.

Pour assurer la santé de votre bâtiment et simplifier votre gestion, visitez le www.nivoex.com.



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

5000+ Expertises cumulées

10+ Régions desservies partout au Québec

NIVOEX.COM | INFO@NIVOEX.COM | SANS FRAIS 1-855-595-1265

Le drone lave vos façades en hauteur pour jusqu'à 30 % moins cher



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services (depuis 1988)





Nacelles, cordistes, logistique… Le lavage des façades vitrées en hauteur a longtemps été synonyme de contraintes et de coûts élevés pour les syndicats de copropriété. Nous proposons une approche par drone qui atteint jusqu'au 20e étage, réduit les coûts jusqu'à 30 %, et livre un résultat aussi impeccable, sinon meilleur, que les méthodes traditionnelles. En affaires depuis 1988, Vitro-Services apporte à cette technologie innovante la rigueur d'un partenaire de confiance.

Un poste de dépense que les syndicats appréhendent

Pour bien des conseils d'administration, planifier le lavage des façades vitrées, c'est accepter à l'avance une série de contraintes : délais de réservation, coordination avec les occupants, intervention en hauteur avec toute la logistique que ça implique. Plus l'immeuble est haut, plus l'opération est complexe et coûteuse.

Certaines sections de façade architecturalement difficiles à atteindre, comme les angles rentrants, ailes latérales ou décrochées, sont souvent simplement ignorées, laissant un résultat inégal que les copropriétaires remarquent.

Le drone : la hauteur sans la complexité

L'usage de drones équipés d'un système de lavage haute pression facilite le nettoyage de vos façades vitrées jusqu'à 20 étages. Cette approche permet d'éliminer le recours aux équipements de levage traditionnels et d'accéder à des zones autrement inaccessibles, le tout avec un minimum de perturbations pour les occupants.



Pour le syndicat, les bénéfices sont concrets :

- Réduction des coûts jusqu'à 30 % par rapport aux méthodes avec nacelle ou cordistes
- Accès à toutes les zones de façade, y compris les sections architecturalement complexes
- Intervention coordonnée avec un minimum de perturbations pour les occupants
- Zéro travailleur suspendu en façade, un avantage de sécurité non négligeable



Un résultat de qualité supérieure grâce à l'eau pure

L'eau de l'aqueduc contient des sels minéraux qui laissent des traces en séchant sur les vitres. C'est pourquoi l'eau est transmise par un procédé d'osmose inversée avant le lavage : l'eau devient parfaitement « pure », ce qui élimine le besoin de produits chimiques et garantit un séchage sans traces.

Des vitres éclatantes de propreté, aussi impeccables qu'un lavage traditionnel. La précision du drone assure en plus une application uniforme sur toute la hauteur du bâtiment, sans les variations de qualité que peut engendrer le travail humain en hauteur.

Fiable, assuré et en affaires depuis 1988

Depuis 1988, la rigueur et la qualité du service a permis à Vitro-Services d'obtenir 4,9 étoiles sur plus de 500 avis Google. L'entreprise détient toutes les assurances requises, dont une assurance responsabilité complète, ce qui est essentiel pour tout syndicat qui doit rendre des comptes à ses copropriétaires quant aux prestataires qu'il mandate.

Le service de lavage par drone est actuellement disponible dans la grande région de Montréal. Pour les syndicats qui souhaitent l'essayer dès maintenant, cela se traduit par une disponibilité et une flexibilité appréciables.

Une obligation d'entretien qui devient plus simple à honorer

La plupart des déclarations de copropriété imposent un entretien régulier des parties communes, façades comprises. Avec le lavage par drone, cette obligation devient plus facile à planifier, plus prévisible dans ses coûts et moins contraignante à exécuter.

Vous avez une façade qui attend depuis trop longtemps, ou des zones inaccessibles avec les méthodes habituelles ? C'est exactement le type de défi que Vitro-Services est prêt à relever.

lavagedevitres.com

PRO-SEC

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

Chacun son métier



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre

Chacun son métier dit un vieux proverbe.

En fait, le proverbe au complet est : *Chacun son métier et les vaches seront bien gardées*.

En termes limpides, cela veut tout simplement dire : les choses sont bien faites quand chacun ne se mêle que de celles qu'il sait faire. Il faut donc que chacun reste à sa place qui est la sienne, en n'intervenant que dans son propre domaine de compétences.



La Science du Bâtiment, un domaine de compétences pour professionnels

Mais au-delà de cette sage maxime, combien de fois voit-on les conseils d'administration décider de ne pas faire appel à des professionnels pour certains services qui devraient normalement être confiés à des professionnels ?

Prêcher pour sa paroisse, oui mais…

Ce n'est pas une tribune pour prêcher pour ma paroisse, bien que cela puisse sembler être le cas, mais qu'on le veuille ou non, le quotidien que nous vivons nous apporte chaque semaine des cas qui parlent par eux-mêmes.

Tout dernièrement, une cliente me faisait part qu'au sein de certains conseils d'administration de syndicats de copropriétés, plusieurs membres ne faisaient pas confiance aux professionnels, et mieux encore, qu'ils étaient anti-professionnels.

« Ils ne veulent que nous soutirer un maximum d'argent »; cette phrase résume un peu cavalièrement la ligne de pensée derrière cette attitude.



« Pas besoin d'un professionnel pour s'apercevoir qu'il y a une fuite quelque part »

Je n'ai pas besoin d'expliquer en détails que je serais peut-être accueilli fraîchement avec une offre de service de notre firme par ces mêmes conseils d'administration.

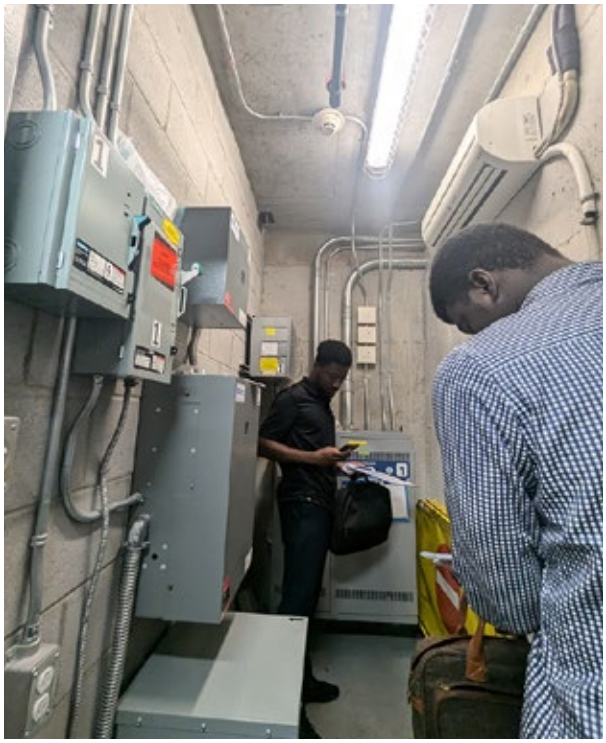
Et pourtant, le nombre assez important de problématiques causées par ce non-recours à des professionnels vient contredire cette façon de voir les choses.

Et ce qui est encore plus désarmant, ce sont les Syndicats qui récidivent à plusieurs reprises tout en connaissant des problèmes à répétition après avoir refusé constamment l'implication de professionnels.

Si la folie se définit par répéter les mêmes actions tout en s'attendant à des résultats différents, sans vouloir sauter aux conclusions, il y a là matière à réflexion.

Un véritable accompagnement

Les professionnels sont là pour vous appuyer, vous accompagner, vous aider… et oui, très souvent, croyez-le ou non, pour vous faire épargner de l'argent à long terme.



L'intervention d'un professionnel peut vous faire économiser sur le long terme

Je précise bien à long terme, car très souvent, au premier abord, les coûts sont plus élevés lorsqu'un professionnel est impliqué.

Et vous remarquerez, le temps finit presque toujours par donner raison aux vrais professionnels.

À qui faire confiance ?

Faire affaire avec des professionnels garantit une expertise technique pointue, un gain de temps considérable et un travail de haute qualité. Également, cela réduit les risques d'erreurs coûteuses, assure le respect des normes en vigueur et offre des recours en cas de problème.

Aujourd'hui, avec votre téléphone ou votre ordinateur, vous pouvez obtenir rapidement toutes sortes de soumissions, de devis, d'offres de service, et ce en quelques minutes à peine.



Qui est le plus habilité à prendre soin de votre immeuble ?

Vous pouvez comparer des prix, toutes sortes de prix, des services divers avec des formules qui vous les présentent comme étant les services hors pair qu'il vous faut par l'entreprise incontournable dans le domaine.

Parmi toutes ces informations qui circulent, comment savoir à qui faire confiance, comment séparer le vrai du faux ?

Il est vrai que certains professionnels qui se présentent comme tels ne sont pas tout à fait ce qu'ils prétendent être. On peut alors comprendre la méfiance de certains conseils d'administration. Mais les vérifications sont relativement faciles à faire.

Un ordre professionnel qui vous protège

Oui, certaines recommandations supposément venant de professionnels peuvent vous induire en erreur, vous coûter du temps et surtout de l'argent, et même parfois des ennuis d'un point de vue légal. Une mauvaise expérience de ce genre peut entraîner des conséquences néfastes.

Si le professionnel auquel vous faites appel ne fait pas partie d'un ordre professionnel, posez-vous des questions.

Si vous faites appel à des membres d'un ordre professionnel, vous êtes certain de pouvoir compter sur les codes de déontologie qu'ils sont obligés de suivre. Les codes de déontologie sont des obligations et devoirs professionnels à connaître et pouvant être consultés sur les sites Web des différents ordres professionnels.



Un code de déontologie qui vous protège

Voici quelques avantages parmi d'autres d'avoir recours à ce type de professionnels :

- L'ordre professionnel et ses membres vous garantissent leur professionnalisme et une fine compétence dans l'exercice de toute activité ou démarche professionnelles;
- Des honoraires écrits et acceptés par le client et les professionnels impliqués et qui ne peuvent être modifiés au gré du développement du dossier;
- La possibilité de vérifier les membres de l'ordre et leurs compétences en la matière;
- Vous profitez d'un encadrement professionnel et rigoureux des membres;
- Une formation continue des membres afin de maintenir et développer les meilleures et les nouvelles compétences.



Pour la santé de votre bâtiment

Et vous obtenez par le fait même :

Une expertise et un travail de qualité
- Un savoir-faire et des compétences poussées
- L'utilisation d'outils et de méthode adaptés à chaque situation
- Des résultats durables et conformes aux attentes

Un gain de temps et d'argent
- Évite les essais et erreurs du bricolage ou de l'improvisation
- Optimisation des budgets et des ressources
- Moins de stress dans la gestion du projet

Sécurité et Garanties
- Respect des lois et des règles d'éthique
- Protection par des assurances ou des garanties légales

Faire appel à un professionnel, cela vaut pour tous les aspects importants de votre vie, que ce soit pour votre santé ou celle de votre bâtiment.



AUTOGESTION EN COPROPRIÉTÉ : COMMENT ÉVITER QUE VOTRE IMMEUBLE NE DEVIENNE VOTRE PROCHAIN CAUCHEMAR?

Les coûts augmentent, les gestionnaires professionnels se font plus rares et de nombreuses copropriétés choisissent désormais de prendre leur destinée en main. L'autogestion séduit par sa flexibilité et les économies qu'elle peut générer. Mais derrière cette liberté se cache une réalité qu'il ne faut pas sous-estimer : administrer une copropriété, c'est gérer un patrimoine collectif dont la valeur, la sécurité et la pérennité reposent sur des décisions éclairées.

Et c'est souvent là que les difficultés commencent.

Les conflits naissent rarement d'un manque de bonne volonté

Les administrateurs de copropriété sont, dans la grande majorité des cas, des bénévoles engagés. Ils donnent de leur temps, souhaitent faire les bons choix et ont à cœur les intérêts de leur communauté.

Pourtant, ils doivent régulièrement prendre des décisions importantes : reporter ou non des travaux, investir dans un équipement, établir un budget, expliquer une dépense aux copropriétaires ou encore planifier les prochaines années.

Lorsque ces décisions sont prises sans connaître l'état réel de l'immeuble, les désaccords s'installent rapidement. Est-ce vraiment urgent? Peut-on attendre? Pourquoi investir maintenant? Qui a raison?

Ces questions sont légitimes. Elles deviennent toutefois beaucoup plus difficiles à trancher lorsque les faits laissent place aux perceptions.

On ne peut pas bien gérer ce que l'on ne connaît pas

Une saine gestion ne consiste pas uniquement à équilibrer un budget ou à tenir une assemblée annuelle. Elle commence par une connaissance précise des composantes de l'immeuble et de leur état.

La toiture, l'enveloppe du bâtiment, les équipements mécaniques... mais aussi les systèmes de protection incendie.

Ces derniers sont parfois perçus comme une simple obligation réglementaire. Pourtant, ils représentent des actifs essentiels qui contribuent directement à la sécurité des occupants, à la conformité de l'immeuble et à la protection de sa valeur.

Connaître leur état réel permet de distinguer les interventions urgentes de celles qui peuvent être planifiées, d'éviter les mauvaises surprises et de prendre des décisions appuyées sur des faits plutôt que sur des impressions.

La prévention incendie : un outil de gestion avant tout

Un panneau d'alarme vieillissant. Un réseau de gicleurs qui nécessite une mise à niveau. Des extincteurs arrivés à échéance. Un éclairage d'urgence qui présente des défaillances.

Pris individuellement, ces éléments peuvent sembler anodins. Ensemble, ils dressent pourtant un portrait de l'état de santé d'un immeuble.

Pour un conseil d'administration, ces informations sont précieuses. Elles permettent de prioriser les investissements, de mieux planifier les interventions, d'alimenter le fonds de prévoyance et d'expliquer plus facilement les décisions aux copropriétaires.

Une inspection ne sert donc pas uniquement à vérifier la conformité. Elle fournit les informations nécessaires pour gérer un immeuble avec rigueur, transparence et prévoyance.



S'entourer des bonnes expertises

En autogestion, personne ne s'attend à ce qu'un administrateur maîtrise l'ensemble des exigences techniques d'un bâtiment.

En revanche, il est essentiel de pouvoir compter sur des partenaires capables d'expliquer clairement l'état des installations, de vulgariser les recommandations et d'accompagner le conseil d'administration dans la planification des interventions.

Chez Guard-X Protection incendie, nous croyons qu'un rapport d'inspection ne devrait jamais être un simple document technique. Il devrait devenir un véritable outil d'aide à la décision, permettant aux administrateurs de comprendre les priorités, de planifier les investissements et d'exercer leur rôle avec confiance.

Parce qu'une bonne gestion commence toujours par une bonne information.

La meilleure décision, c'est de ne pas décider seul

L'autogestion représente une formidable occasion de reprendre le contrôle de son immeuble. Mais elle demande aussi de reconnaître qu'il est impossible de tout savoir.

Les conseils d'administration qui réussissent le mieux ne sont pas ceux qui possèdent toutes les réponses. Ce sont ceux qui s'appuient sur des données fiables, qui planifient leurs interventions et qui savent s'entourer des bonnes expertises.

Au final, bien connaître son immeuble ne permet pas seulement de prévenir les sinistres. Cela contribue aussi à prévenir les conflits, à protéger le patrimoine collectif et à assurer une gestion saine et durable de la copropriété.

LES 5 QUESTIONS QUE TOUT CONSEIL D'ADMINISTRATION DEVRAIT SE POSER CHAQUE ANNÉE

L'autogestion implique de prendre des décisions qui auront un impact direct sur la sécurité, les finances et la pérennité de l'immeuble. Avant d'approuver votre budget annuel ou votre plan d'intervention, prenez quelques minutes pour répondre à ces cinq questions.

1. Connaissons-nous réellement l'état de nos systèmes de protection incendie?
Quand remontent les dernières inspections? Les recommandations ont-elles toutes été réalisées? Certains équipements approchent-ils de leur fin de vie utile?

2. Nos décisions reposent-elles sur des faits... ou sur des impressions?
Reporter un investissement peut parfois être la bonne décision. Encore faut-il disposer d'un portrait clair de l'état des équipements pour le justifier.

3. Sommes-nous en mesure d'expliquer nos choix aux copropriétaires?
Des décisions appuyées par des rapports, des recommandations techniques et une planification claire favorisent la transparence et réduisent les risques de contestation.

4. Prévenons-nous les urgences... ou les subissons-nous?
Une intervention planifiée est presque toujours moins coûteuse, moins stressante et moins perturbatrice qu'une réparation d'urgence.

5. Sommes-nous bien entourés?
L'autogestion ne signifie pas tout faire soi-même. Elle consiste à s'appuyer sur les bonnes expertises au bon moment afin de prendre des décisions éclairées et d'assurer une gestion responsable du patrimoine collectif.

En bref : Un immeuble bien géré n'est pas celui qui ne rencontre jamais de problèmes. C'est celui dont les administrateurs disposent des bonnes informations pour agir avant que les problèmes ne surviennent.

À retenir

Les meilleurs conseils d'administration ne prennent pas nécessairement les décisions les moins coûteuses. Ils prennent les décisions les mieux documentées.

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!

Votre copropriété perd-elle de la valeur sans que vous le sachiez ?





Par Benoit Babin
Président, CondoEdge

Prévention, rigueur financière et outils adaptés : les clés pour éviter les mauvaises surprises

Un immeuble en copropriété ne se dégrade pas du jour au lendemain. Sa valeur s'use lentement, très souvent à cause de décisions prises en mode réactif, d'un manque de visibilité financière et d'outils inadéquats.

Dans plusieurs syndicats, la gestion repose encore sur des fichiers Excel, des suivis informels et une mémoire fragile. Résultat : des décisions prises dans l'urgence, des coûts mal anticipés et une confiance parfois mise à l'épreuve.

Le vrai coût du mode réactif

Lorsqu'un équipement brise en urgence, les conséquences dépassent largement le simple coût de remplacement. Les interventions sont plus coûteuses, les fournisseurs sont choisis dans l'urgence et les dommages collatéraux, comme des dégâts d'eau, peuvent rapidement faire grimper la facture.

Mais le véritable enjeu est souvent ailleurs : l'absence de préparation. Sans lien clair entre l'état du bâtiment et les données financières, il devient difficile de savoir si une dépense était prévue, si le fonds de prévoyance est suffisant ou si la situation financière reflète réellement l'état de l'immeuble.

Une base essentielle : structure et traçabilité

Une gestion saine repose sur deux éléments clés : un inventaire clair des composantes de l'immeuble et une comptabilité structurée.

Mais au-delà de l'enregistrement des transactions, l'enjeu est de bien organiser l'information financière. En copropriété, cela passe notamment par une distinction claire entre le fonds d'exploitation, qui couvre les dépenses courantes, et le fonds de prévoyance, dédié aux travaux majeurs.

Cette séparation est essentielle pour comprendre réellement la situation financière du syndicat et éviter les confusions fréquentes.

Chaque intervention, chaque contribution et chaque dépense doivent être enregistrées de façon cohérente et traçable. On ne parle pas seulement de « faire les chiffres », mais de pouvoir expliquer chaque mouvement financier.

C'est cette rigueur qui permet de passer d'une gestion approximative à une vision fiable et structurée.

Planifier sur 25 ans… avec des données fiables

L'étude du fonds de prévoyance est un outil essentiel pour planifier les travaux majeurs. Mais sa valeur dépend directement de la qualité des données utilisées.

Sans structure comptable claire, il devient difficile de savoir combien est réellement disponible, les contributions peuvent être mal ajustées et les décisions reposent davantage sur des estimations que sur des faits.

À l'inverse, une gestion intégrée permet de relier l'état réel des composantes, les interventions passées et la capacité financière du syndicat. La planification devient alors concrète, réaliste et maîtrisée.

La technologie comme levier de rigueur

Aujourd'hui, il est possible de structurer cette gestion sans en augmenter la complexité.

Des plateformes comme CondoEdge permettent de centraliser l'ensemble des informations : inventaire des composantes, données financières et historique des interventions. La comptabilité est structurée selon les bonnes pratiques, les finances sont organisées par fonds et chaque transaction est enregistrée de façon cohérente et facilement retraçable.

Cela permet notamment de suivre les contributions des copropriétaires, de distinguer clairement les soldes entre les fonds et de produire des états financiers fiables et compréhensibles.

Le résultat est immédiat : une meilleure visibilité, moins d'incertitude et une capacité réelle de planifier plutôt que de subir.

Structurer l'entretien… et la gouvernance

Dans plusieurs copropriétés, l'information repose encore sur quelques personnes. Lorsqu'un administrateur quitte, une partie importante de l'historique disparaît avec lui.

Une plateforme centralisée permet de conserver cette mémoire, de documenter les interventions et d'assurer une continuité entre les conseils d'administration. Cette stabilité est essentielle pour une gestion durable.

Protéger la valeur, concrètement

Un syndicat bien structuré réduit les imprévus, stabilise ses finances et inspire confiance aux acheteurs. À l'inverse, un manque de rigueur, qu'il soit technique ou financier, finit toujours par se refléter dans la valeur des unités.

Agir avant que ça coûte plus cher

La prévention ne repose pas uniquement sur l'entretien des actifs. Elle repose sur une gestion rigoureuse, structurée et transparente.

Le meilleur moment pour agir, c'était il y a quelques années. Le deuxième meilleur moment, c'est maintenant.

Une copropriété bien gérée ne réagit pas aux problèmes, elle les anticipe, les mesure et les maîtrise.



CondoAUTOGESTION

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**.

BANQUE NATIONALE

VOIR LA VIDÉO

CondoAUTOGESTION.ca

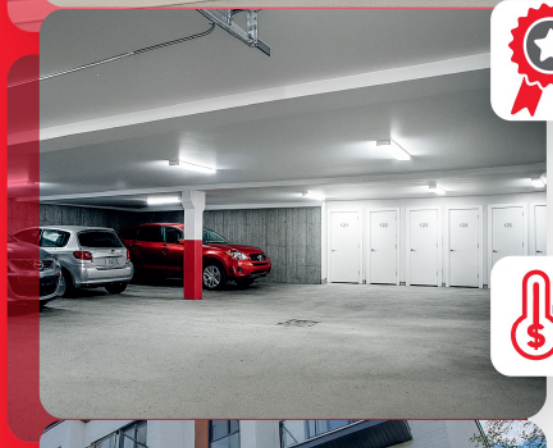
RG TECHNILAB

Détection de gaz - Qualité de l'air - Protection respiratoire

DEPUIS PLUS DE 35 ANS

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

*Art. 6.3.1.4 du Code de construction du Quebec, Chapitre I - Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2015 (modifié)

rgtechnilab.com - 1-888-466-0787

RBQ : 5613-8316-0 - info@rgtechnilab.com

Les avantages d'investir dans l'acoustique des condominiums



Par Nezar Hanna ing., RCx.
Directeur Sénior, Opérations, DURA

Vivre en copropriété est attrayant car cela offre souvent un mode de vie sans contraintes et un sentiment d'appartenance à une communauté. Cependant, le bruit est un intrus invisible qui vient souvent gâcher cette promesse. La pollution sonore chronique dans les immeubles résidentiels collectifs est un problème systémique aux multiples conséquences, même si elle est fréquemment perçue comme une simple gêne.

Négliger l'acoustique n'est plus envisageable pour les gestionnaires immobiliers, les promoteurs et les syndics de copropriété. Outre les plaintes des résidents, une isolation phonique insuffisante engendre des coûts cachés réels qui affectent la santé publique, diminuent la valeur de revente et alimentent les litiges. La première étape pour préserver la valeur et le confort d'un bien immobilier à long terme consiste à comprendre ces problèmes acoustiques.

Qualité de vie et santé publique

Le bruit est un facteur de stress environnemental dont les effets néfastes sur la santé sont avérés, ce qui en fait bien plus qu'une simple nuisance. Dans un immeuble en copropriété, les bruits d'impact (les pas, les objets tombants et se propageant dans le bâtiment) et les bruits aériens (voix, musique diffusée à travers les murs et les conduits de ventilation) sont les principaux contributeurs.

L'Organisation mondiale de la Santé (WHO) considère le bruit environnemental comme une grave menace pour la santé publique. L'exposition chronique à des bruits indésirables, notamment la nuit, peut entrainer des problèmes cardiovasculaires à long terme, perturber le sommeil et augmenter le taux d'hormones de stress. Les habitants ressentent de la frustration, de l'anxiété et une forte dégradation de leur qualité de vie lorsqu'ils ne trouvent plus de répit chez eux.



Outre l'emplacement et les commodités, le calme du logement devient un critère de différenciation crucial pour les acheteurs prudents.

L'impact financier sur la valeur de revente

La réputation d'un immeuble est l'un de ses atouts les plus précieux. Sur un marché immobilier concurrentiel, un immeuble en copropriété aux murs fins comme du papier ou constamment bruyants perd rapidement de son attrait.

Les logements mettent plus de temps à se vendre et se vendent souvent à des prix inférieurs en cas de nuisances sonores. Lors des visites, les acheteurs potentiels, de plus en plus informés, s'informent sur les mesures d'insonorisation. Par ailleurs, l'installation dès la construction ou la rénovation de matériaux acoustiques adaptés, comme **une sous-couche de revêtement de sol**, est bien moins couteuse et perturbatrice que la modification des logements existants après les travaux.

Facteurs influençant la valeur de revente :

- Avis négatifs sur Internet concernant des bâtiments mentionnant le bruit.
- Taux de rotation élevés des logements dus à la frustration des résidents.
- Les biens mis en vente restent plus longtemps sur le marché.
- Le coût élevé des travaux de remise en état acoustique après construction.

Litiges juridiques et charges opérationnelles

Les gestionnaires immobiliers et les conseils de copropriété reçoivent régulièrement la plupart des plaintes concernant le bruit. L'entretien préventif des immeubles est négligé en raison du temps et des ressources nécessaires pour traiter ces plaintes.

Les frais juridiques peuvent augmenter considérablement lorsque les désaccords entre voisins ou entre copropriétaires et conseil d'administration concernant l'application des règlements s'enveniment. Les conseils d'administration qui omettent de faire respecter les règlements relatifs au bruit ou de remédier aux problèmes d'acoustique structurelle s'exposent à des poursuites coûteuses et à des poursuites judiciaires.

Une tactique proactive de gestion des risques permettant d'alléger ces charges opérationnelles et juridiques consiste à investir dans des solutions acoustiques éprouvées.

La solution : planification acoustique proactive

La gestion réactive doit céder la place à une planification proactive afin de maîtriser les coûts cachés du bruit. Le traitement de l'ensemble plancher-plafond offre la meilleure solution pour le contrôle acoustique.

Les bruits d'impact provenant du dessus constituent généralement la plainte la plus fréquente dans les immeubles en copropriété. La meilleure solution consiste à installer **des sous-couches acoustiques haute performance** sous les revêtements de sol (stratifié, parquet contrecollé, vinyle de luxe, carrelage, moquette). Ces solutions acoustiques sont conçues pour isoler le revêtement de sol de la structure, réduisant ainsi considérablement la transmission des bruits d'impact et améliorant l'indice d'isolation aux bruits d'impact (IIC) de l'ensemble.

Pourquoi les sous-couches acoustiques n'ont-elles pas toutes les mêmes performances ?

Tous les matériaux d'insonorisation commercialisés ne garantissent pas des performances constantes et durables. De nombreuses mousses ou autres solutions de qualité inférieure peuvent donner des résultats acceptables en laboratoire dans des conditions idéales, mais se compriment avec le temps, réduisant ainsi leur efficacité acoustique.



Les sous-couches en caoutchouc de Dura sont conçues spécifiquement pour les copropriétés et sont :

- Testé en laboratoire pour garantir des performances acoustiques fiables.
- Conçu pour maintenir l'insonorisation pendant toute la durée de vie du revêtement de sol.
- Bénéficiant d'un soutien technique pour les conseils de copropriété, les promoteurs et les gestionnaires immobiliers.

Foire aux questions

Comment le bruit dans les copropriétés affecte-t-il la santé des résidents ?

L'exposition prolongée au bruit dans les appartements en copropriété a des effets néfastes sur la santé, surtout la nuit. **Selon l'Organisation mondiale de la santé, le bruit ambiant peut provoquer des troubles du sommeil, une augmentation du stress, de l'hypertension et des risques cardiovasculaires**. De plus, l'anxiété et la dégradation de la santé mentale des résidents sont fortement aggravées par le manque d'intimité acoustique.

La valeur de revente d'un appartement en copropriété peut-elle être diminuée par des plaintes pour nuisances sonores ?

Oui, les nuisances sonores persistantes ont un impact direct sur la valeur de revente. Les immeubles ont une réputation, et les forums internet mettent souvent en garde les acheteurs contre les bâtiments bruyants. La durée de vente d'un logement peut être prolongée par une mauvaise isolation phonique, ce qui peut contraindre les vendeurs à baisser leur prix pour attirer les acheteurs.

Les conseils de copropriété sont-ils légalement responsables des problèmes de bruit ?

Si les conseils de copropriété négligent l'entretien des parties communes ayant un impact sur l'acoustique ou omettent d'appliquer la règlementation en vigueur en matière de bruit, ils peuvent être tenus responsables. Il est de la responsabilité des conseils de copropriété de protéger les occupants et, si les problèmes de bruit structurel ne sont pas résolus, la copropriété peut être confrontée à une médiation couteuse ou à des poursuites judiciaires.

Quel est le moyen le plus efficace de réduire le bruit des pas dans les appartements en copropriété ?

Réduire le bruit d'impact à la source est la solution la plus efficace. Si l'ensemble du plancher contribue à la performance acoustique, la sous-couche joue un rôle déterminant dans la gestion de l'énergie d'impact.

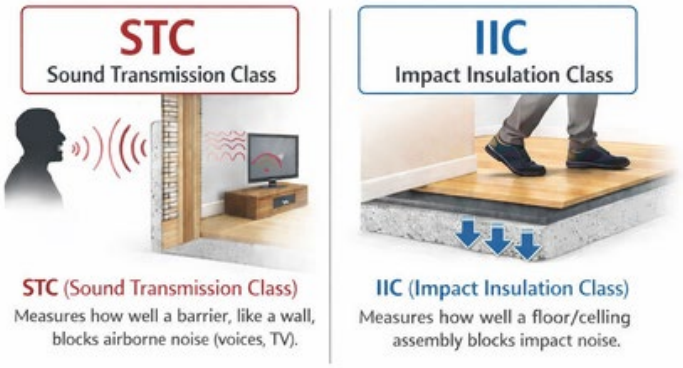
Les sous-couches en caoutchouc à cellules ouvertes de Dura sont conçues pour optimiser les performances des systèmes de revêtement de sol complets, en absorbant les chocs et en limitant la transmission des vibrations à l'espace situé en dessous. Notre équipe d'experts travaille en étroite collaboration avec les architectes afin de proposer des solutions harmonieuses et performantes, adaptées à chaque projet.

Quelle est la différence entre les indices STC et IIC ?

Ces indices mesurent la transmission du son sous différentes formes. **L'indice d'affaiblissement acoustique (STC)** évalue la capacité d'un mur ou d'une autre barrière à bloquer les bruits aériens (télévision ou voix). La capacité d'un plancher ou d'un plafond à réduire le bruit (pas ou chutes d'objets) est mesurée par son **indice d'isolation aux bruits d'impact (IIC)**. Pour un confort optimal dans un appartement, ces deux indices sont essentiels.

Qu'est-ce que le programme DuraCondo pour les gestionnaires immobiliers ?

DuraCondo est un programme spécialisé qui aide les conseils de copropriété et les gestionnaires immobiliers à établir et à faire respecter des exigences acoustiques strictes pour la rénovation des revêtements de sol. Afin de garantir que toutes les rénovations d'unités respectent le règlement de l'immeuble en matière de réduction du bruit et préservent le confort des résidents, il offre un ensemble de matériaux préapprouvés et une assistance technique.



Pourquoi les conseils de copropriété devraient-ils normaliser les sous-couches acoustiques haute performance ?

En standardisant les solutions acoustiques, on évite le recours à des matériaux de qualité inférieure incapables d'atténuer les bruits d'impact. Les comités de règlementation préservent la réputation de l'immeuble, réduisent les plaintes relatives au bruit et veillent à ce que la rénovation d'un appartement ne perturbe pas la tranquillité de celui du dessous, en exigeant des solutions de haute qualité telles que celles proposées par le programme DuraCondo.

Principaux avantages de DuraCondo

- **Performance standardisée** : Élimine l'incertitude en fournissant à chaque copropriétaire des points de référence explicites et élevés en matière de classe d'isolation aux chocs (IIC).
- **Responsabilité réduite** : En garantissant l'installation exclusive de sous-couches en caoutchouc haute performance ayant subi des tests en laboratoire, on réduit les risques de litiges entre voisins.
- **Soutien professionnel** : Les conseils d'administration reçoivent des conseils d'experts et de la documentation pour les aider à mettre à jour les règlements de construction concernant les revêtements de sol et l'acoustique.
- **Approbations simplifiées** : Cela permet aux gestionnaires immobiliers d'économiser du temps et des ressources administratives en simplifiant le processus d'approbation des rénovations.
- **Assurance qualité** : Le sol est insonorisé pendant toute sa durée de vie grâce à la technologie de caoutchouc recyclé à cellules ouvertes de Dura, leader du secteur.

Prêt à améliorer les normes acoustiques de votre bâtiment ?

Pour plus d'informations sur les solutions acoustiques pour les copropriétés, visitez duracushion.com

DURA®

CONFORT ACOUSTIQUE DURABLE

La membrane acoustique la plus performante du marché



Jusqu'à IIC 94

CONDO APPROVED

DuraCONDO

Éliminer le bruit entre
les copropriétés

Solution Acoustique #1

www.duracushion.com

514-737-6561

info@duraundercushions.com

Fabriqué au Québec, Canada

Frais de condo : Ce qu'il faut savoir

BANQUE NATIONALE

Les frais de condo et le fonds de prévoyance sont deux éléments essentiels à prendre en compte lors de l'achat d'une copropriété. Voici un petit guide afin de mieux comprendre à quoi sert cette somme versée chaque mois et faire des choix plus éclairés.



5 août 2022
par Banque Nationale

Dans cet article :

- **Les frais de condo sont-ils obligatoires?**
- **Que couvrent les frais de condo?**
- **Comment établir les frais de condo?**
- **Faut-il se méfier de frais de condo trop bas?**
- **Qu'est-ce qu'une cotisation extraordinaire?**
- **L'importance d'une étude de fonds de prévoyance**

Les frais de condo sont–ils obligatoires?

Les frais de condo sont **obligatoires dans les copropriétés divises**. En revanche, ils ne sont **pas obligatoires dans les copropriétés indivises.**

Les immeubles **indivis** peuvent toutefois prévoir une certaine contribution mensuelle ou annuelle pour remplir un fonds de prévoyance et payer les frais d'entretien de l'immeuble.

Voici brièvement ce qui distingue les copropriétés divises et indivises :

Indivises

- La **mise de fonds minimum nécessaire à l'achat** (la partie qui n'est pas couverte par le prêt hypothécaire) est de **20 %**
- L'administration est **plus flexible** et **dépend davantage des copropriétaires**

- **Les frais de condo (s'il y en a) et les taxes** sont généralement moins élevés

Divises

- **La mise de fonds minimum nécessaire à l'achat** est de **5 %**
- Elles sont assujetties à des **règles obligatoires qui proviennent du Code civil du Québec**
- Elles sont **dotées d'un syndicat de copropriété** qui est géré par un conseil d'administration et une assemblée de copropriétaires
- **Les frais de condo et les taxes** sont généralement **plus élevés**
- **Afin d'approfondir ce qui distingue les copropriétés divises et indivises, lisez notre article : « Copropriété divise ou indivise : les grandes différences ».**

Que couvrent les frais de condo?

Les frais de condo (aussi appelés frais de copropriété) sont facturés aux copropriétaires chaque mois. Ils servent à :

- **Payer l'entretien régulier des parties communes** : ces dépenses peuvent comprendre le lavage des fenêtres, le déneigement, l'entretien de la pelouse, etc.
- **Couvrir les frais d'administration** : la gestion d'un immeuble engendre certains frais, comme la tenue des assemblées. Certains immeubles sont également gérés par des entreprises privées rémunérées.
- **Acquitter les frais d'assurances de l'immeuble** : en plus de vos assurances personnelles qui servent à protéger votre logement et votre responsabilité civile, certaines assurances sont nécessaires afin de couvrir l'ensemble de l'immeuble et son syndicat.
- **Cotiser au fonds d'autoassurance** : ce fonds contient la somme nécessaire pour payer la franchise de l'assurance de l'immeuble, soit le montant de base à débourser lors d'une réclamation. Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divises.
- **Garnir le fonds de prévoyance** : il s'agit d'un fonds d'urgence pour l'immeuble. C'est un compte dans lequel est versé un montant en prévision de travaux d'entretien majeurs (comme la réfection du toit ou des imprévus). Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divises.

Comment établir les frais de condo?

Votre cotisation personnelle est calculée en fonction de la valeur relative de la portion de l'immeuble que vous possédez. Exemple : si la valeur de votre condo équivaut à 7 % de la valeur de l'immeuble, vous paierez 7 % des dépenses communes.

Le montant des frais de condo dépend de plusieurs facteurs, notamment :

- **Des fournisseurs**. Exemple : une entreprise privée qui gère l'immeuble devra être rémunérée.
- **L'emplacement** de la copropriété. Les immeubles situés dans les grandes villes ont généralement des frais de condo plus élevés.
- **Des services offerts** comme un gymnase, une piscine ou des ascenseurs.
- **L'anticipation des travaux à effectuer : un immeuble plus âgé pourrait nécessiter plus de travaux ou d'entretien.**

Faut–il se méfier de frais de condo trop bas?

Oui. Si vous avez déniché un condo qui vous plaît et dont les **frais de condo sont parmi les moins élevés sur le marché, la prudence est de mise**.

Des frais de condo trop bas peuvent signaler :

- **Des frais d'entretien et d'administration sous-évalués**. Ce scénario se présente souvent dans le cas d'immeubles neufs. Même si cela peut sembler attrayant au moment de l'achat, ce n'est malheureusement pas viable. Un jour ou l'autre, il faudra augmenter ces frais pour garder l'immeuble en bon état.

- **Un manque d'entretien régulier et préventif**. Dans le cas d'un immeuble existant, des frais de condo trop bas peuvent cacher un manque d'entretien préventif et le report de travaux importants. **Lorsqu'un immeuble est négligé, il peut perdre de la valeur**.

- **Un fonds de prévoyance inexistant ou peu garni**. Dans ce cas, vous pourriez devoir avancer une somme d'argent additionnelle considérable (cotisation extraordinaire) si des travaux importants sont requis.

Qu'est-ce qu'une cotisation extraordinaire?

Une cotisation extraordinaire est **une somme qui s'ajoute à la cotisation mensuelle normale**. Elle est décrétée afin de couvrir des charges supplémentaires pour un projet, comme des travaux, ou pour remédier à des difficultés financières.

L'importance d'une étude de fonds de prévoyance

L'étude de fonds de prévoyance permet de bien évaluer le montant requis dans le fonds de prévoyance. Pour avoir l'heure juste, demandez que cette étude soit réalisée par un architecte, un ingénieur ou un autre professionnel du bâtiment.

Bon à savoir : au Québec, cette pratique a été rendue obligatoire tous les 5 ans.

Il vaut parfois mieux payer des frais de condo plus élevés pour vous assurer que votre immeuble est bien entretenu et que le fonds de prévoyance est bien garni. Pour profiter d'un accompagnement personnalisé et bien planifier votre budget lors de l'achat de votre copropriété, **prenez rendez-vous avec nos spécialistes**. Pour vos questions, on est là.

Prêt à acquérir le condo de vos rêves? **Consultez notre « Guide de la copropriété en 5 points »**.

Pratico-pratique

Vous faites partie d'un syndicat de copropriété? En tant que copropriétaire, vos solutions de gestion de trésorerie et de financement devraient être adaptées à votre situation. C'est pourquoi la Banque Nationale a conçu un programme financier avantageux, spécialement pour les syndicats de copropriété. **Découvrez nos services.**

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.).

Clinique de médiation

CONDO Médiation

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 offre 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

Réfection de façade : comment éviter les mauvaises surprises



Par François Veilleux
Les Constructions TREMCO
Réfection d'enveloppe de bâtiments

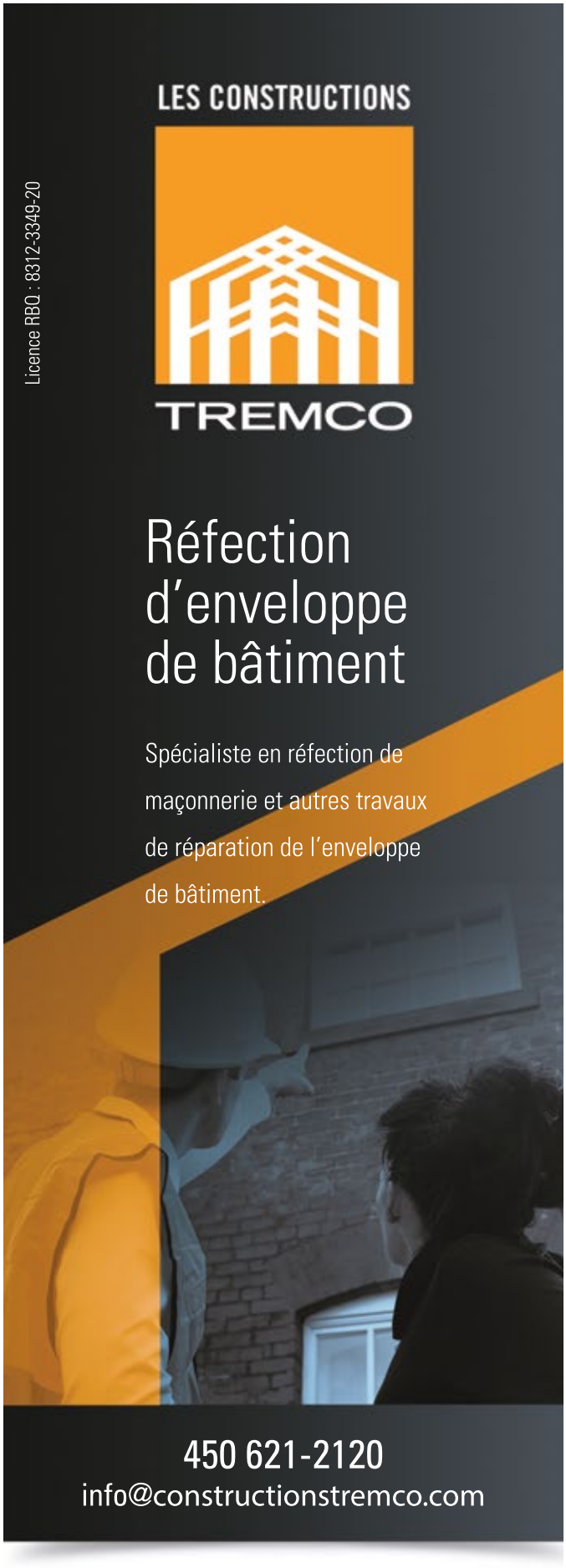
La réfection d'une façade représente souvent l'un des travaux les plus importants pour un immeuble en copropriété. Au-delà de l'apparence, l'enveloppe du bâtiment protège la structure contre l'eau, le vent et les variations climatiques. Une intervention mal planifiée peut toutefois entraîner des coûts imprévus et des travaux plus complexes que prévu.

La première étape consiste à bien comprendre la cause des détériorations. Des fissures dans la maçonnerie, des joints de mortier usés ou des signes d'infiltration d'eau peuvent indiquer des problématiques plus profondes. Une inspection professionnelle permet d'identifier l'origine du problème et d'éviter des réparations superficielles qui devront être reprises quelques années plus tard.

La planification est également essentielle. Une évaluation préalable de l'état de la façade permet d'établir un plan d'intervention réaliste et d'intégrer les travaux dans la gestion du fonds de prévoyance de la copropriété.

Finalement, l'entretien préventif demeure la meilleure stratégie. Des inspections périodiques, le remplacement des scellants et le rejointoiement des maçonneries permettent souvent de prolonger la durée de vie de l'enveloppe et de limiter les interventions majeures.

Pour les syndicats de copropriété, une approche proactive en matière d'entretien de façade est souvent la clé pour éviter les mauvaises surprises et préserver la valeur de leur immeuble.



les affaires

Le jour où le gardien de but du Cap–Vert m'a expliqué le fonds d'autoassurance

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 08 JUILLET 2026





Dans cette Coupe du monde invisible qui se joue en copropriété, les sinistres sont inévitables, les franchises sont prévisibles et les crises ne devraient jamais être obligatoires. (123RF)

EXPERT INVITÉ. L'histoire qui suit est librement inspirée d'un match de soccer qui m'a profondément marqué: celui opposant le Cap-Vert à l'Argentine. Vous y découvrirez peut-être, comme moi, qu'un simple gardien de but, Vozinha (petite voix en portugais) de son surnom, peut parfois nous offrir une remarquable leçon de résilience, de sang-froid, de leadership et même, aussi étonnant que cela puisse paraître, de gestion des risques.

Pendant tout le match, il a repoussé, avec un calme presque insolent, les attaques répétées de la championne en titre. Il avait maîtrisé une chose essentielle.

Son rôle n'était pas d'empêcher les attaquants de frapper vers son but, mais de sauver les meubles.

Cette image m'est restée longtemps en tête.

Puis, sans que je m'y attende, elle m'a aidé à comprendre avec une étonnante simplicité un principe que des centaines de pages de réglementation peinent parfois à expliquer aussi clairement.

Le véritable rôle du fonds d'autoassurance

Le fonds d'autoassurance n'empêchera jamais une conduite de céder. Il ne convaincra pas un chauffe-eau de reporter sa retraite. Il ne demandera pas à un incendie de revenir mardi prochain parce que le conseil d'administration est en pause d'hydratation.

Comme Vozinha, le fonds d'autoassurance sait que les attaques finiront par arriver, surtout quand l'adversaire s'appelle « La Sinistrerie ».

Mais lorsqu'un tir est décroché de toutes ses forces, il plonge, absorbe le choc et évite que toute l'équipe ne s'effondre.

Et c'est précisément pour ces raisons que j'ai décidé d'inventer, en exclusivité, l'histoire suivante.

La Coupe du monde de la copropriété : l'avant-match

Les tambours résonnent. Les trompettes annoncent le début d'un événement historique.Dans cette Coupe du

monde, les adversaires ne s'appellent ni le Brésil, ni l'Argentine, ni l'Espagne, ni la France, ni le Cap-Vert.

Elles ne représentent pas des pays, mais des communautés de copropriétaires.

N'espérez pas voir Shakira s'onduler au milieu de votre lobby pour entonner le fameux Waka-Waka (ou Wake-up, Wake-up pour les nostalgiques).

Les attaquants portent des noms beaucoup moins sympathiques que Messi, Ronaldo ou Mbappé.

Ce seront plutôt Degado, Incendiño, Toiletao-Brizé, Kurt-Syrquit, Fissuriño, Refoulovski, Infiltrão, Brimajao, et, bien sûr, l'énorme Frank-Cissé Massimo.

Le véritable championnat

Contrairement au soccer traditionnel, cette Coupe du monde possède une règle bien particulière.

Ici, on ne gagne pas par le nombre de buts, mais plutôt parce qu'on absorbe leurs conséquences.

Et c'est là qu'entre en scène un joueur discret, presque invisible, rarement sous les projecteurs.

Il coûte quelques dizaines de dollars par année par copropriétaire, mais il peut en sauver des dizaines de milliers.

Annonceur officiel: «Mesdames et messieurs, portant fièrement le numéro 1071.1 LEFOND d'Azur Hance, fils du célèbre Lécaude Syvile, légende de la réglementation en copropriété! »

Coup d'envoi

L'arbitre regarde sa montre.

Le sifflet retentit.

Le ballon est mis en jeu.

Dans les gradins, certains copropriétaires commencent déjà à croire que ce tournoi se gagne uniquement en donnant des coups de pied au but des autres.

Le moment où tout bascule

Dans une Coupe du monde, tout peut changer en une fraction de seconde. En copropriété, c'est la même chose.

Degado s'empare du ballon.

Une conduite éclate.

L'eau se propage.

Les dommages s'accumulent.

Le commentateur ajuste son casque. « Mesdames et messieurs, nous assistons à un moment charnière de cette Coupe du monde! »

Le ballon change de direction.

Explosion dans la cabine :

« OH NON !! Le coup de Degado est … SINISTRE! »

Il traverse les corridors, dribble les murs défensifs, s'infiltre dans les plafonds et franchit les stationnements.

L'action est rapide. Brutale. Implacable.

Entrée du gardien

Le stade entier retient son souffle.

LEFOND s'active.

Calme.

Silencieux.

Presque invisible.

Et là, quelque chose change.

Un expert (en sinistres) prend la parole :

« Ce joueur représente un concept fondamental de gestion des risques. Il n'empêche pas les sinistres. Il en absorbe l'impact financier immédiat. »

« Donc, il ne bloque pas Degado? », s'exclame le commentateur? Non. Mais il l'empêche de prendre le contrôle.

L'écran géant affiche: Franchise : 100 000$.

Le ballon fonce.

Les gradins se figent.

Et puis, le plongeon. Du gardien, pas de la copropriété!

Pas spectaculaire.

Pas théâtral.

Mais parfait.

Le ballon est stoppé.

Le choc absorbé.

« Mais quel arrêt incroyable! LEFOND vient peut-être d'éviter à toute sa communauté de jouer les prolongations… et surtout la redoutable séance de tirs de pénalité appelée cotisations spéciales. »

Deuxième demie

Un sage journaliste ajoute: « La plupart des équipes n'aiment pas jouer défensif, qu'après avoir encaissé des buts. »

Pendant ce temps, le match continue.

Toiletao-Brizé explose sur le côté droit avec un jet superpuissant.

Mais LEFOND réagit encore.

Deuxième arrêt.

Même calme.

Même efficacité.

Même résultat. Match sauvé.

Marque finale

Au soccer, les équipes gagnent des matchs. Dans la copropriété, les équipes gagnent de la stabilité.

Et dans cette Coupe du monde invisible, les sinistres sont inévitables, les franchises sont prévisibles et les crises ne devraient jamais être obligatoires.

Vous ne choisissez pas si le sinistre vise votre copropriété. Mais vous choisissez si vous avez votre FONDS capable de l'amortir. Et dans cette compétition invisible, c'est souvent ce choix qui fait toute la différence.

Dans votre copropriété, LEFOND est-il prêt à 100%? □



Visionner la vidéo

CondoConseils et l'Institut de la copropriété présentent 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 Gérald 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 formation présentée par CondoConseils et l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution du Centre d'expertise technique de la copropriété, de CondoAutogestion, de CondoAssurance et de CondoMédiation.

Grands Partenaires

BANQUE NATIONALE · Clinique de médiation · Chambre de l'assurance · GUARD-X · FACADES PLUS CONSULTANTS · spe VALEUR ASSURABLE · St-Pierre · BFL CANADA · INVEST GAIN LTÉE Gestion Immobilière Depuis 1981 · CI GESTION DE PATRIMOINE ASSANTE · CondoEdge

Inscriptions en ligne à **CondoConseils.net**

L'importance d'un bon entretien de vos portes 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.



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

CONDO
Médiation

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.

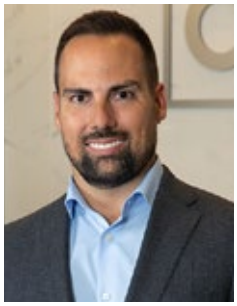
Augmentation du coût de la vie !

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 lemanque 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.



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

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.

Condo Conseils

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



EXPO condo · ICQ Institut de la copropriété du Québec · Copropriété · CONDO Week-end · COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ



TOUT VIENT AVEC UNE GARANTIE. POURQUOI PAS VOS ESPACES COMMUNS?

Une couverture sur mesure pour protéger les parties communes en copropriété.

La réalité des vices cachés

Un vice caché dans les espaces communs d'un immeuble en copropriété peut rapidement devenir un casse-tête pour le syndicat : **imprévus budgétaires, tensions entre copropriétaires, décisions difficiles à trancher.**

Avec GBQ, les syndicats de copropriété ont enfin la garantie qu'ils méritent.

Le Plan de garantie GBQ contre les vices cachés pour syndicats de copropriété couvre les vices cachés affectant les parties communes des immeubles résidentiels ou mixtes, avec une couverture personnalisée par bâtiment pour une durée de trois ans.

En cas d'indemnisation, GBQ intervient rapidement en collaboration avec des experts afin de limiter le stress et l'impact financier.

La première garantie disponible pour sécuriser les parties communes

À partir de **125 $**

L'avantage GBQ

- ✓ Adapté à la taille, la configuration et l'âge du bâtiment
- ✓ Répond aux exigences de la Loi 16
- ✓ Peut être intégré au budget du fond de prévoyance
- ✓ Offre spécifique pour les gestionnaires de copropriétés
- ✓ Une alternative pour les immeubles dont le plan GCR est échu
- ✓ **À partir de 125 $ par unité privative** (sous conditions)

PRÉSERVEZ LA SÉRÉNITÉ DE VOTRE COPROPRIÉTÉ.

1-844-321-6611 450 628-6611 info@gbqc.ca www.gbqc.ca

les affaires

Copropriété naufragée : la tempête parfaite

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 03 JUIN 2026



EXPERT(E) INVITÉ(E)

Condo: visite guidée

Gabriel Marcu



La copropriété québécoise traverse aujourd'hui sans doute la période la plus exigeante de son histoire moderne, avec une augmentation des coûts, des responsabilités, des attentes et de la complexité. (Photo 123RF)

EXPERT INVITÉ. Il était une fois une copropriété québécoise parfaitement ordinaire, comme environ 80% du parc de condominiums.

La mission des administrateurs était claire: préserver l'immeuble, faire respecter les lois, la déclaration de copropriété, et maintenir une certaine harmonie entre les résidents.

Sans tambour ni trompette, un phénomène majeur s'est installé: la judiciarisation progressive, quelque chose de remarquablement efficace pour ceux qui gagnent leur vie sur le dos des conflits.

Jamais la copropriété n'aura été aussi conseillée, encadrée, mise en garde, juridiquement parlant. Jamais les administrateurs n'auront été aussi « sensibilisés » sur leurs responsabilités. Jamais les différends n'auront été aussi présents.

Bien sûr, le droit est essentiel. Mais à force d'observer la copropriété presque exclusivement à travers le prisme juridique combatif, un glissement subtil, mais stratégique s'est produit.

Là où il fallait parfois voir des solutions, on a commencé à voir des procédures. Là où il fallait du dialogue, on a ajouté du langage juridique et des règlements. Là où il fallait de la prévention, on a multiplié les mises en demeure.

Interprétation à gogo

La copropriété est progressivement devenue un lieu où chaque décision peut être interprétée, contestée ou réinterprétée, parfois avant même d'être appliquée.

Comme si, à force de vouloir éliminer des risques, on avait fini par créer une religion. Celle de décourager l'engagement citoyen et d'éroder doucement l'autonomie décisionnelle.

Plus le cadre devient strict et abstrait, plus chaque absence ou prise de décision peut devenir un dossier légal.

Je ne vous cacherai pas que la copropriété évolue sous une forte influence juridique. Pendant que les avocats occupent naturellement le devant de la scène, les autres professionnels et administrateurs tentent discrètement de maintenir les copropriétés au milieu d'un océan de piranhas législatifs dont l'appétit semble inversement proportionnel au bon sens administratif.

Averses abondantes de réformes et nouvelles lois

Lorsque ces exigences commencent à s'additionner, les administrateurs bénévoles ont soudainement l'impression d'être inscrits à un programme universitaire intensif et obligatoire sans avoir rempli le formulaire d'admission.

Il faut comprendre le fonds de prévoyance, les projections financières, les cycles de remplacement, les études tech-

niques, les assurances, les 1001 obligations, les responsabilités, les risques et, surtout, les conséquences de ne pas tout comprendre.

Ce nouveau quantum transforme progressivement la réalité: les administrateurs se retrouvent à gouverner des organisations dont la complexité ressemble de moins en moins à celle d'un immeuble résidentiel et de plus en plus à celle d'une obèse institution publique. Sans aucun avantage social.

La copropriété québécoise traverse aujourd'hui sans doute la période la plus exigeante de son histoire moderne. Les coûts, les responsabilités, les attentes et la complexité augmentent en tandem.

La question mérite d'être posée: qui voudra encore siéger à un conseil d'administration? Parce que derrière les obligations réglementaires, il y a des êtres humains très épuisés.

Des retraités, parents, travailleurs, professionnels, mères monoparentales, des citoyens qui, à la base, veulent simplement contribuer à leur communauté tout en respectant les lois. Mais plus les responsabilités augmentent, plus le bassin de volontaires risque de diminuer.

La peur de se tromper est installée et celle d'oublier une obligation devient une allergie silencieuse, pendant que celle d'une contestation devient paralysante. Les études démontrent que les fonds de prévoyance sont insuffisants. Les mathématiques, elles, demeurent remarquablement imperméables aux émotions.

Aucune « fée des cotisations spéciales » ne négocie pas avec l'usure, le temps ou la gravité.

Les nouveaux « sauveurs »

Et pour rajouter encore une couche, un autre phénomène fait son apparition.

À l'image de la ruée vers les téléphones cellulaires du début des années 2000, la copropriété est soudainement devenue un territoire fertile pour une nouvelle et dangereuse tendance: l'expertise instantanée de la Loi 16, version sans fil.

À peine les règlements nés que de nouveaux experts semblent éclore partout. Consultants, experts, stratèges, mentors et gourous de la conformité se sont multipliés à une vitesse 5G. Après avoir découvert la copropriété un mardi matin, les voilà experts en copropriété jeudi suivant.

Heureusement de bonnes nouvelles

Heureusement, tout n'est pas noir dans la copropriété.

La prévention, l'entretien, la planification et les inspections fonctionnent. Les professionnels compétents font une différence majeure. Et, surtout, des gestionnaires professionnels et des administrateurs consciencieux existent davantage.

La vraie question sera comment accompagner correctement les milliers de bénévoles qui portent aujourd'hui sur leurs épaules une part essentielle du patrimoine immobilier québécois. Parce qu'au fond, la copropriété n'est pas seulement une affaire de béton, de budgets complexes, de litiges, de recours judiciaires et règlements.

C'est une affaire des individus, de voisins et de communautés. De citoyens qui tentent, ensemble, de préserver leur milieu de vie.

Partout au Québec, des milliers d'administrateurs bénévoles continuent pourtant de naviguer. Est-il le temps de leur offrir plus qu'une charte des obligations légales et une liste toujours plus longue de références juridiques?

Est-il temps de leur donner des ressources pratiques réelles, un soutien concret, et une reconnaissance à la hauteur de leur engagement, comme nos voisins en Ontario?

Derrière chaque immeuble qui tient debout, il y a souvent une poignée de bénévoles qui, par son implication, veut simplement contribuer à la bonne gouvernance de sa communauté.

Chers élus de la future cohorte d'octobre prochain, que pouvez-vous faire (et pas seulement promettre) pour faciliter la vie de ces citoyens parfaitement imparfaits, mais qui ont décidé de vivre ensemble dans une société qui les encourage à choisir ce mode de vie, sans leur offrir aucun (mais vraiment aucun) accompagnement?

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**

BANQUE NATIONALE

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, v**ous 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 divises 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 divises 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 débourser 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.

BANQUE NATIONALE

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.).

Condo Conseils Experts

FOURNISSEURS DE SERVICES SECTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

Parution permanente au **Bottin des fournisseurs Commanditaires** de la copropriété

275 $

12 mois / une catégorie

95 $

chaque catégorie supplémentaire

(taxes en sus)

BOTTIN DES COMMANDITAIRES
(professionnels et entreprises accrédités)



Votre hall d'entrée est–il à la hauteur de votre adresse ?



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers copropriétaires et résidents,

Imaginez un instant. Un acheteur potentiel ou un invité de marque franchit le seuil de votre immeuble. Avant même d'avoir eu le temps d'admirer la vue imprenable depuis votre balcon ou la finesse des comptoirs de quartz de votre unité, ses pieds entrent en contact avec le tapis du hall. À cet instant précis, une opinion indélébile se forme. Est-il dans une copropriété de prestige soigneusement entretenue ou dans un immeuble qui commence doucement à montrer des signes de négligence ?

Je vous écris aujourd'hui parce qu'en 2026, le luxe ne crie plus ; il se ressent. C'est ce qu'on appelle le *Quiet Luxury*. Dans l'univers de la copropriété, cette tendance se traduit par une acoustique feutrée et une esthétique impeccable qui préservent silencieusement la valeur de votre investissement. Votre tapis est le premier et le dernier contact avec votre milieu de vie ; il mérite d'être traité comme tel.

Cet article explore comment transformer vos espaces communs en un véritable « tapis rouge » quotidien. Nous verrons pourquoi **l'entretien professionnel** est une stratégie de valorisation immobilière cruciale qui influence autant votre confort acoustique que votre fierté de propriétaire et la pérennité de vos actifs.

L'impact de l'image : Plus qu'un tapis, une signature

Dans une copropriété, le tapis n'est pas qu'un simple revêtement de sol ; c'est un vecteur de dépréciation ou de valorisation. Un tapis qui a perdu son éclat, qui présente des sentiers d'usure marqués ou des taches rebelles, envoie un message de « vieux » qui déteint sur l'ensemble de l'immeuble. À l'inverse, une fibre redressée, éclatante et saine redonne instantanément une allure de « suite présidentielle » à tout l'étage.

Mais au-delà de l'enjeu esthétique, l'entretien des tapis est un véritable levier de gestion stratégique. Un tapis encrassé



agit littéralement comme du papier sablé. La poussière abrasive, le sable et les résidus de calcium accumulés coupent les fibres à chaque passage, rendant les dommages irréversibles si l'on n'intervient pas à temps. À l'inverse, une fibre redressée et saine redonne instantanément une impression de soin et de stabilité, renforçant la prestance et la crédibilité de l'immeuble.

Ce que PRO-SEC offre pour valoriser votre investissement

Le programme de maintenance de PRO-SEC ne se contente pas de nettoyer ; il restaure l'image de marque de votre milieu de vie. Pour maintenir un standard d'excellence digne de l'élite de la copropriété, nous proposons des services de précision :

- **Restauration de l'éclat (L'effet Wow)** : Notre procédé de nettoyage à sec redonne du volume et de la brillance aux fibres, redéfinissant le prestige visuel de vos espaces.
- Technologie de précision sans interruption : Grâce à un très faible taux d'humidité (seulement 2 à 5 %), vos tapis sèchent presque instantanément. Cela permet une réutilisation immédiate des couloirs et du hall, sans bloquer l'accès aux résidents ni risquer la formation de moisissures.
- **Méthodes écologiques et protectrices** : Nous utilisons des solutions 100 % biodégradables et non toxiques qui respectent les matériaux nobles, comme les fibres de laine ou synthétiques haut de gamme, tout en protégeant la santé des résidents.
- **Entretien Préventif structuré (PEP)** : Plus qu'une intervention ponctuelle, nous transformons l'entretien en un outil de gestion. Un programme structuré permet une meilleure planification budgétaire et une stabilisation des coûts à long terme, tout en évitant des remplacements prématurés coûteux pour la copropriété. Votre adresse mérite un tapis rouge, chaque jour de l'année.

Ne laissez pas un tapis négligé dévaluer votre quotidien et votre patrimoine. En choisissant un entretien de niveau supérieur, vous faites bien plus que laver un tapis : vous affirmez votre succès et celui de votre communauté. Adopter les services de PRO-SEC, c'est choisir de vivre dans un environnement qui reflète l'excellence de votre adresse.

Le saviez-vous ?

Dans un marché où chaque détail compte, la qualité d'un immeuble ne se mesure pas uniquement à ses matériaux ou à son emplacement, mais à la constance de son entretien. Le hall d'entrée devient ainsi le reflet tangible de la rigueur, de la prévoyance et de la qualité de gestion d'une copropriété.



En cohérence avec les enjeux de durabilité, d'usage quotidien et de bien-être que nous avons abordés au fil de cette série, l'entretien des tapis s'impose comme un levier stratégique trop souvent sous-estimé. Choisir une approche structurée, c'est faire le choix d'un immeuble qui inspire confiance, aujourd'hui comme demain.

Chez PRO-SEC, nous ne nettoyons pas simplement les tapis, nous aidons à préserver un actif et améliorer la qualité de vie des occupants.

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/petitescréances** 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.

Votre gouvernement

Québec

les affaires

Copropriété : de la judiciarisation des conflits à l'ingénierie de la résolution

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 06 MAI 2026





Le débat ne se situe pas uniquement au niveau des règles juridiques. Il se situe surtout au niveau de la structure de traitement des différends. (Photo 123RF)

EXPERT INVITÉ. La copropriété est un modèle fascinant: une forme de vie collective où l'on cherche à partager les coûts, tout en découvrant parfois que la gestion des désaccords peut devenir aussi structurante que la gestion de l'immeuble lui-même.

Au fil des années, un constat s'impose: les conflits en copropriété ne manquent pas de cadre juridique, mais ils manquent souvent de mécanismes efficaces de résolution en amont de la judiciarisation.

Fondé sur la coopération, bascule vers la confrontation

Le Code de procédure civile québécois repose sur les principes essentiels de bonne foi, de coopération et de communication entre les parties.

Ces principes traduisent une intention claire: favoriser la résolution des différends par le dialogue et la proportionnalité.

Dans la pratique, toutefois, les différends en copropriété évoluent souvent vers une autre dynamique dès qu'ils entrent dans le système judiciaire. Le conflit n'est alors plus seulement un problème à résoudre, mais un dossier à structurer, documenter et défendre.

Le glissement vers la judiciarisation

Le chemin est désormais bien connu :

- Un désaccord → un avocat ;
- Une tension → une mise en demeure ;
- Un conflit de copropriété → une longue procédure judiciaire.

À partir de là, la logique change. Le système tend à organiser le conflit autour de la responsabilité à établir, plutôt que de la solution à construire.

Les situations se complexifient rapidement: multiplication des expertises, interprétations divergentes des faits et argumentaires juridiques successifs. Même des situations simples peuvent ainsi devenir des dossiers techniques prolongés.

Une mécanique qui favorise la complexification

Le cadre judiciaire joue un rôle fondamental dans la protection des droits. Toutefois, sa structure entraîne aussi des effets systémiques bien connus:

- Plus un conflit est formalisé, plus il se complexifie ;
- Plus il se complexifie, plus il mobilise d'expertise ;
- Plus il mobilise d'expertise, plus il éloigne et appauvrit les parties concernées.

Au terme du processus, une réalité fréquente s'impose. La sentence est obtenue, mais au prix d'un processus long, coûteux et souvent épuisant.

Le coût global des conflits en copropriété

Les répercussions des conflits judiciarisés ne sont pas uniquement financières. Ils sont également organisationnels et humains: détérioration des relations entre copropriétaires, surcharge des conseils d'administration, perte de confiance dans les mécanismes de gouvernance et climat de méfiance durable au sein des immeubles.

Dans plusieurs cas, le conflit initial devient secondaire par rapport à la complexité du processus de résolution lui-même.

Des modèles alternatifs déjà en place ailleurs au Canada

Pendant que le Québec perfectionne l'art abstrait du débat sur la complexité législative, l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique ont fait des choix constructifs et salutaires en développant des mécanismes de prévention et de résolution plus intégrés, combinant formation, accréditation, négociation, médiation et arbitrage:

- Formation continue, accréditation et reconnaissance des administrateurs;
- Processus de prévention et règlement de différends structurés sur la négociation, la médiation, et l'arbitrage;
- Des coûts faibles et prévisibles (maximum 200$ par dossier en Ontario);
- Une résolution rapide (maximum de 90 jours en Ontario);
- Un accès réel sans obligation systématique de judiciarisation.

L'objectif commun est clair: intervenir plus tôt dans le cycle du conflit, avant qu'il ne devienne un litige complexe. Pas pour transformer chaque différend en parcours universitaire coûteux en temps et en argent, où l'on doit presque obtenir un baccalauréat, voire maîtrise en procédure pour démontrer une faute.

Notre copropriété a aussi besoin des solutions intelligentes, flexibles et pratiques pour des gens parfaitement imparfaits qui ont choisi de vivre en collectivité.

Le véritable enjeu: la structure de résolution

Le débat ne se situe pas uniquement au niveau des règles juridiques. Il se situe surtout au niveau de la structure de traitement des différends.

Aujourd'hui, de nombreuses copropriétés font face à des administrateurs bénévoles avec des responsabilités importantes, une absence d'harmonisation des compétences et de la formation, des mécanismes de résolution peu standardisés et un recours fréquent à la judiciarisation comme solution de dernier recours, mais malheureusement de premier réflexe.

Cette réalité crée un déséquilibre entre la complexité des enjeux et les outils disponibles pour les gérer.

Structurer la prévention et la résolution en amont

Au Québec, des initiatives structurantes existent déjà et méritent d'être mieux intégrées.

Le Programme de prévention et de règlement des différends (PRD) de l'Université de Sherbrooke et l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) contribuent à développer des approches alternatives à la judiciarisation des conflits.

Ces approches reposent sur une logique claire: une prévention des différends, une médiation structurée comme première étape de résolution, un arbitrage encadré lorsque nécessaire ainsi qu'une réduction du recours systématique aux tribunaux.

Elles permettent de repositionner la gestion des conflits dans une logique plus progressive, plus accessible et beaucoup plus efficace.

Vers une ingénierie de la résolution

La copropriété continuera d'être un espace de gestion collective complexe. Les désaccords sont inévitables.

La question centrale n'est donc pas leur existence, mais leur traitement.

Deux logiques s'opposent: celle de la judiciarisation, où le conflit devient un litige, ainsi que celle d'ingénierie de la résolution, où le conflit est anesthésié et opéré en amont

L'évolution du système passe probablement par un meilleur équilibre entre ces deux approches, en renforçant les mécanismes de prévention, de médiation et de règlement structuré des différends.

Au-delà des règles, c'est donc la structure même de la gestion des conflits qui mérite d'être repensée.

ecoverdure

penser en dehors







eco-verdure.com

1.877.644.2966

Licence RBQ: 5662-2988-01

maître paysagiste

CAA QUÉBEC

APPQ

CERTIFIÉ ICPI INSTALLER

Régie du bâtiment Québec

TrexPRO GOLD

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 dîner 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 dîner 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 dîner 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 dîner 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 dîner 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 dîner 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 dîner 36"de Telescope Casual. Changement de registre avec cette table de balcon piédestal. Le rendu aéré de son plateau à ouvertures, met l'emphase 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*



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*

Votre mot clé | Nom de l'auteur | Nom de l'entreprise

Trouver rapidement l'information concernant les sujets d'actualité.

ARTICLES – Magazine Copropriété *Plus*

Votre mot clé: gnocch | Nom de l'entreprise



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 déglaçage 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

Invest Gain Ltée
Entreprise de gestion de copropriétés et multi-résidentiels depuis 1981

Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

Jimy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Grennfield Park (Québec)
J4V 3N2

IMMEUBLES SHIBATA INC.
514 697-9949

Immeubles Shibata
Gestion immobilière et de copropriété

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

GESTION IMMOBILIÈRE PROVISION

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

Gestion TL
Équipe Thelma Martinez - Gestion immobilière
et copropriétés

Thelma Martinez, Adm.A
514 817-9753 thelmam@gestiontl.ca

uniCondo Montréal

7387 somerled
Montréal (Québec)
H4V1X1

Korus
GESTION COLLABORATIVE DE COPROPRIÉTÉS

Korus Gestion collaborative de copropriétés

Nathalie Monast
514 262-6002 nmonast@korus.ca
Poste 1

uniCondo Montréal

C.P.35025, Montréal
(Québec) H2C 3K4

Carjulyan
Gestion de copropriété

Gestion Carjulyan inc.
Gestion et comptabilité de copropriété

Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 gestioncyj@gmail.com

uniCondo Montréal

202-4181 de la Seine
Laval (Québec)
H7W 5E3

Copropriété

Place Jean–Talon

Québec



PLACE JEAN-TALON est un immeuble résidentiel situé sur la rue Saint-Paul à Québec, dans l'arrondissement La Cité-Limoilou.
Les 80 unités d'habitation construites en 1985 ont donné unenouvelle vie à cet édifice industriel.

Avant d'être recyclé en habitation, l'édifice érigé en 1927 a connu plusieurs usages.
Pendant la plus grande partie de son histoire, les principaux occupants ont été les artisans du quotidien L'Action Catholique.

La copropriété PLACE JEAN-TALON est localisée à quelques pas de la zone du centre-ville reconvertie à l'industrie des technologies de l'information et du multimédia. Des interventions massives de rénovation urbaine ont revitalisé ce secteur. La proximité des bassins d'emplois, la richesse des sites historiques, la présence de parcs et de pistes cyclables, la variété des services en font un endroit remarquable à Québec.

La copropriété est située à proximité du Palais de justice, de la Société de l'assurance automobile du Québec, de la Gare intermodale – (Via Rail – Autobus interurbains), du Marché du Vieux-Port et de L'Hôtel-Dieu de Québec (CHUQ)

Un peu d'histoire...

Novembre 1919
La ville de Québec met en vente le terrain bordé par les rues Saint-Paul, Vallières, Sainte-Marguerite et Saint-Roch. P.-L. Lortie et J.-A. Roy, marchands, acquièrent les parcelles occupées aujourd'hui par Place Jean-Talon.

Décembre 1919
À l'est, P.-L. Lortie construit un édifice de deux étages en briques.

Février 1920
À l'ouest, J.-A. Roy construit un édifice de deux étages en briques.

Juillet 1927
Légaré Automobile and Supply Co. Ltd. achète la propriété de P.-L. Lortie.

Novembre 1927
Légaré Automobile and Supply Co. Ltd. démolit la bâtisse existante et fait construire un édifice en béton armé de quatre étages avec une annexe de deux étages.

Novembre 1933
Faillite de Légaré Automobile and Supply Co. Ltd. L'édifice est cédé à P.-L. Lortie en dation de paiement par le créancier.

CONDO réseau
Sites Internet pour syndicats de copropriété

Condo Conseils
Service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété











Novembre 1935
L'Action Sociale Catholique achète l'édifice de P.- L. Lortie.

Février 1936
L'Action Sociale Catholique rénove l'édifice pour y loger son siège social ainsi que le quotidien L'Action Catholique et une librairie.

Mai 1944
L'Action Sociale Catholique achète l'édifice de J.-A. Roy.

Mai 1947
L'Action Sociale Catholique reconstruit en béton l'édifice acheté de J.-A. Roy. Ce bâtiment est exhaussé de deux étages, ainsi que l'annexe du journal.

Août 1973
Suite à la fermeture du journal, L'Action Sociale catholique vend l'édifice à une compagnie privée, L'Action Sociale ltée.

Décembre 1978
L'Action Sociale ltée est fusionnée à Imprimerie Stellac ltée.

Avril 1979
L'édifice est vendu à Administration Citadelle.

Novembre 1985
Administration Citadelle convertit une partie de l'édifice en copropriété. Rénovations et exhaussement du cinquième étage.

Suivant une initiative de CondoConseils d'offrir à ses syndicats de copropriété membres un service de site Internet sans frais, le conseil d'administration du syndicat Place Jean-Talon a décidé d'implanter leur site Internet CondoRéseau **https://www.placejeantalon.reseau.condos**

Leur nouveau site permet à tous les copropriétaires d'être toujours et mieux informés de la gestion de leur syndicat.

« Notre adhésion à CondoRéseau permet à nous tous d'accéder en privé aux documents et informations concernant la gestion de notre syndicat. Nous pouvons consulter en tout temps nos procès-verbaux, notre étude du fonds de prévoyance, notre bilan d'état d'immeuble, notre déclaration de copropriété, nos règlements, états financiers, nouvelles importantes, etc. »

CONDO réseau



Site Internet sécurisé gratuit
Le registre de votre copropriété

CondoRéseau est offert aux syndicats membres de CondoConseils. CondoRéseau est un site internet sécurisé dédié uniquement à l'usage du syndicat. Disponible sur demande uniquement.

- 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 comple t 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 CondoMARKETING



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.

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

BBAC Avocats

BBAC Avocats réunit des avocats et parajuristes dynamiques spécialisés dans le domaine du litige immobilier, civil et commercial, avec une expertise reconnue en copropriété.

Me Bruno Bourdelin
514 400-1708 suite 100
info@bbacavocats.com

201-5605 Avenue De Gaspé
H2T 2A4
https://bbacavocats.com/

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

Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich
438 402-8955
hdek@gomediation.ca

1100-1200 McGill College
Montréal (Québec)
H3B 4G7

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

Satoshi Legal

Droit des affaires, des technologies et en protection de la vie privée.

Me Erwan Jonchères erwan@satoshi.legal
514 550-8338

210-154 avenue Laurier Ouest
Montréal (Québec) H2T 1V2
https://www.satoshi.legal

Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

Me Gérald Denoncin g.denoncin@fisetlegal.com
Me Sébastien Fiset s.fiset@fisetlegal.com

a.pelonis@fisetlegal.com /
s.oliva@fisetlegal.com / s.gaudet@fisetlegal.com /

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com

LJT AVOCATS LAWYERS

Notre équipe est prête à mettre son savoir-faire et son talent au service de votre syndicat de copropriété.

Me Yves Papineau
514 842-8891 yves.papineau@ljt.ca

Centre de commerce mondial
380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca

Delegatus

Me Étienne Bisson-Michaud
514 316-1355 ebmichaud@delegatus.ca

438, rue McGill, Montréal
(Québec) H2Y 2G1

Latitude Management

Notre équipe diversifiée allie avocats, enquêteurs, médiateurs, ainsi que des experts en ressources humaines, formation, coaching et psychologie.

Me Alina-Mona Pase
Me Edith Brault-Lalanne
514 779-8527 alinapase@hotmail.com

1801, av. McGill College
Montréal (Québec) H3A 2N4
https://latitudemgmt.ca/

Farley Avocats inc.

Services en droit de la construction, en matière de licence RBQ et en droit pénal de la construction.

Me Pierre-Marc Boyer
514 805-1289 pmboyer@farleyavocats.com

https://www.avocatsconstruction.com

BOTTIN DES COMMANDITAIRES (professionnels et entreprises accrédités)

Condo Conseils Experts

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 (SOUS-COUCHES DE REVÊTEMENT DE PLANCHERS)				
Dura	Provincial	Ramy Sioufi	(514) 737-6561	rsioufi@duraundercushions.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@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
LJT Avocats	Provincial	Me Yves Papineau	(514) 842-8891	yves.papineau@ljt.ca
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	

FOURNISSEURS DE SERVICES SECTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

Condo Conseils Experts

Parution permanente au **Bottin des fournisseurs** de la copropriété

275 $ / 12 mois / une catégorie • **95 $** chaque catégorie supplémentaire (taxes en sus)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps	(514) 227-8097	info@arboplus.ca
		Michael Pinard	(514) 227-8097	info@arboplus.ca

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	Dominique Filion	(514) 722-9000	info@dominiquefilion.ca
	Rive-Sud	Dominique Filion	(450) 653-0000	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
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com

ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

AGCONNECT	Provincial	Maxime Nadot	(514) 700-1963	sales@immosquare.com
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
		Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Marie Raphaël	(514) 722-3501	mraphael@racinechamberland.com

BOTTIN DES COMMANDITAIRES (professionnels et entreprises accrédités)

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATES - AVOCATS				
BBAC Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin	(514) 400-1708	brunobourdelin@bbacavocats.com
		Me Élaine D'Astous	(514) 400-1708	elainedastous@bbacavocats.com
		Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	((418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin	(514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com
		Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
Latitude Management	Provincial	Me Alina-Mona Pase	(514) 913-2343	alinapase@hotmail.com
		Me Edith Brault-Lalanne	(514) 913-2343	Edith.Brault-Lalanne@latitudemgmt.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
		Me Yves Papineau	(514) 842-8891	yves.papineau@ljt.ca
Me Céline Vallières	Provincial	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	
Satoshi Legal	Montréal	M. Erwan Jonchères	(514) 550-8338	erwan@satoshi.legal
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)				
BBAC Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin	(514) 400-1708	brunobourdelin@bbacavocats.com
		Me Élaine D'Astous	(514) 400-1708	elainedastous@bbacavocats.com
		Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	
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
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
STM Électrique	Montréal	Adam Chirola	(438) 542-7304	info@stmelectrique.ca
		Éric Barreca	(438) 542-7304	eric@stmelectrique.ca
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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CALFEUTRAGE				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
CAMÉRAS DE SURVEILLANCE				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com
CANALISATIONS ET DRAINS (ENTRETIEN, DÉBOUCHAGE, INSPECTION PAR CAMÉRA)				
Cassidy MTL	Montréal	Shauna Cassidy	(438) 504-1581	scassidy@cassidymtl.com
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Philippe Plante Robert Plante	(514) 788-9777 (514) 788-9777	philippe.plante@spevaleurassurable.com robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
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
COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)				
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
COMPTABILITÉ (TENUE DE LIVRES, ÉTATS FINANCIERS, DÉCLARATIONS D'IMPÔT)				
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

Gestion de patrimoine et stratégie de placement de fonds de prévoyance en copropriété

Alex Argento
Conseiller en placement
(514) 832-5281

CI GESTION DE PATRIMOINE ASSANTE

COMPTES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
CONDOASSURANCE				
CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca
CONDOCOMPTABLE				
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
CONDOMÉDIATION				
BBAC Avocats	Montréal	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
CondoConseils	Provincal	Julie Fregeau		juliefregeau@avocat.ca
		Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
		Hugues Thibault	(514) 458-4661	ugtibo@gmail.com
		Me Annie Tardif	(450) 463-1835	Annie.Tardif@USherbrooke.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Hugues Thibault	Montréal	Hugues Thibault	(514) 458-4661	ugtibo@gmail.com
Isabelle Sergerie	Provincial	Isabelle Sergerie	(514) 209-8999	isergerie@moprd.com
Latitude Management	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 913-2343	Edith.Brault-Lalanne@latitudemgmt.ca
Me Céline Vallières	Provincial	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	
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
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi	(450) 926-9966	jimy@investgain.com
		Joëlle Ziadé	(450) 926-9966	joelle@investgain.com
		Léo Ziadé	(450) 926-9966	Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi	(514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca
		Nathalie Monast	(514) 262-6002	nmonast@korus.ca

BOTTIN DES COMMANDITAIRES (professionnels et entreprises accrédités)

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
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
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay	(514) 618-3233	davidtremblay@toiturespme.com
		Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com
DÉTECTION DE GAZ				
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
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com
DROIT DE LA CONSTRUCTION				
BBAC Avocats	Montréal	Me Élaine D'Astous	(514) 400-1708	elainedastous@bbacavocats.com
DROIT IMMOBILIER				
Droit Immobilier.ca	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
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
STM Électrique	Montréal	Adam Chirola	(438) 542-7304	info@stmelectrique.ca
		Éric Barreca	(438) 542-7304	eric@stmelectrique.ca



BOTTIN DES COMMANDITAIRES (professionnels et entreprises accrédités)

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



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
STM Électrique	Montréal	Adam Chirola	(438) 542-7304	info@stmelectrique.ca
		Éric Barreca	(438) 542-7304	eric@stmelectrique.ca

ÉCLAIRAGE D'URGENCE

Guard-X	Provincial	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

ÉLECTRICITÉ, ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN

STM Électrique	Montréal	Adam Chirola	(438) 542-7304	info@stmelectrique.ca
		Éric Barreca	(438) 542-7304	eric@stmelectrique.ca

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Direg Construction	Montréal	Ghenadie Ghereg	(514) 699-5539	info@diregconstruction.com

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com

BOTTIN DES COMMANDITAIRES (professionnels et entreprises accrédités)

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps	(514) 227-8097	info@arboplus.ca
		Michael Pinard	(514) 227-8097	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	Dominique Filion	(514) 722-9000	info@dominiquefilion.ca
	Rive-Sud	Dominique Filion	(450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN-PLOMBERIE				
Cassidy MTL	Montréal	Shauna Cassidy	(438) 504-1581	scassidy@cassidymtl.com
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Philippe Plante	(514) 788-9777	philippe.plante@spevaleurassurable.com
		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
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@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 Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
		Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
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	(514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com
		René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



FORMATION EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS (PRD)

Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca

FORMATIONS POUR ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉS

Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
ICQ/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

GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)

STM Électrique	Montréal	Adam Chirola	(438) 542-7304	info@stmelectrique.ca
		Éric Barreca	(438) 542-7304	eric@stmelectrique.ca

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ UniCondo : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi	(450) 926-9966	jimy@investgain.com
		Joëlle Ziadé	(450) 926-9966	joelle@investgain.com
		Léo Ziadé	(450) 926-9966	Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi	(514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca
		Nathalie Monast	(514) 262-6002	nmonast@korus.ca



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini	(514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com
		René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.com

GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com

HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca

HYPOTHÈQUES LÉGALES

Hypothèques Légales Express	Provincial	Johanne Cadieux		hypoleg@gmail.com

INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
Services Telixio	Montréal	Patrick Amyot	(450) 515-5858	patrick@telixio.com

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini	(514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com
		René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.com

INSONORISATION

Dura	Provincial	Ramy Sioufi	(514) 737-6561	rsioufi@duraundercushions.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
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	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini	(514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com
		René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.com
INSPECTION THERMIQUE				
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini	(514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com
		René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.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
LOGICIELS COMPTABLE				
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
LOGICIELS DE GESTION DU BÂTIMENT				
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
MÉDIAS, PUBLICATIONS, ÉVÉNEMENTS				
EQCO (Évolution du Québec en construction)	Provincial	François Crevier Bélanger	(514) 294-2515	francois@onzesurdix.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MÉDIATRICES ACCRÉDITÉES / MÉDIATEURS ACCRÉDITÉS				
BBAC Avocats	Montréal	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
CondoConseils	Provincial	Me Annie Tardif	(450) 463-1835	Annie.Tardif@USherbrooke.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
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@gomediation.ca
Hugues Thibault	Montréal	Hugues Thibault	(514) 458-4661	ugtibo@gmail.com
Isabelle Sergerie	Provincial	Isabelle Sergerie	(514) 209-8999	isergerie@moprd.com
Latitude Management	Provincial	Me Alina-Mona Pase Me Edith Brault-Lalanne	(514) 913-2343 (514) 913-2343	alinapase@hotmail.com Edith.Brault-Lalanne@latitudemgmt.ca
LJT Avocats	Provincial	Me Yves Papineau	(514) 842-8891	yves.papineau@ljt.ca
Me Céline Vallières	Provincial	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 D'ÉCHANGEURS D'AIR				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Nettoyage Quali-Pro	Provincial	Alexandre Paquette	(450) 777-8455	alex@madbrothers.com
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti Yves Vigneau	(514) 237-6789 (514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com yves@rafalesventilation.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
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti Yves Vigneau	(514) 237-6789 (514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com yves@rafalesventilation.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Nettoyage Quali-Pro	Provincial	Alexandre Paquette	(450) 777-8455	alex@madbrothers.com
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti Yves Vigneau	(514) 237-6789 (514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com yves@rafalesventilation.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES				
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti Yves Vigneau	(514) 237-6789 (514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com yves@rafalesventilation.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

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

ORDRES PROFESSIONNELS

Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca

PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel		anthony@excellentpavage.ca
		Raymond Normandin	(514) 578-0880	raymond@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay	(514) 618-3233	davidtremblay@toiturespme.com
		Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com

PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	(514) 722-9000	info@dominiquefilion.ca
	Rive-Sud	Dominique Filion	(450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca

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



VOTRE SPÉCIALISTE EN AMEUBLEMENTS EXTÉRIEUR.
PLUS DE 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE À VOTRE SERVICE.

MEUBLES JML inc.
WWW.JMLINC.COM

L'UNE DES PLUS GRANDES SÉLECTIONS DE PRODUITS MOYEN HAUT DE GAMME AU QUÉBEC







AHQ Association Hôtellerie Québec

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

ARQ Membre

PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE

BOTTIN DES COMMANDITAIRES (professionnels et entreprises accrédités)

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PLACEMENT DE 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
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
PLANS DE GARANTIE DES BÂTIMENTS				
Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE				
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.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
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 Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@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
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	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Direg Construction	Montréal	Ghenadie Ghereg	(514) 699-5539	info@diregconstruction.com

RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE

Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca

SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)

Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com

SERVICES BANCAIRES

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - 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
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
		Paul-Michael De Petrillo	(514) 832-5281	pm.depetrillo@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





TOUT VIENT AVEC UNE GARANTIE. POURQUOI PAS VOS RÉNOVATIONS?

Une couverture sur mesure pour les traveaux de rénovation.

La réalité des vices cachés

Un vice caché peut se révéler après la fin des travaux de rénovation. **Invisible au moment de l'exécution et inconnu de l'entrepreneur**, il peut pourtant entraîner des conséquences financières et légales importantes pour le propriétaire comme pour l'entrepreneur.

Avec GBQ, vos rénovations sont entre de bonnes mains.

Le Plan de garantie GBQ contre les vices cachés pour rénovateurs est conçu pour sécuriser les travaux de rénovation, sur tout type de bâtiment (résidentiel, commercial, mixte). Il offre une couverture sur mesure d'une durée de trois ans, limitée aux travaux spécifiés dans le contrat de rénovation.

Que vous soyez propriétaire ou entrepreneur*, ce plan vient sécuriser vos rénovations.

**Si l'entrepreneur est l'adhérent, sa responsabilité est limitée à 5 000 $.*

Réduction de la responsabilité financière autant pour le bénéficiaire que pour l'entrepreneur

À partir de **475 $**

L'avantage GBQ

- ✓ Pour les propriétaires : tranquillité d'esprit, indépendamment de la solvabilité de l'entrepreneur
- ✓ Pour les entrepreneurs : crédibilité renforcée et avantage concurrentiel
- ✓ Zéro stress. Aucun délai. Évite des frais d'avocat exorbitants.
- ✓ Processus de conciliation neutre, simpe et efficace
- ✓ **Couverture sur mesure** adaptée à la valeur et au type de travaux
- ✓ Réduction de la responsabilité financière autant pour le bénéficiaire que pour l'entrepreneur

PROTÉGEZ VOS TRAVAUX. RENFORCEZ VOTRE CRÉDIBILITÉ.

1-844-321-6611 450 628-6611 info@gbqc.ca www.gbqc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL



SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé	(514) 904-4434	cberube@bflcanada.ca
		Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca

THERMOGRAPHIE

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.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	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay	(514) 618-3233	davidtremblay@toiturespme.com
		Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com

TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais	(819) 668-4993	jblais@gestiondefcor.ca
		Philippe Bouchard	(819) 699-8515	pbouchard@gestiondefcor.ca

TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais	(819) 668-4993	jblais@gestiondefcor.ca
		Philippe Bouchard	(819) 699-8515	pbouchard@gestiondefcor.ca

TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais	(819) 668-4993	jblais@gestiondefcor.ca
		Philippe Bouchard	(819) 699-8515	pbouchard@gestiondefcor.ca



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
URBANISME (conception environnements urbains durables)				
Logha	Provincial	Pierre-Yves Morin	(263) 385-5559	pymorin@logha.ca
VICES CACHÉS (PLANS DE GARANTIE)				
Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca





Bon automne à tous !

Condo Conseils

CondoMARKETING

Au service de la copropriété

T. 514.380.8398

