

# Copropriété

Hiver 2026



**INVEST GAIN LTÉE**  
Gestion Immobilière  
Depuis 1981

- ◆ Gestion de copropriétés
- ◆ Gestion d'immeubles multi-locatifs



*45 ans à vos côtés : un pilier familial  
qui traverse les générations.*

# Copropriété<sup>+</sup>

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRES

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

André Rioux, AcoustiTECH

Daniela Petrulian, Consultants Facades Plus

Dominic Perugino, Artboplus

Équipe Banque Nationale

Équipe agconnect

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe Chambre de l'Assurance de dommages

Équipe Guard-X

Équipe Invest Gain

François Veilleux, Constructions Tremco

Gabriel Marcu, CondoConseils

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDélect inc.

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jean-Marc Legault JML / Toiles GR inc.

Joseph Chbat, Ph.D., Invest Gain

Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céline Vallières, formatrice et médiatrice agréée

Me Émilie Séguin, BBAC Avocats

Me Erwan Jonchères, Satoshi Legal

Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats inc.

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal inc.

Madame Aya Bellite, stagiaire en droit, Fiset Légal inc.

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoConseils / CondoMarketing

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

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

**Copropriété Plus** est une publication de CondoMarketing inc.

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

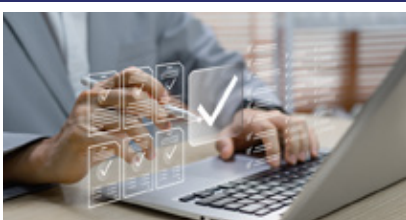
**Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)**

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

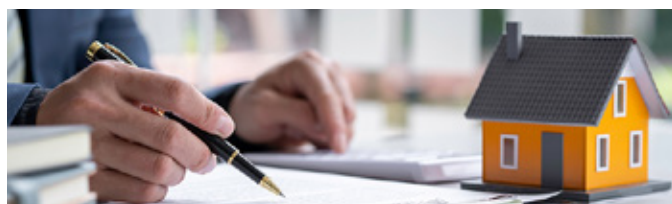


# Sommaire



Mot du directeur général .....	4
Invest Gain Ltée : 45 ans d'expertise et d'humanité au service des copropriétés du Québec .....	6 à 8
Gérez simplement les conflits : L'art de la facilitation .....	12 - 13
Syndicats de copropriété : enjeux juridiques de la protection des renseignements personnels .....	15 à 20
Condo Week-end. La comptabilité et les finances de votre syndicat de copropriété / Protection et usage des informations confidentielles, sécurité des données, intelligence artificielle ! .....	21
Comparer les soumissions : huit éléments à ne pas négliger ....	23 à 26
Les grands avantages des 4 cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété .....	27
Plans, devis et bordereaux de quantités : une étape fortement recommandée à la suite de la vérification des façades selon la Loi 122 .....	29 - 30
Condo Assurance - Location d'une unité de condo : cas vécu .....	32 à 34
Le Noël où les copropriétaires ont dit «c'est assez» ! .....	36 - 37
Formations en visioconférence, printemps 2026 .....	38 - 39
Les frais annuels liés à une maison .....	41 à 43
Les coûts cachés du bruit en copropriété .....	45 à 47
2025, l'année de la loi 16 .....	49 à 52
Quand le promoteur passe le flambeau : les nouvelles obligations .....	54 à 56
Déneigement des toitures : un réflexe essentiel en hiver .....	58
CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété .....	59 à 61
Réception du registre et des parties communes : obligations, pièges et bonnes pratiques pour un CA fraîchement nommé ....	62 - 63
Copropriété : le Québec au sommet du gratte-ciel réglementaire .....	65 - 66
Clinique de médiation de l'UdeS et CondoConseils .....	67
Loi 122 et inspection de façade :	

un investissement sûr pour votre immeuble ! .....	68
Loi 16 : Pourquoi est-ce qu'attendre 2028 représente une erreur potentiellement coûteuse pour votre copropriété .....	71 - 72
Utiliser des produits de nettoyage écologiques dans les condos : Comment préserver l'environnement tout en assurant la propreté des espaces communs et privés .....	73 - 74
L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage .....	76
Le véritable rôle de la Garantie de construction résidentielle (GCR)– mythes et réalités .....	79
L'intelligence émotionnelle : un levier indispensable pour les administrateurs de copropriété .....	81 à 83
L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété à remettre au promettant-acheteur .....	85 - 86
Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété ...	88
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires .....	90 à 92
Passeport Annuel CondoConseils .....	93
Tribunal de la copropriété : et si l'intelligence collective sauvait la justice ? .....	95 - 96
Le plan arboricole, un complément essentiel au carnet d'entretien d'une copropriété .....	100 à 102
Choisir des chaises et une table de balcon .....	109 à 112
Condo : le buffet gratuit à volonté est fermé .....	115 - 116
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	118 - 119
Copropriété Domaine du Parc Olympique, Montréal .....	120 à 121
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire .....	122 à 124
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits .....	125
Conseillers juridiques .....	126 à 128
Bottin des fournisseurs commanditaires accrédités .....	130 à 150



# Mot du directeur général

Chers membres, administrateurs de syndicats de copropriété,

Le 31 juillet 2025 marque un tournant majeur avec l'entrée en vigueur du règlement d'application de la Loi 16, un cadre désormais structuré autour de trois piliers clés pour assurer la transparence, la sécurité et la santé financière des copropriétés:

- **Le carnet d'entretien**, désormais colonne vertébrale de la gestion technique, documente l'état réel du bâtiment et oriente les interventions futures.
- **La nouvelle étude du fonds de prévoyance**, afin de prévoir, chiffrer et assumer les coûts futurs des réparations majeures et de remplacements.  
*Les deux devant être produits maximum le 14 août 2028 et renouvelés tous les cinq ans.*
- **L'attestation du syndicat**, obligatoire lors de toute vente, doit fournir un portrait complet, exact et à jour de la copropriété : entretien, finances, sinistres, obligations légales et informations essentielles permettant à l'acheteur d'évaluer la situation réelle de l'immeuble et de sa gouvernance.

Avec **CondoAutogestion**, CondoConseils vous donne accès à un accompagnement ciblé, un coaching et un mentorat conçus pour vous aider à maîtriser ces nouvelles exigences et prendre des décisions éclairées.

En 2026, nos formations avancées, visioconférences et colloques vous donneront les outils essentiels pour maîtriser efficacement ce nouveau cadre légal.

## Les conférences Hiver – Printemps 2026

**17 janvier** : CondoAssurance / Prévention et règlement des sinistres

**21 février** : CondoAutogestion et l'attestation du syndicat de copropriété / CondoMédiation

**21 mars** : Loi 16 - Préservation de vos immeubles vs Responsabilités des administrateurs

**18 avril** : Votre Condo Week-end de la copropriété 2026 : Comptabilité et finances / Protection des données et intelligence artificielle

**23 mai** : Gestion des nuisances / Personnalités difficiles à gérer / Attestation des administrateurs

Inscription immédiate : <https://condoconseils.net/membres/cours-de-formation/>

Bonne lecture, et nos meilleurs vœux pour la nouvelle année 2026.



Gabriel Marcu  
Vice-président et directeur général  
CondoConseils/CondoMarketing

Condo  
Conseils

CondoMARKETING



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

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



Alex Argento  
Conseiller en placement

514 832-5281  
aargento@assante.com



## Accès à tous les produits de CPG sur le marché

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



Le Gray, Longueuil – livraison prévue en juillet 2026



## Invest Gain Ltée : 45 ans d'expertise et d'humanité au service des copropriétés du Québec

Lorsqu'on parcourt l'histoire d'Invest Gain Ltée, on découvre bien plus qu'une entreprise spécialisée en gestion immobilière. On rencontre une famille, une vision et une mission profondément ancrée dans l'idée que chaque copropriété mérite une gouvernance saine, respectueuse et durable. Depuis 1981, l'entreprise accompagne des milliers de copropriétaires et d'administrateurs, avec un souci constant d'équité, de rigueur et de proximité.

### Une entreprise née d'un besoin réel

À l'époque où M. Léo Ziadé fonde Invest Gain Ltée, le secteur des copropriétés était encore mal structuré au Québec. Les syndicats manquaient d'outils, de soutien et de lignes directrices claires. Très tôt, il perçoit ce vide et décide de s'y consacrer. Visionnaire, exigeant envers lui-même et animé par un profond sens du service, il met sur pied une entreprise qui deviendra un repère pour de nombreux syndicats.

Son engagement exceptionnel dans le secteur de l'immobilier est d'ailleurs reconnu lorsqu'il reçoit le prestigieux prix Emeritus de l'Institut canadien de l'immeuble. Cette distinction souligne non seulement une carrière remarquable, mais aussi un dévouement constant à l'évolution de la profession, tant au Québec qu'au niveau national.

Pour sa famille, cette implication n'est pas un simple accomplissement professionnel. Elle représente un modèle de travail, de générosité et de persévérance.

« J'ai grandi dans un environnement où le téléphone sonnait à toute heure. Que ce soit un samedi matin, un dimanche soir ou même pendant nos vacances, mon père répondait toujours. Il ne levait jamais les yeux au ciel, il ne se plaignait pas. Il disait simplement "ils comptent sur moi". Il n'a jamais fait la différence entre ses journées de travail et ses journées de repos, parce qu'à ses yeux, offrir la tranquillité d'esprit à ses clients faisait partie de sa mission, point final. C'est dans cette atmosphère, nourrie de dévouement et de respect profond



Abdel Bouaroudj et Jimmy Safi, gestionnaires



Un gestionnaire surchargé perd forcément du temps sur la route, néglige des suivis et finit par diluer la qualité du service. Chez Invest Gain, chaque immeuble reçoit l'attention qu'il mérite. C'est un principe que l'entreprise protège et qui constitue l'une des raisons majeures pour lesquelles ses clients restent fidèles durant des décennies.

pour les gens, qu'Invest Gain s'est façonné. Notre entreprise est née de cette conviction que la gestion, avant toute chose, c'est être présent. Vraiment présent. » explique aujourd'hui Joëlle Ziadé, vice-présidente.

## Une relève guidée par les mêmes valeurs

Au fil du temps, l'entreprise familiale évolue sans jamais perdre son ADN. Aujourd'hui, Invest Gain Ltée repose sur une équipe multidisciplinaire qui combine expertise technique, vision stratégique et sens du terrain. On y retrouve des gestionnaires formés en administration, en gestion, en ingénierie et en finance. Cette diversité permet d'aborder chaque dossier sous plusieurs angles, toujours avec l'objectif d'agir avec rigueur et transparence.

Ce qui distingue Invest Gain, c'est cette conviction que la gestion ne se fait pas à distance. Les immeubles sont visités, observés et analysés, afin que les décisions prises en conseil d'administration aient un réel impact sur le terrain. Cette approche, très axée sur la présence, réduit les risques, améliore la performance des équipements et renforce la confiance entre copropriétaires et gestionnaires.

## Un modèle volontairement structuré pour préserver la qualité du service

Dans un marché où plusieurs gestionnaires sont responsables d'un nombre trop élevé d'immeubles, Invest Gain a fait un choix différent : limiter volontairement la taille des portefeuilles. Ce positionnement permet à l'équipe d'être réellement disponible, de suivre les dossiers avec précision et d'offrir un accompagnement constant.

## Nos valeurs : l'intégrité, la transparence et la gestion équitable

Au fil des décennies, Invest Gain Ltée s'est forgé une réputation basée sur des valeurs immuables :

### L'intégrité

Nous gérons chaque immeuble comme s'il s'agissait du nôtre : avec prudence, respect des règles et vision long terme.

### L'écoute

Chaque syndicat a sa réalité. Nous prenons le temps de comprendre les besoins, les dynamiques et les enjeux humains.

*Car la copropriété, avant d'être des murs, c'est une communauté.*

### La médiation avant la confrontation

Les conflits entre copropriétaires, avec des voisins ou des fournisseurs peuvent rapidement devenir coûteux, épuisants et destructeurs.

Notre philosophie :

**Favoriser le dialogue, la médiation, la communication et la résolution humaine, avant de recourir à des processus juridiques lourds.**

Cette approche a permis à de nombreux syndicats :

- d'éviter des dépenses exponentielles ;
- de retrouver une collaboration harmonieuse ;
- de renforcer la vie communautaire.



## La compétence continue

Notre équipe suit régulièrement des formations avancées pour rester à jour dans un domaine en constante évolution. Car une gestion efficace passe par une maîtrise parfaite des lois, des normes, des finances... et des gens.

## Notre mission : protéger votre investissement et préserver votre qualité de vie

Pour la majorité des copropriétaires, un condominium est à la fois :

- leur **chez-soi**,
- leur **paix d'esprit**,
- et un **élément central de leur plan financier**.

Nous prenons cette réalité à cœur.

Notre mission est double :

### 1. Assurer la pérennité financière et physique de l'immeuble

Par une gestion :

- proactive
- rigoureuse
- transparente
- conforme aux lois actuelles et futures

### 2. Préserver la qualité de vie de ses occupants

Nos gestionnaires interviennent pour que les propriétaires puissent profiter de leur demeure :

- sans stress inutile,
- sans bruit déraisonnable,
- sans mauvaises surprises,
- sans cotisations inattendues dues à une mauvaise planification.

## Pourquoi choisir Invest Gain Ltée ?

Parce que **vous méritez une gestion sérieuse, humaine et stable**, qui prend le temps de bien faire les choses.



Prix Emeritus 2016

Parce que votre immeuble n'a pas besoin d'un gestionnaire pressé : il a besoin d'un partenaire présent.

Parce que nous croyons qu'un syndicat bien accompagné économise du temps, des ressources et beaucoup d'argent à long terme.

Parce que **45 ans d'histoire familiale**, ça ne s'improvise pas : ça se construit, jour après jour, dossier après dossier, avec la confiance de milliers de copropriétaires et d'administrateurs.

« Notre rôle est simple : protéger vos intérêts, optimiser votre investissement et vous permettre de vivre sereinement chez vous. » — *L'équipe Invest Gain Ltée*

## Une entreprise familiale qui a le cœur à la bonne place

De père en fille, Invest Gain Ltée perpétue une tradition d'excellence fondée sur l'humain.

Nous avons traversé les transformations du domaine, les nouvelles lois, les crises économiques, les réformes de la copropriété : toujours en restant proches de nos clients.

Aujourd'hui, plus que jamais, notre engagement est clair : **offrir une gestion saine, équitable, durable et profondément humaine**.

Et continuer, pour les 45 prochaines années, à ouvrir la voie vers une copropriété mieux encadrée, mieux accompagnée et plus sereine. □

# Condo Conseils

**199 \$**  
**pour 2 ans**

(taxes en sus)

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

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

## FORMULAIRE D'ADHÉSION EN LIGNE

Information : [info@CondoConseils.net](mailto:info@CondoConseils.net) | 514.996.2233 | 819.439.8062 | 418.780.9803 | 855.380.2233

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

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

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

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

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

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

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

# CondoConseils



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  
Coordonnatrice CondoAutogestion  
Invest Gain



Me Céline Vallières  
Médiatrice accréditée, formatrice  
Coordonnatrice CondoMédiation



Linda Collin, PAA  
Coordonnatrice  
CondoAssurance



Daniela Petruian, ing.  
Coordonnatrice  
Science du bâtiment  
Consultants Facades Plus



Bogdan Constantin, CPA  
CondoComptable  
Waked Semann et Constantin



Me Hélène de Kovachich  
Groupe Option Médiation  
Montréal



Léo Ziadé  
Invest Gain  
Montréal



Me Gérard Denoncin  
Fiset Légal inc.  
Montréal



René Paquin, ing.  
St-Pierre  
Provincial



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Annie Tardif  
Impact PRD  
Provincial



Alex Argento, Conseiller financier  
Gestion de Patrimoine Assante  
Provincial



Robert Plante  
SPE Valeur Assurable  
Provincial



Martin Laurendeau, LL.B, MBA  
Banque Nationale  
Provincial



Maxime Nadot  
immosquare  
Provincial



Me Manuel St-Aubin  
St-Aubin Avocats  
Montréal



Me Erwan Jonchères  
Satoshi Légal  
Montréal



Me Yves Papineau  
LJT Avocats  
Montréal



# Collaborateurs à CondoConseils



**Me Bruno Bourdelin**  
BBAC Avocats  
Montréal



**Me Edith Brault-Lalanne**  
Latitude Management  
Montréal



**Jean-François Lavigne**  
Zararé + Lavigne Architectes inc.  
Provincial



**Pierre Gnocchini**  
St-Pierre  
Provincial



**André Grenier**  
Centre d'Inspection du Québec  
Provincial



**Me Michel Lévesque**  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



**Patrick Gautreau**  
NIVOEX  
Provincial



**Salim Ballouk, ing.**  
St-Pierre  
Provincial



**Alexandre Viespescu, ing.**  
Consultants Facades Plus  
Provincial



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



**Patrick Beauvais**  
Courtier en assurance de dommages  
BFL Canada  
Provincial



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



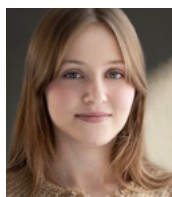
**Daniel Dolha, ing.**  
Médiateur et arbitre accrédité  
Montréal



**Michele Maheu**  
CondoAssurance  
Provincial



**William Robert-Allard**  
Guard-X Protection Incendie  
Provincial



**Roberta Trifonova**  
Associée, Gestion de  
Patrimoine Assante  
Provincial



**Roberto Pisani**  
Les garanties des bâtiments GBQ  
Provincial



**Me Mario Paul-Hus**  
Municonseil Avocats  
Hypothèques Légales Express  
Provincial



**Me Stéphane Audy**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Me Julie Frégeau**  
Médiatrice et arbitre accréditée  
Provincial



**Me Étienne Bisson-Michaud**  
Delegatus  
Provincial



**Me Simon Oliva**  
Fiset Légal inc.  
Montréal



**Me Gaston Gourde**  
Avocat à la retraite  
Québec



**Me Pierre-Marc Boyer**  
Farley Avocats  
Montréal



**Me Chantale Bouchard**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Me Émilie Séguin**  
Médiatrice accréditée  
BBAC Avocats  
Montréal



**Me Éline D'astous**  
BBAC Avocats  
Montréal



**Me Alina-Mona Pase**  
Latitude Management  
Provincial



**Me Alexandre Tirziu**  
Fiset Légal inc.  
Montréal

# Gérez simplement les conflits : L'art de la facilitation



Par Me Céline Vallières  
formatrice et médiatrice agréée  
<https://celinevallieres.com/>

L'idéal en gestion des conflits est d'intervenir rapidement dès les premiers signes d'irritants et de frustrations. Car loin de se régler d'eux-mêmes, les conflits ont la fâcheuse tendance à contaminer l'entourage et à s'antagoniser. Plus le temps passe, plus il y a des besoins insatisfaits, des fausses perceptions, des procès d'intention et des actions, paroles ou gestes inadéquats. Le petit problème du départ peut dégénérer en une bataille rangée qui implique : temps, argent, stress et parfois mêmes des problèmes de santé.

La vie en copropriété pose son lot de défis, dont celui des inévitables frustrations. Avez-vous déjà pensé que si on prenait des moyens simples, mais nécessaires, on pourrait éviter d'importants problèmes ? Ou que parfois, il aurait suffi de se parler pour comprendre le « gros bon sens ». Je vous propose d'examiner ici la facilitation comme ce moyen économique de prévenir et de gérer les conflits. En effet, il n'est pas toujours nécessaire de recourir à un avocat pour gérer des tensions, bien au contraire.

Toutefois, une question se pose d'emblée : Qui sera le facilitateur\* ? Cela peut être un membre du conseil d'administration ou un autre copropriétaire qui a une expérience pertinente ou encore la confiance d'une des parties. Il appartiendra au Conseil d'administration, avisé d'une plainte, de désigner le facilitateur et d'en aviser le plaignant afin de donner une certaine légitimité à la démarche. Si aucune personne ne veut faire cette tâche, nous vous suggérons d'engager un médiateur externe qui fera sensiblement le même travail. Globalement, voici mes conseils à la personne ayant accepté le rôle de facilitateur :

1. Écouter la plainte avec intérêt, respect et empathie. Parfois, les choses nous paraissent insignifiantes, mais elles ne le sont pas pour les plaignants. Intéressez-vous à eux, à leur vision du monde et à leurs difficultés. Une personne qui se sent comprise, ce qui ne veut pas dire que vous êtes d'accord avec elle, a plus de chance de s'apaiser d'elle-même. Si vous avez établi un lien de confiance, posez-lui des questions sur les faits afin d'éloigner les perceptions. Vous pouvez lui demander ce qu'elle souhaite obtenir concrètement. Demander le respect sans le définir par des gestes concrets est une demande ambiguë. Si la demande est irréaliste (ex. Je veux qu'elle déménage) faites-la réfléchir par des questions (pensez-vous qu'elle sera d'accord ? Où si on vous demandait de déménager que diriez-vous ?) Rappelez-vous que plus vous tentez de raisonner une personne, plus elle va résister ! Personne n'aime sentir de la pression. Parfois, il est nécessaire de faire plus d'une rencontre individuelle, surtout si la personne est émotive ou qu'elle doit prendre du temps pour réfléchir à ses demandes. Par ailleurs, le problème pourrait se régler dès la réception de la plainte, par exemple, le plaignant croyait avoir un droit, mais il était mal informé ! ou encore il a trouvé sa propre solution, etc. Vous devez aussi déterminer avec le plaignant s'il souhaite rencontrer ou pas l'autre personne pour avoir une conversation et trouver une solution mutuellement acceptable. Agir comme facilitateur, ce n'est pas être le messenger ni le négociateur d'une personne. Votre devoir est de rester neutre, de créer un climat sécuritaire et de faciliter une conversation difficile dans le respect.

2. Si vous devez organiser un dialogue, rencontrez de manière individuelle la deuxième personne. Traiter là avec les mêmes attentions et égard que la première personne. Il est possible que cette personne soit surprise ou au contraire qu'elle sache très bien quel est l'objet de la plainte. Écoutez avec attention ce qu'elle vous dira, ne tentez surtout pas de la raisonner ou pire de défendre le plaignant, car vous seriez perçu comme étant partial. Vous devez également demander à cette personne si elle voit des solutions concrètes aux tensions évoquées. Si elle ne souhaite pas collaborer, posez-lui des questions sur ses motivations profondes ou encore faites-la réfléchir sur les dangers de dérapages d'un conflit.

Après ces premières entrevues individuelles, il est possible que vous voyiez déjà une solution émergée. Par conséquent, vous pourriez aussi réunir les personnes pour convenir de leur entente avec la valeur symbolique d'une réconciliation. En ce cas, nous vous suggérons de bien vérifier la mise en place de la solution (qui, quand, quoi, comment, combien). Par prudence, il est sage de faire parvenir un résumé de la discussion à chaque partie. Si l'entente doit être formelle avec des signatures ou si elle a des implications juridiques, nous vous suggérons de consulter un juriste pour terminer votre beau travail.

3. S'il n'y pas d'entente, après les entrevues individuelles, vous devez organiser une rencontre en personne ou par visioconférence. En introduction, le facilitateur parle des règles de respect, de non-interruption, de bonne foi et de confidentialité. Il annonce également son rôle et surtout qu'il ne prend pas position et qu'il ne choisira pas la solution. La discussion pourrait se dérouler en 4 étapes : 1 – quel est le problème 2 – quels sont les besoins et les intérêts 3 – quelles sont les options 4 – quelle solution sera retenue. Parfois les gens souhaitent parler longuement du problème, surtout si chacun veut avoir raison. Au bout d'un moment, cela devient une conversation stérile et parfois même contre-productive. Le facilitateur doit mettre fin à ceci en déclarant qu'il n'y a pas de solu-

tion dans le passé et qu'il ne tranchera pas. Le meilleur moyen d'arrêter de tourner en rond est de demander : qu'est-ce qui est vraiment important ici et maintenant ?

4. Le facilitateur doit avoir à l'œil les émotions des parties. S'il y a un débordement, cela va créer du stress et les réflexes instinctifs : fuir, combattre ou figer. Il est impossible de trouver des solutions dans ces états. Voici quelques techniques qui permettent de réguler les émotions : la reformulation, nommer les émotions perçues, établir quels sont les besoins ou les valeurs brimés des personnes et pourquoi elles sont en colère, prendre une pause, remettre la conversation à plus tard, rappelez l'importance de rester respectueux. Parfois, seul le temps permet de calmer les émotions. Si les personnes ne souhaitent pas ou ne peuvent plus se rencontrer parce que c'est trop émotif, le facilitateur pourrait offrir de faire la navette diplomatique. C'est-à-dire qu'il va de l'une à l'autre des parties pour transmettre les offres et les contre-offres en espérant parvenir à établir la solution mutuellement acceptable. Ce qui est souhaité c'est que le « gros bon sens » finit par triompher.

Pour agir comme facilitateur, il faut être capable d'empathie, d'ouverture d'esprit et d'une généreuse curiosité. Cela demande également une bonne capacité de communication et d'analyse. La patience sera un atout essentiel afin de respecter le rythme des parties et aussi pour croire qu'elles sont capables de trouver leur solution.

Si vous avez lu cet article jusqu'au bout, c'est peut-être qu'il est temps de vous lancer courageusement dans un travail de pacification. Je vous le souhaite, car c'est une tâche extrêmement valorisante qui donne beaucoup de sens au mieux-vivre ensemble. □

<https://celinevallieres.com/produit/reussir-vos-negociations-guide-de-preparation/>

---

\* Le mot masculin « facilitateur » a été utilisé dans ce texte afin de l'alléger. Curieusement, ce sont souvent des femmes qui agissent comme facilitatrice ou médiatrice.





# Le nom associé à la copropriété

## Notre mission :

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



**Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues**

## Contactez-nous!

514.596.1992 (Poste 229) | [pierre.gnocchini@stpierreassociés.com](mailto:pierre.gnocchini@stpierreassociés.com)

# Syndicats de copropriété : enjeux juridiques de la protection des renseignements personnels



Par Me Erwan Jonchères  
Satoshi Legal



Au Québec, la [Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé](#) modernisée (également connue sous le nom de LPRPSP ou Loi 25) impose des obligations strictes aux organisations pour protéger les données qu'ils détiennent. Au fédéral, la [Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques](#) (LPRPDE) établit également des normes en matière de vie privée. Pourquoi parle-t-on de ces lois qui embêtent les entreprises? Car la plupart ne sont pas conformes et les syndicats de copropriétés, qui gèrent une multitude de renseignements personnels sur les occupants de l'immeuble lors de l'achat d'un condo, de la création du registre de copropriété, dans le cadre d'échanges avec les membres du syndicats, etc., ne sont pas mieux loti. Les syndicats collectent de nombreux renseignements personnels dont certains sont sensibles, telles des informations de santé des copropriétaires ou locataires. Leur gestion soulève d'importants enjeux juridiques. Cet article de Me [Erwan Jonchères](#) du cabinet [Satoshi Legal](#), à destination des syndicats de copropriété, fait le point sur le cadre légal applicable et sur les obligations clés en matière de protection des renseignements personnels : gouvernance et politiques, gestion des demandes d'accès, prévention des incidents de confidentialité et nécessité d'effectuer des évaluations des facteurs relatifs à la vie privée (EFVP) lors de l'implantation de nouveaux logiciels ou de l'utilisation de l'IA. L'objectif est de vous aider à comprendre ces enjeux et à adopter de bonnes pratiques pour assurer la conformité et la confiance des copropriétaires.

## Cadre légal applicable (Québec et fédéral)

Au Québec, la Loi 25 s'applique à toute personne ou entité qui exploite une entreprise et traite des renseignements personnels. Il est établi de longue date que les syndicats de copropriétaires sont considérés comme des « entreprises » au sens de la loi, puisqu'ils fournissent des services et administrent les parties communes de l'immeuble. Autrement dit, qu'on trouve cela injuste ou non, un syndicat de copropriété doit se conformer aux mêmes obligations qu'une multinationale en matière de vie privée. Cette loi provinciale vient compléter le Code civil du Québec, qui contient déjà des dispositions générales sur la protection de la vie privée, dans ses articles 35 à 40. Par exemple, le Code civil exige qu'un syndicat de copropriété n'ouvre un dossier sur autrui que pour un motif sérieux et légitime, en ne recueillant que les informations pertinentes à l'objectif du dossier, et sans les utiliser ou communiquer à des tiers sans consentement. Les syndicats doivent donc principalement collecter les données nécessaires à la gestion de l'immeuble et des affaires communes, et ne jamais en faire un usage incompatible avec ces fins sous peine d'engager la responsabilité du syndicat, en plus de [la responsabilité personnelle de ses administrateurs](#).

Au niveau fédéral, la LPRPDE encadre la protection des renseignements personnels dans le secteur privé à travers le Canada. Toutefois, le Québec s'étant doté de sa propre loi substantiellement similaire, la LPRPDE ne s'applique géné-



ralement pas aux organisations régies par la loi provinciale, sauf situations particulières, à l'instar d'activités commerciales hors Québec ou de transferts de renseignements à l'extérieur du Québec. Néanmoins, il est utile de savoir que la LPRPDE repose sur des principes similaires à la Loi 25 et qu'elle s'applique également aux syndicats de copropriété. Un syndicat de copropriété qui se conforme parfaitement aux exigences de la Loi 25 au Québec, devrait en pratique respecter la majorité des standards fédéraux. En effet, les deux régimes partagent l'objectif de protéger la vie privée des citoyens et de responsabiliser les organisations quant à leurs pratiques de gestion des renseignements personnels.

En somme, les syndicats de copropriété québécois doivent avant tout maîtriser les obligations de la Loi 25 et du Code civil du Québec. Ils devraient aussi garder à l'esprit les exigences fédérales, notamment si leurs opérations impliquent des échanges de données hors Québec ou l'usage de services situés dans d'autres provinces ou pays.

## **Renseignements personnels détenues par un syndicat de copropriété**

Les renseignements personnels sont des informations permettant d'identifier directement ou indirectement une personne physique. Par son activité même, un syndicat de copropriété collecte et détient une variété de renseignements personnels sur les copropriétaires, locataires et autres occupants. À titre d'exemples :

- Informations d'identité et contact : nom complet de chaque copropriétaire et de leur famille, adresse de résidence, numéro de téléphone, adresse courriel, etc.
- Informations financières : numéro de compte bancaire ou spécimen de chèque pour les prélèvements automatiques des frais de condo, antécédents de paiement, etc.
- Données liées à la sécurité et à l'accès : numéro de plaque d'immatriculation des véhicules, images captées par les caméras de surveillance dans les aires communes, codes d'accès aux portes ou au système d'alarme, numéros de clés ou cartes magnétiques d'entrée.
- Contacts d'urgence et renseignements personnels sensibles : personne à joindre en cas d'urgence, informations sur l'état de santé ou les besoins particuliers d'un résident (par ex. nécessité d'assistance en cas d'évacua-

tion), informations intimes contenues dans les procès verbaux d'assemblées, etc.

Ces données proviennent de multiples sources : le registre de la copropriété (obligatoire en vertu du Code civil, art. 1070 CCQ), les formulaires remplis par les occupants (ex. inscription à l'infolettre du syndicat, fiches de renseignements lors de l'emménagement), les caméras de surveillance installées dans l'immeuble, les informations échangées lors des assemblées de copropriétaires (par ex. listes de présence) ou encore les documents liés à la vente ou location des unités.

Cela dit, attention au registre de copropriété. En effet l'article 1070 du Code civil du Québec, précise que le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire; ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.

Sauf exception prévue par la loi, aucune collecte de renseignements contenus dans le registre ne peut avoir lieu sans consentement exprès d'un occupant de l'immeuble. Et aucune communication de ces renseignements à des tiers ne peut avoir lieu sans le consentement de la personne concernée. Par exemple, un conseil d'administration ne devrait pas divulguer la liste des courriels des copropriétaires à un fournisseur externe sans autorisation. De même, lorsqu'un acheteur potentiel demande des documents lors d'une transaction immobilière, le syndicat doit s'assurer que ces documents ne contiennent rien qui porte atteinte à la vie privée d'un copropriétaire ou occupant (le Code civil prévoit expressément, à l'article 1068.2, que l'information transmise à un promettant-acheteur ne doit pas violer la vie privée de qui que ce soit).

En résumé, les données détenues par un syndicat sont variées et parfois sensibles. Leur collecte doit toujours avoir une finalité légitime directement liée à la gestion de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires. Par exemple, il est légitime de recueillir le numéro de plaque de voiture pour gérer le stationnement, mais pas de demander le numéro d'assurance sociale d'un copropriétaire car ce serait inutile et excessif dans ce même contexte. Il est important, pour les administrateurs



# Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



## Comptes bancaires

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



## Optimisation de votre fonds de prévoyance

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



## Perception électronique des frais de copropriété

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



## Financement des des travaux majeurs

- › Il arrive parfois que le coût de remplacement soit plus élevé que prévu ou que vous préférerez 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](https://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.

de syndicats, de garder à l'esprit qu'une logique de nécessité et de proportionnalité lors de la collecte de renseignements personnels est le premier pas vers une bonne conformité.

## Obligations légales des syndicats en matière de vie privée

Qu'ils le sachent ou non, plusieurs obligations concrètes incombent désormais aux syndicats de copropriétaires. Ces obligations, entrées en vigueur progressivement de 2022 à 2024, visent à assurer une gouvernance rigoureuse des renseignements personnels détenus par le syndicat. Voici les principales exigences à connaître :

### 1. Désignation d'un responsable de la protection des renseignements personnels

Chaque syndicat de copropriété a désigné une personne responsable de la protection des renseignements personnels (souvent nommée le "RPRP" ou "DPO"). S'il n'y a pas eu de délégation de fonctions, cette personne est automatiquement la personne ayant la plus haute autorité au sein du syndicat, en pratique la personne présidente du conseil d'administration du syndicat. Ses coordonnées doivent être publiées de façon accessible.

Les membres du conseil d'administration pouvant être tenus personnellement responsables dans certains cas, il est important que le RPRP connaisse les rôles et devoirs attachés à ses fonctions. En pratique, il devra élaborer et appliquer les politiques de confidentialité, conseiller le conseil d'administration, traiter les questions ou plaintes des copropriétaires en lien avec leur vie privée, en plus de prendre en charge la gestion des incidents de confidentialité, qui arrivent malheureusement trop facilement.

### 2. Gouvernance et politiques de protection des renseignements personnels

La Loi 25 exige aussi une formalisation des pratiques, à travers une gouvernance des données. Depuis le 22 septembre 2023, les syndicats doivent avoir adopté des politiques et pratiques encadrant la gouvernance des renseignements personnels. En clair, le syndicat doit mettre en place un ensemble de politiques qui couvrent tous les aspects de la protection des renseignements personnels tout au long de leur cycle de vie : de leur collecte à leur destruction. Ces politiques doivent également prendre en compte la gestion des accès aux r

Il est recommandé d'adapter l'envergure de ces politiques à la taille et aux activités du syndicat. Par exemple, un petit syndicat autogéré aura une politique plus simple qu'un plus grand syndicat, souvent géré par une firme externe.

Soulignons que la loi impose de ne pas conserver les renseignements personnels au-delà du temps nécessaire. Une fois la fin visée lors de la collecte est accomplie, les renseignements doivent être détruits de manière sécuritaire, sauf exception légale. Par exemple, certaines informations relatives à un copropriétaire qui a vendu son unité doivent être détruites après la vente. Le syndicat devrait donc prévoir un mécanisme de destruction sécuritaire des renseignements personnels qu'il ne peut plus conserver.

### 3. Droits des résidents et copropriétaires

La collecte, l'utilisation et le transfert de renseignements personnels par un syndicat doivent se faire avec le consentement de la personne concernée, sauf cas prévu par la loi. Cela implique une obligation de transparence dès la collecte. Le syndicat doit informer clairement la personne des raisons pour lesquelles ses renseignements sont recueillis, des moyens de collecte, et de ses droits, notamment les droits d'accès et de rectification. Il est important de rappeler que cette information doit être donnée au moment de la collecte et, par la suite, sur demande. En pratique, le syndicat peut préparer un avis de confidentialité sur ses formulaires afin de s'assurer que chaque personne est dûment informée.

Dans le cadre des demandes, le syndicat doit répondre dans les 30 jours pour éviter une plainte auprès de la [Commission de l'accès à l'information](#) de la part du résident ou du copropriétaire mécontent. Cela dit il est important de vérifier l'identité de la personne pour éviter de créer un incident de confidentialité en répondant à une demande d'accès.

### 4. Mesures de sécurité et gestion des incidents de confidentialité

Protéger les renseignements personnels implique de mettre en œuvre des mesures de sécurité appropriées, autant techniques (stockage en ligne sécurisé, mots de passe, chiffrement, etc.) que physiques (classeurs sous clé, contrôle d'accès aux documents, etc.) et organisationnelles (politiques, formations, infographies, etc.). Malgré toutes les précautions, aucun organisme n'est à l'abri d'un incident de confidentialité. Il peut s'agir, par exemple, d'un courriel envoyé au mauvais destina-

taire, d'un fichier contenant des informations sensibles égaré ou volé, ou d'une cyberattaque touchant la base de données du syndicat.

La loi définit un incident de confidentialité comme tout accès, utilisation, communication non autorisés d'un renseignement personnel, ou la perte d'un tel renseignement. **Depuis le 22 septembre 2022**, dès qu'un incident de ce type survient, le responsable des renseignements personnels du syndicat doit agir rapidement pour : (a) contenir l'incident, réduire le plus possible les risques de préjudice pour les personnes touchées, prendre des mesures de réparation, (b) l'inscrire dans son registre des incidents et (c) évaluer le risque de préjudice sérieux pour les personnes concernées, pour potentiellement les avertir ainsi que la Commission d'Accès à l'Information.

## 5. Encadrement des fournisseurs et partenaires

Les syndicats de copropriété font souvent affaire avec des tiers qui traitent des renseignements personnels en leur nom : par exemple un gestionnaire de copropriété externe, une firme de sécurité qui gère les caméras ou le contrôle d'accès, un prestataire TI hébergeant les données sur une application web, etc. Même si les données sont confiées à un tiers, le syndicat reste responsable de leur protection. Pour cette raison, je recommande fortement qu'un contrat écrit soit conclu dès qu'un mandat implique la communication de renseignements personnels à un prestataire.

Ce contrat doit inclure des clauses minimales de protection, notamment : (i) les mesures que le prestataire doit prendre pour assurer la confidentialité des renseignements transmis, (ii) une clause limitant l'utilisation des données uniquement aux fins du mandat, (iii) l'interdiction pour le prestataire de conserver les données après la fin du contrat, (iv) l'obligation pour le prestataire d'aviser sans délai le responsable du syndicat de toute violation ou tentative de violation concernant ces renseignements, et (v) le droit pour le syndicat de procéder à des vérifications (audits) chez le prestataire.

## 6. Évaluation des facteurs relatifs à la vie privée (EFVP) – nouveaux projets, logiciels ou IA

Parmi les nouveautés apportées par la Loi 25 figure l'intégration de la notion d'évaluation des facteurs relatifs à la vie privée (EFVP), parfois appelée analyse d'impact sur la vie privée. Il s'agit d'une étude préventive visant à identifier les risques



pour la vie privée lors de la planification d'un projet impliquant des renseignements personnels. La réalisation d'une EFVP est devenue obligatoire dans certains cas précis, notamment lorsqu'un projet d'acquisition, de développement ou de refonte d'un système d'information comportera des renseignements personnels ou lorsqu'on prévoit communiquer des renseignements personnels à l'extérieur du Québec dans le cadre d'un transfert à des prestataires tiers ayant leurs serveurs situés hors du Québec. En d'autres termes, si votre syndicat envisage de mettre en place un nouveau logiciel de gestion des copropriétaires, d'installer un système de caméra intelligent connecté au cloud, ou d'utiliser un outil d'IA traitant des données de résidents, il faut intégrer une EFVP dès la phase de planification.

Concrètement, une EFVP consiste à analyser quelles données seront collectées et utilisées, quels sont les risques d'atteinte à la vie privée (risque de fuite, d'usage excessif, de non-conformité juridique, etc.), quelles mesures envisager pour éliminer ou atténuer ces risques, et comment s'assurer que le projet respecte bien toutes les obligations légales qui lui sont applicables.

## Sanctions et conséquences en cas de non-conformité

Le cadre législatif de protection des renseignements personnels est assorti de sanctions dissuasives. La Loi 25, en particulier, a considérablement alourdi les pénalités pour les contrevenants, s'alignant presque sur la sévérité du RGPD européen. En cas de manquement à ses obligations, la Commission d'Accès à l'Information peut imposer des sanctions administratives pécuniaires pouvant aller jusqu'à 10 000 000



\$ ou 2% du CA, selon le montant le plus haut, à un syndicat. De plus, des amendes pénales peuvent atteindre 25 000 000 \$, ou 4% du CA, dans les cas les plus graves.

Au-delà des chiffres, il faut retenir que la CAI dispose désormais d'un pouvoir d'enquête et d'ordonnance renforcé. Une plainte d'un copropriétaire ou un signalement pourrait déclencher une enquête approfondie sur vos pratiques. Si des lacunes sont constatées, la Commission peut ordonner au syndicat de s'y conformer sous peine de sanctions. De plus, l'atteinte à la vie privée d'un individu peut ouvrir la porte à des recours civils : un copropriétaire lésé par un usage abusif de ses informations pourrait, par exemple, poursuivre le syndicat en dommages-intérêts. Les dommages réputationnels sont également à considérer : un incident de confidentialité mal géré ou une condamnation publique de la CAI entacherait la confiance des copropriétaires et pourrait même affecter la valeur des unités.

## Conclusion

La protection des renseignements personnels n'est plus un luxe ni une simple formalité administrative pour les syndicats de copropriétaires : c'est un ensemble d'obligations réelles et un enjeu de gouvernance majeur à l'ère du numérique. Entre les exigences de la Loi 25 au Québec et les principes généraux de la vie privée, les conseils d'administration de copropriétés doivent monter en compétence rapidement. Certes, la tâche peut sembler ardue mais il en va de la pérennité et de la réputation de votre syndicat, en plus de votre responsabilité personnelle si vous siégez sur le conseil d'administration. En embrassant ces changements, vous protégez non seulement les droits fondamentaux des personnes qui vivent dans votre immeuble, mais vous vous protégez aussi en tant qu'organisation contre des risques juridiques et financiers considérables.

Pour réussir cette transition, n'hésitez pas à faire appel à des services externes pour vous accompagner dans la mise en place de votre gouvernance, puis par la suite en vous offrant un support quotidien pour répondre à vos questions urgentes en matière de vie privée. Notre partenaire, DPO3000 offre une gamme de services de support RPRP externalisés pour aider les syndicats de copropriété dans leurs obligations, pour un meilleur respect des droits des résidents et copropriétaires, en plus d'une plus grande paix d'esprit des conseils d'administrations. N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez en savoir plus ! □



## 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](mailto:hypoleg@gmail.com) afin d'obtenir une proposition établissant le coût de nos services applicable à votre situation.



# Le CONDO Week-end

VISIOCONFÉRENCE  
Samedi 18 avril 2026  
9h00 à 12h00



La comptabilité et les finances de votre syndicat de copropriété / Protection et usage des informations confidentielles, sécurité des données, intelligence artificielle !



**Animateur :** M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils/CondoMarketing  
**Conférenciers :** Mme Joëlle Ziadé, Invest Gain; Me Manuel St-Aubin, St-Aubin avocats; M. Alex Argento, B.Comm., Conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); M. Bogdan Constantin, CPA (Waked Semaan et Constantin inc.); Me Erwan Jonchères, Satoshi Legal.

**BUDGET - DÉPENSES ANNUELLES D'ENTRETIEN - RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT - ACCÈS À L'INFORMATION - PROTECTION DES INFORMATIONS PERSONNELLES DES COPROPRIÉTAIRES - LE REGISTRE DE LA COPROPRIÉTÉ - LES OUTILS DISPONIBLES POUR UNE GESTION MIEUX SÉCURISÉES.**

Suivez vos infolettres mensuelles de la Copropriété pour en savoir plus sur votre Colloque printanier de la Copropriété de 2026.

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

## Grands Partenaires



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

# 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](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)







# Comparer les soumissions : huit éléments à ne pas négliger



Par Gilles Fréchette  
Président, Sécurité AquaDétect inc.  
Entrepreneur général RBQ - Entrepreneur  
en plomberie CMMTQ

*Quand vous cherchez la meilleure entreprise pour installer vos systèmes de prévention de dégâts d'eau, le prix plus bas n'est pas toujours synonyme d'économie véritable.*

Face à la multiplication des offres sur le marché, il peut être tentant de retenir « le plus bas soumissionnaire » lorsqu'on souhaite installer un système de prévention de dégâts d'eau dans un immeuble multilogement ou en copropriété. Pourtant, certaines différences cachées peuvent transformer une bonne affaire en source de tracas — ou même en dépenses supplémentaires.

Pour que votre comparaison soit juste, prenez soin de mettre côte à côte des propositions de même nature et de considérer l'ensemble des coûts, visibles et cachés. Bref, il faut « comparer des pommes avec des pommes » et aller au-delà du simple prix affiché. Voici huit éléments qui méritent toute votre attention avant de clore une entente.

## 1. Nombre de détecteurs

Un détecteur en moins, c'est une zone en moins de protégée. Le nombre de détecteurs inclus dans la soumission influence directement non seulement le prix, mais aussi la couverture du système. Une soumission moins chère peut le paraître... mais elle offre peut-être une protection moins complète.

## 2. Installation des valves motorisées

L'installation de vos valves motorisées ne peut être confiée qu'à un entrepreneur en plomberie membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ). Un entrepreneur général titulaire de la licence requise peut inclure ces travaux dans son contrat. À l'inverse, un installateur qui ne possède pas cette licence n'a carrément pas le droit, en vertu de la Loi sur le bâtiment, d'en faire mention dans sa soumission ou de l'inclure dans son contrat. L'utilisation de personnel non qualifié peut réduire vos chances de recevoir l'indemnisation prévue dans votre assurance de dommages advenant un sinistre causé par la défaillance d'une valve motorisée. Ce détail important peut évidemment rendre la comparaison entre soumissions trompeuse, puisque l'installation des valves motorisées par un plombier certifié représente la partie la plus importante des frais d'installation d'un système.

### 3. Durée, coût et disponibilité des piles

Certaines installations comptent des centaines, et bien souvent des milliers de détecteurs sans fil, donc alimentés par piles. La fréquence de remplacement des piles prend alors toute son importance, puisqu'elle entraîne non seulement une lourde gestion logistique, mais aussi des dépenses récurrentes non négligeables.

De plus, le prix ou la qualité de la pile ne dictent pas à eux seuls sa longévité. En effet, même une pile de haute qualité s'épuisera rapidement si le détecteur consomme beaucoup d'énergie. À l'inverse, grâce à une conception électronique qui les rend très peu énergivores, certains systèmes peuvent fonctionner avec les mêmes piles durant sept à dix ans.

La facilité d'approvisionnement représente aussi un facteur important à considérer.

L'économie apparente peut donc vite se transformer en un fardeau logistique et financier, car la planification et le remplacement de centaines, voire des milliers de piles, tous les 12 ou 24 mois représentent une tâche exigeante et coûteuse.

### 4. Garantie après installation

Certains installateurs offrent une garantie « pièces et main-d'œuvre » comprenant le remplacement sur place des composantes devenues défectueuses suite à une usure normale. D'autres exigent plutôt que la pièce soit renvoyée au fabricant pour inspection avant tout remplacement. Cette différence peut peser lourd dans la balance (et les tracas) lorsqu'une anomalie survient.

### 5. Soutien technique 24/7

Un service de soutien technique offert directement aux administrateurs, gestionnaires et copropriétaires par la compagnie qui a effectué l'installation des systèmes simplifie la vie de tout le monde. Les occupants obtiennent rapidement les réponses à leurs questions sans devoir passer par le conseil d'administration — souvent composé de bénévoles déjà fort occupés. L'accès à ce service hors des heures normales de bureau allège aussi le travail de l'équipe de gestion. Tous les installateurs n'ont pas mis sur pied un tel service ; les utilisateurs doivent alors faire appel au fabricant, qui peut difficilement envoyer un technicien sur place en cas d'urgence.

### 6. Accréditation PREVCAN

Certains assureurs exigent que le fabricant ainsi que l'installateur du système soient accrédités par l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN). Cette accréditation vous assure que le système satisfait aux normes minimales établies par la PREVCAN en collaboration avec certains des plus importants assureurs de dommages au pays. L'accréditation de l'installateur vous confirme qu'il détient une licence de la Régie du bâtiment du Québec, une caution de performance, une assurance responsabilité et qu'il s'est engagé à respecter les règlements de la PREVCAN et son code de déontologie et de bonnes pratiques commerciales. Son personnel doit aussi avoir été formé par le fabricant du système qu'il installe.

Pour certains assureurs, l'accréditation PREVCAN est une condition pour accorder une réduction de prime ou de franchise. La liste des assureurs membres et des fabricants et installateurs accrédités est accessible du site de la PREVCAN ([prevcan.org](http://prevcan.org)).

### 7. Services après-vente

Certains installateurs proposent des services qui facilitent grandement la gestion et l'entretien des systèmes, moyennant des frais mensuels abordables.

- Centrale de surveillance 24/7 : Une centrale assure la réception et le traitement des alarmes, la communication avec les copropriétaires par téléphone et avec le syndicat ou le gestionnaire par courriel. Ce service dégage les administrateurs de la gestion des alarmes. Certains assureurs de dommages insistent pour que tous les signaux de détection de fuite d'eau soient gérés par les administrateurs ou par une centrale de surveillance.
- Inspections de tous les systèmes : Ces inspections permettent de confirmer le bon fonctionnement des systèmes et l'emplacement et le fonctionnement adéquat de chaque détecteur. Elles sont suivies de la production d'un rapport détaillé et d'un certificat de bon fonctionnement des systèmes destiné à la société d'assurance. En l'absence de suivis structurés, il y a risque que les copropriétaires et les locataires laissent la protection offerte par les systèmes de détection de fuites d'eau se dégrader.
- Programme d'entretien préventif : Pour un tarif mensuel

fixe, les visites de techniciens et le remplacement de composantes devenues défectueuses suite à une usure normale (même après la fin de la garantie du fabricant) ne sont pas facturés. Ce service fait toute la différence entre les systèmes maintenus en bon état de fonctionnement et ceux dont l'efficacité se détériore avec le temps ou par manque de suivi. Il permet de préserver la valeur de l'important investissement initial consenti pour munir l'immeuble d'une protection efficace contre le fléau des dégâts d'eau.

## 8. Spécialisation de l'installateur

Mieux vaut un partenaire spécialisé qu'un casse-tête à gérer. La mise en place d'un système dépasse largement la simple installation de composantes. Ce type de projet demande une coordination rigoureuse et un savoir-faire précis. Idéalement, choisissez une firme spécialisée plutôt qu'une autre qui s'y essaie à l'occasion.

Avant de donner le feu vert, prenez aussi soin de vérifier si l'entreprise choisie peut réellement tout prendre en charge (systèmes, plomberie, électricité) — du montage du projet à sa mise en service — dans un seul et même contrat. Sinon, vous devrez assumer un rôle de maître d'œuvre et gérer plusieurs fournisseurs, avec tous les risques de délais et de malentendus que cela peut comporter.

### Au-delà du prix : la valeur réelle

*Comparer des devis, c'est donc aussi évaluer le niveau de service, la qualité de la garantie, la conformité des installations et la tranquillité d'esprit offerte. Ces éléments, souvent absents du premier coup d'œil, méritent qu'on leur accorde une grande attention. C'est toujours une bonne idée d'examiner ces points un à un avec votre fournisseur potentiel avant de faire votre choix.*

#### **Loi sur le bâtiment du Québec et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)**

#### **Votre syndicat prend-il un risque ?**

La Loi sur le bâtiment du Québec (RLRQ, c. B-1.1), gérée par la [Régie du bâtiment](#) du Québec (RBQ), vise à protéger le

public en assurant la qualité et la sécurité des constructions, ainsi que la qualification des professionnels.

Pour être en loi, une entreprise qui offre des services d'installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau doit être titulaire d'une licence de la RBQ, c'est-à-dire une licence d'entrepreneur général ou d'entrepreneur spécialisé.

Cependant, seule une entreprise titulaire d'une licence d'entrepreneur général peut inclure dans un seul et même contrat la fourniture et l'installation des systèmes de prévention de dégâts d'eau, les travaux de plomberie pour l'installation des valves motorisées par un membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ) et l'installation de prises 110 volts manquantes par un membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ).

C'est dire qu'un entrepreneur qui détient uniquement une licence d'entrepreneur spécialisé ne peut pas, selon la Loi sur le bâtiment, prendre à sa charge les travaux de plomberie ou d'électricité ni même en faire mention dans sa soumission. Dans un tel cas, il faut que le syndicat analyse trois soumissions distinctes (systèmes, plomberie, électricité) et signe trois contrats distincts avec des entrepreneurs qui détiennent la bonne licence dans chacun de ces domaines.

L'entrepreneur qui contrevient à cette exigence juridique est passible d'une amende pouvant varier de 41 000 \$ à 207 000 \$ en cas de première offense (voir la section Amendes du site de la RBQ).

**MAIS ATTENTION :** La responsabilité n'incombe pas seulement à l'entrepreneur, mais aussi au donneur d'ouvrage, c'est-à-dire le syndicat de copropriété! Celui-ci est tenu de vérifier si l'entrepreneur possède bien les licences exigées. Un syndicat de copropriété qui retient les services d'un entrepreneur non autorisé s'expose lui aussi à des amendes salées pouvant se chiffrer dans les dizaines de milliers de dollars.

#### **Exemple**

- Un syndicat de copropriété confie un mandat « clé en main » à un entrepreneur.



- L'entrepreneur n'est pas titulaire de la licence requise (plomberie, électricité, entrepreneur général).
- Étant donné qu'il s'agit d'une infraction à la loi,
  - o l'entrepreneur est fautif;
  - o le syndicat peut être poursuivi.

Pour être bien protégés, il est d'une importance capitale de vous informer de la nature de la licence d'entrepreneur détenue par l'installateur qui vous sollicite. Vous pouvez le faire facilement en consultant le *Registre des détenteurs de licence* à partir du site de la RBQ.

Par ailleurs, certains installateurs insistent pour signer des contrats individuels avec chaque copropriétaire. Les installations «résidentielles» ne sont pas assujetties aux règle-

ments de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ou de la RBQ. Cependant, une installation dans un condo loué constitue une installation «commerciale» et est assujettie à ces règles.

De plus, il est important que le syndicat demeure propriétaire de tous les systèmes pour en assurer l'entretien et pour éviter que des copropriétaires déménagent avec eux les composantes d'un système qui «leur appartient». Ce maintien en place est difficile à garantir si tous les systèmes ne sont pas au nom du syndicat.



**Information :** Gilles Fréchette 514 999-0242



**LEVESQUE**  
ÉTUDE NOTARIALE

**Michel Lévesque**  
Notaire

[mlevesque@levesquenotaires.com](mailto:mlevesque@levesquenotaires.com)

Tel. : 450 358-6304 poste 1  
Fax. : 450 358-6305

41, boulevard Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J2W 1E3

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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à [municonseil.com](http://municonseil.com) et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | [mph@municonseil.com](mailto:mph@municonseil.com)



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

### Voici pourquoi vous devez y participer :

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

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



CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES

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

# Spécialisés en vérification des façades et stationnements

## POURQUOI NOUS?

### ► Excellente réputation

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

### ► Implication professionnelle

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

### ► Méthodes novatrices

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

### ► Portfolio

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

### ► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

## NOS PROJETS



**CONTACTEZ  
NOTRE ÉQUIPE!**

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





# Plans, devis et bordereaux de quantités : une étape fortement recommandée à la suite de la vérification des façades selon la Loi 122



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

## 1. Contexte réglementaire : la Loi 122 et la culture de prévention

Adopté en 2013, le Règlement visant à améliorer la sécurité dans les bâtiments, souvent appelé Loi 122, découle directement de plusieurs incidents survenus au Québec, dont certains tragiques, liés à des chutes de matériaux de façades. Cette loi oblige les propriétaires d'immeubles de cinq étages et plus à faire effectuer, tous les cinq ans, une vérification de l'état des façades par un ingénieur ou un architecte.

L'objectif est clair : prévenir les risques de chute et protéger le public. Cependant, le règlement s'arrête à la phase d'inspection : il impose la vérification, mais n'encadre pas la phase de réparation. C'est dans cet espace réglementaire que la préparation de plans, devis et bordereaux de quantités devient non seulement une bonne pratique, mais un élément clé de la gestion du risque et de la durabilité.

*Notre compagnie, Consultants Façades Plus, offre également le service complet de rédaction de ces documents techniques, adaptés à chaque bâtiment.*

## 2. Du diagnostic à l'intervention : la nécessité d'un lien clair

Lors d'une vérification de façade, l'ingénieur identifie et documente les anomalies observées : fissures, décollements, corrosion d'ancrages, efflorescences, dégradation des joints, etc. Ces constats sont classés selon leur niveau de gravité :

- conditions dangereuses,
- détériorations mineures, ou
- signes de début de défaillance.

Mais pour passer du rapport d'inspection à une intervention efficace, il faut traduire ces constats en solutions constructives précises. C'est exactement ce que permettent les plans et devis de réparation.

### 3. Les plans : la traduction graphique des constats techniques

Les plans de réparation jouent un rôle de pont entre le diagnostic et le chantier.

Ils représentent :

- les zones d'intervention (avec repérage précis sur élévations et photos),
- les détails techniques de réparation (remplacement de brique, ancrages, scellements, joints, balcons, etc.),
- les recommandations de matériaux et d'exécution conformes au Devis Directeur National (DDN).

Ces plans permettent :

- d'éviter les interprétations erronées par les entrepreneurs ;
- d'assurer une uniformité de l'intervention sur l'ensemble du bâtiment ;
- et de conserver une traçabilité technique des réparations effectuées.

Sans plans détaillés, les entrepreneurs sont souvent forcés d'improviser, ce qui multiplie les risques de malfaçons et de dépassements de coûts.

### 4. Le devis : encadrer la qualité et les responsabilités

Le devis technique complète les plans en définissant les méthodes, tolérances et exigences de performance. Il précise les produits approuvés, les procédures de nettoyage ou de scellement, les contrôles de qualité et les critères d'acceptation des travaux. Le devis agit comme référence contractuelle : il encadre les obligations de l'entrepreneur, précise les conditions de garantie et limite les litiges.

En s'appuyant sur le DDN et sur les pratiques reconnues, il constitue un gage de conformité professionnelle.

### 5. Le bordereau de quantités : la base du contrôle des coûts

Souvent négligé, le bordereau de quantités est pourtant un outil stratégique. Il décrit, item par item, les surfaces, volumes et longueurs à réparer ou remplacer.

Il permet :

- aux entrepreneurs de soumissionner sur une base identique ;

- au propriétaire de comparer objectivement les offres ;
- et à l'ingénieur de suivre l'évolution réelle des quantités en chantier.

En phase de gestion, ce document devient un outil de contrôle budgétaire et un support de communication transparent entre toutes les parties.

### 6. Surveillance et suivi : boucler la boucle

La surveillance des travaux, bien que non encore obligatoire au Québec, représente le prolongement logique des plans et devis. Elle permet de vérifier que les réparations respectent :

- les exigences techniques établies,
- les matériaux spécifiés,
- et les méthodes approuvées par le professionnel.

Idéalement, l'ingénieur effectue de 1 à 3 visites au cours du chantier, suivies d'une visite d'acceptation finale. Cette approche réduit les risques de reprises, assure la conformité réglementaire et prolonge la durabilité des interventions.

Enfin, une visite d'acceptation finale est recommandée, afin de confirmer la conformité des travaux et la qualité de leur exécution.

### 7. Conclusion : vers une gestion intégrée de la sécurité

Les plans, devis et bordereaux de quantités ne sont pas qu'un complément administratif à la Loi 122 : ils en sont le prolongement technique et professionnel. Ils garantissent que les constats d'inspection se traduisent en actions correctives durables, qu'ils soient réalisés selon les meilleures pratiques et dans le respect des normes du bâtiment. Pour les gestionnaires immobiliers et les professionnels du bâtiment, cette approche représente une valeur ajoutée tangible :

- une meilleure maîtrise des coûts,
- une qualité d'exécution supérieure,
- et surtout, une réduction mesurable du risque pour le public.

#### Recommandation :

Même si le Règlement sur la sécurité dans les bâtiments n'exige pas formellement la production de plans et devis de réparation, les professionnels mandatés devraient systématiquement les recommander à leurs clients. C'est une pratique conforme à l'esprit de la Loi 122 : agir avant qu'un incident ne se produise. □



# TOUT VIENT AVEC UNE GARANTIE. POURQUOI PAS VOS RÉNOVATIONS?

*Une couverture sur mesure pour les travaux 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 adhérent, sa responsabilité est limitée à 5 000 \$.



Réduction de la  
responsabilité  
financière autant  
pour le bénéficiaire  
que pour  
l'entrepreneur

## 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, simple 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

À partir de **475 \$**



PROTÉGEZ VOS TRAVAUX.  
RENFORCEZ VOTRE CRÉDIBILITÉ.



# Location d'une unité de condo : cas vécu



Par Linda Collin  
BFL Canada  
CondoAssurance

Vous faites l'acquisition d'une unité de condo dans l'intention d'en faire un investissement immobilier. Vous n'avez pas l'intention d'y habiter et vous souhaitez offrir cette unité en location. Dès le départ, il est important de comprendre qu'en copropriété, vous n'êtes pas le seul investisseur : les autres copropriétaires le sont également. De plus, l'immeuble est géré par un Syndicat, dont le rôle premier est la conservation de l'immeuble.

Un contrat d'adhésion, appelé déclaration de copropriété, vous présente les règles applicables à l'immeuble. Cette déclaration définit vos droits et obligations comme propriétaire, ainsi que les devoirs imposés au futur locataire.

La question fondamentale est donc la suivante : comment vous protéger en tant que copropriétaire, tout en protégeant le Syndicat des fautes que pourrait commettre votre locataire?

## Ce que vous devez faire concrètement comme copropriétaire-bailleur pour éviter les ennuis

Pour que votre expérience en copropriété demeure agréable et surtout pour éviter les mauvaises surprises voici les gestes essentiels à poser :

### 1. Remettez au locataire le règlement d'immeuble

Ce document devient automatiquement opposable au locataire dès que vous le lui remettez. Sans cela, il est difficile pour le Syndicat d'exiger qu'il le respecte.



### 2. Inscrivez dans le bail que ce règlement (Règlement des immeubles) lui a été transmis.

Cette mention protège tout le monde et clarifie qu'il en connaît le contenu.

### 3. Faites un survol avec le locataire avant la remise des clés.

Une rencontre de 15 minutes suffit. Relisez ensemble :

- o L'usage des balcons;
- o Les règles de bruit;
- o La gestion des déchets;
- o Les interdictions particulières;
- o Les règles lors d'un déménagement;
- o Les usages des espaces communs, tels les piscines, gymnase, terrasse;
- o Les responsabilités en cas de sinistre.

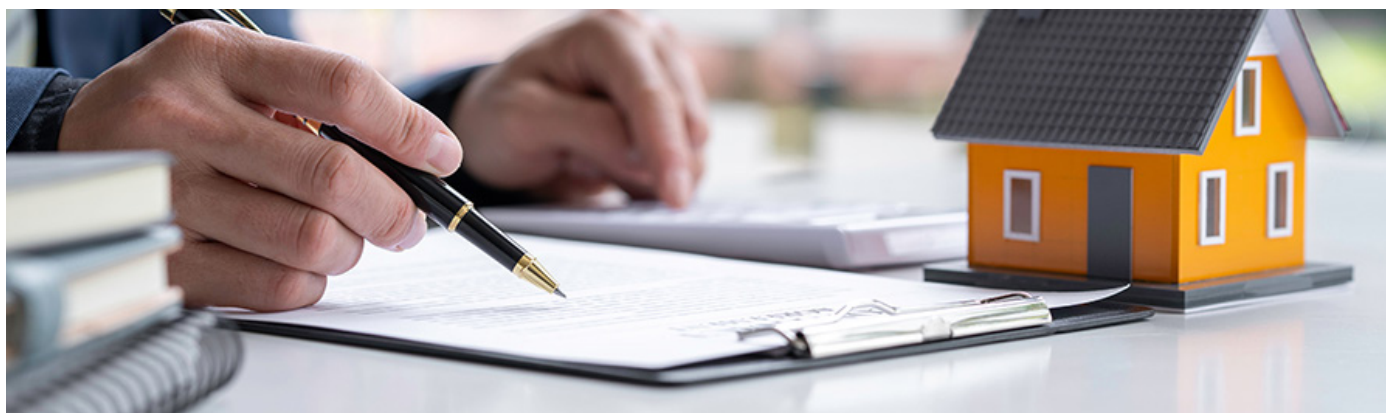
Un locataire informé pose beaucoup moins de problèmes.

**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](http://chad.ca/guidedusinistre).



■ Pour être mieux informé et plus en contrôle de votre assurance condo, visitez [chad.ca/condo](http://chad.ca/condo).



#### **4. Exigez une assurance responsabilité civile valide pendant toute la durée du bail.**

La clause doit être inscrite au bail, et vous avez le droit de demander une preuve annuelle. C'est cette assurance qui couvrira les fautes du locataire, et non la vôtre.

#### **5. Gardez une communication ouverte.**

Informez votre locataire qu'en copropriété, toute anomalie doit être signalée rapidement (odeur de fumée, infiltration d'eau, bruit inhabituel, etc.). Une simple réaction rapide peut éviter un sinistre majeur.

#### **6. Collaborez avec le Syndicat.**

Avisez-le que l'unité est louée, fournissez les coordonnées du locataire, et demandez les procédures en cas d'incident. Vous vous évitez ainsi des conflits inutiles.

Plusieurs sinistres, tel que débordement de bain, évier bloqué, incendie de cuisson, peuvent causer des dommages à votre unité, mais également aux unités voisines et aux parties communes. En copropriété, l'intérêt assurable appartient au Syndicat, qui doit déclarer le sinistre à son assureur et utiliser en premier lieu les garanties applicables de sa police : il s'agit de l'assurance primaire.

De votre côté, en tant que copropriétaire, vous détenez une assurance couvrant la perte de loyers, vos améliorations et votre responsabilité civile. Toutefois, comment éviter d'être poursuivi par le Syndicat lorsque la responsabilité du locataire est en cause?

En effet, il peut arriver que le Syndicat doive assumer seul la gestion d'un sinistre lorsque les dommages sont inférieurs à la franchise de la police d'assurance, ou encore assumer la franchise lorsque l'assureur prend en charge le dossier. Dans

de tels cas, le Syndicat pourrait vous réclamer, comme copropriétaire, le coût des travaux ou le montant de la franchise. Or, depuis la réforme du Code civil, le Syndicat doit réparer avec diligence les dommages aux parties privatives et communes, sauf les améliorations, lesquels sont exclus du registre de l'unité de référence, puis répartir les coûts entre tous les copropriétaires selon leur quote-part, sauf s'il existe un responsable identifié.

Revenons donc au cas d'un sinistre causé par un locataire et à la facture que vous pourriez recevoir du Syndicat. Une enquête doit d'abord être menée afin d'établir la cause du sinistre, la nature des dommages et la faute. Si la faute découle directement d'un geste du locataire, incendie de cuisson, débordement de bain, etc. vous, comme copropriétaire, ne pouvez être tenu responsable du remboursement au Syndicat.

Pourquoi? Parce que l'article 1074.2 C.c.Q. prévoit, au deuxième alinéa, qu'est réputée non écrite toute stipulation contraire au premier paragraphe. Lors de formations données par des avocats, il est enseigné que la clause de solidarité inscrite dans plusieurs déclarations de copropriété n'est plus applicable depuis la réforme, obligeant ainsi le Syndicat à poursuivre aussi la bonne personne : le véritable responsable, soit le locataire. Cependant, plusieurs avocats dévoués à la cause de la copropriété travaillent à rétablir la solidarité entre le copropriétaire bailleur et son locataire, telle que le prévoit la majorité des déclarations de copropriété.

L'objectif est de protéger votre investissement et de faciliter votre expérience en copropriété. Comprendre le rôle de chacun des acteurs de la copropriété, le conseil d'administration, les assurances, les copropriétaires et les locataires, permet une gestion plus saine et plus harmonieuse. □





VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

[evaluation@spevaleurassurable.com](mailto:evaluation@spevaleurassurable.com)  
[www.spevaleurassurable.com](http://www.spevaleurassurable.com)

## Le Noël où les copropriétaires ont dit «c'est assez» !

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 03 DÉCEMBRE 2025



**EXPERT INVITÉ.** L'histoire qui suit est née d'un souffle de passion et d'expériences vécues, portée par le désir profond de rassembler les cœurs et d'éveiller les consciences, tout en tirant la sonnette d'alarme sur ce monde qui se vante d'être collectif. Ce monde qui trop souvent se perd dans la lutte, l'orgueil et la destruction silencieuse de tout ce qu'il pourrait construire ensemble.

Il était une fois, dans un vaste Royaume-Condo, un territoire rempli de milliers de châteaux modernes appelés intimement copropriétés divises, mais en réalité... divisés.

Ces châteaux vivaient sous le règne redoutable des Dragons Procureurs des Ténèbres, maîtres incontes-tés de la facturation astronomique.

### Les dragons méritent aussi une réforme

Aux jours embrouillés de l'an de grâce 2018, de grands duces (pluriel latin) du Royaume firent retentir tambours et trom-pettes pour annoncer une réforme qui devait, soi-disant, ré-volutionner la vie des copropriétaires. Certes, quelques-uns avaient de nobles intentions et un soupçon de sagesse... mais parfois, la poudre des parchemins cache davantage les failles que les solutions.



Il était une fois, dans un vaste Royaume-Condo, un territoire rempli de milliers de châteaux modernes appelés intimement copropriétés divises, mais en réalité... divisés. (Photo: 123RF)

Ce petit cercle de nobles s'autoproclamait ainsi les gardiens des lois et décrets du Royaume. Brillant, mais peu construc-tif! Car décider seul, même avec des intentions pures, c'est creuser des angles morts, fragiliser le système et faire frémir la résilience et la confiance des habitants. L'histoire nous fait remarquer qu'une véritable réforme doit inclure aussi TOUS celles et ceux qui travaillent à encadrer, conseiller, prévenir et soutenir le Royaume.

À quoi bon rédiger des lois ou règlements sans inviter autour de la table, les gestionnaires, médiateurs, experts en sinistres, comptables, ingénieurs, technologues, copropriétaires et administrateurs? Et que dire pour les autres organisations qui encadrent la copropriété exclues volontairement de ce noble cercle?

Aujourd'hui, beaucoup de copropriétaires et surtout des administrateurs sont épuisés, des professionnels hésitent à s'engager, et la qualité de vie en copropriété en souffre comme jamais.

### Prêts pour une ère nouvelle

Au fil des années vécus sous cette réforme, les habitants étaient devenus des experts en résilience... mais ils en avaient assez:



De se sentir minuscules et négligés dans un système où les règles tombaient plus vite qu'un frigo du 12<sup>e</sup> étage;

- De voir chaque conflit coûter plus cher qu'un remake de Mission Impossible;
- De laisser une poignée d'irresponsables souvent récalcitrants, semer la zizanie émotionnelle de la collectivité;
- Et, surtout, être traités comme des enfants de maternelle par des juges extérieurs décidant toujours à leur place.

Puis, un matin, un souffle inattendu traversa corridors, balcons et cages d'escalier.

Les voix, d'abord timides, se croisèrent... puis dialoguèrent... puis, miracle: se comprirent.

La naissance d'une nouvelle magie: l'intelligence collective et l'autogouvernance!

Alors le peuple saisit une vérité plus précieuse que tous les parchemins : le pouvoir n'est pas dans les lois figées ni dans les cris des dragons, mais dans la patiente recette du NOUS collectif.

### Les médiateurs: les alchimistes de la paix

Ainsi, le peuple se tourna vers ceux qu'on avait trop souvent écartés : les médiateurs, ces alchimistes capables de réparer ce que les décrets incomplets et les guerres de pouvoir avaient brisé.

Par leur simple présence, ils rééquilibrent les rapports de force, ramènent l'humain au centre et transforment la cacophonie réglementaire en un dialogue enfin capable de porter fruit.

Ils transformèrent la braise des différends en discussions respirables, ouvrirent des ponts là où il ne restait que des murs, réparèrent la confiance, outillèrent les conseils d'administration des mots magiques pour garder le cap malgré vents, tempêtes, sinistres, chicanes et procès-verbaux interminables.

### Le grand réveil

Puis suivirent inspections, carnets d'entretien et attestations obligatoires, une armée de lutins certifiés, casqués, méthodiques. Dans ce nouveau tumulte, la solidarité deviendra plus essentielle que le chauffage en plein hiver.

Les gestionnaires, comptables, experts en sinistres, médiateurs, architectes, ingénieurs et technologues, furent accueillis non plus comme de simples prestataires, mais comme des sages du village, détenteurs d'un savoir essentiel à la survie du Royaume.

Peu à peu, les copropriétés cessèrent d'être des champs de bataille. Elles deviendraient des fourmilières vibrantes, ingénieuses et disciplinées, où chacun occupait sa tâche avec fierté et intelligence. Selon des témoins du futur, les copropriétaires apprennent, collaborent et innovent, tissant un récit joyeux et résilient, comme dans un véritable conte moderne.

### Conclusion de mon histoire

Un Noël pour rêver et bâtir ensemble nous enseigne que la seule vraie magie qui tient dans le temps, c'est celle qu'on construit ensemble. Ainsi, les plus beaux cadeaux ne se trouvent ni dans le Code civil ni dans les décrets des grandes réformes, mais dans:

- Le partage authentique;
- La bonne foi;
- L'entraide sincère;
- L'innovation collaborative;
- La force tranquille de l'intelligence collective.

### Les vœux au père Noël

Face aux réformes, les habitants se tournèrent vers le père Noël pour y inscrire leurs vœux:

- Que la sagesse ne soit plus confisquée par un seul cercle de notables, si brillants soient-ils;
- Que la gouvernance repose sur la collaboration de toutes les organisations qui le soutiennent, suivant l'exemple des sages de la copropriété, qui enseignent au peuple à décider ensemble, selon la majorité, qu'elle soit simple ou double.

Fais ce que je dis, et pas ce que je fais, n'est-ce pas?

Et puisse 2026 être l'année où la copropriété renaîtra au Québec.

Et voilà, c'était mon conte de fées! Joyeux Noël à tous et à toutes ceux et celles qui y croient encore ! □



## Visioconférences

**Samedi 17 janvier 2026 | 9h00 à 12h00**



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

**Conférenciers :** Mme Linda Collin, PAA, Experte en sinistre, coordonnatrice à CondoAssurance; Mme Joëlle Ziadé, Invest Gain;  
Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.

### CondoAssurance / Prévention et règlement des sinistres

- Jurisprudence et outils pour la gouvernance;
- Évaluation de la valeur de reconstruction;
- Programme de codéveloppement en gouvernance.

**Samedi 21 février 2026 | 9h00 à 12h00**



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

**Conférencières :** Mme Linda Collin, PAA, Experte en sinistre, coordonnatrice à CondoAssurance; Mme Joëlle Ziadé, Invest Gain;  
Me Céline Vallières, avocate, médiatrice agréée et formatrice.

### CondoAutogestion et l'attestation du syndicat (Loi 16) / CondoMédiation

- Comment rédiger et produire les attestations du syndicat conformément à la Loi 16;
- Prévention et règlement des différends (prévenir les conflits);
- Comment éviter les longs délais et dépenses inutiles en frais judiciaires (réduire les coûts);
- Les cinq styles de réactions face aux conflits en copropriété;
- Rétablir le pouvoir des syndicats.

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

#### Grands Partenaires



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

# Visioconférences

**Samedi 21 mars 2026 | 9h00 à 12h00**



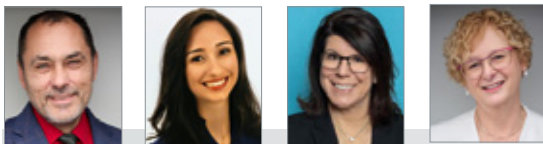
**Animateur :** M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils/CondoMarketing

**Conférenciers :** M. Salim Ballouk, directeur général adjoint, directeur de l'ingénierie, département de science du bâtiment, St-Pierre et Associés;  
M. Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED, Zaraté+Lavigne Architectes inc., membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment;  
M. Alexandre Viespescu, ing., Consultants Facades Plus; M. Philippe Bouchard, Gestion Defcor inc. (consultants en toitures).

## Préservation de vos immeubles / Responsabilités des administrateurs / Loi 16

- Utilisation du carnet d'entretien;
- Étude du fonds de prévoyance, cotisations spéciales et AGS;
- Prévention dans les unités privatives: réglementations et obligations?

**Samedi 23 mai 2026 | 9h00 à 12h00**



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

**Conférenciers :** Mme Joëlle Ziadé, Invest Gain; Mme Linda Collin, PAA, Experte en sinistre, coordonnatrice à CondoAssurance;  
Me Céline Vallières, avocate, médiatrice agréée et formatrice.

## Gestion des nuisances / Personnalités difficiles à gérer / Attestation des administrateurs

**Protégez votre syndicat.  
Protégez votre temps.  
Protégez votre patrimoine.**

**Sécuriser votre rôle d'administrateur, éviter les erreurs coûteuses et opter pour une gestion crédible, respectée.  
Présentation d'un nouvel outil, l'attestation des administrateurs: version accélérée 360°, crédibilité reconnue.**

- Programme CondoAutogestion : le plan d'action qui pourra vous faire économiser temps et argent;
- Gestion des nuisances : les règles simples qui évitent près de 90 % des conflits;
- Personnalités difficiles à gérer en copropriété: comment intervenir intelligemment;
- Améliorer la communication pour diminuer les tensions;
- Présentation du programme d'attestation des administrateurs.

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

### Grands Partenaires



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

# NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

**INSPECTION**

**EXPERTISE LÉGALE**

**CARNET D'ENTRETIEN LOI 16**

**FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16**

**25+** Années d'expérience  
dans le domaine

**1200+** Études de fonds de  
prévoyance réalisées

**5 000+** Expertises  
cumulées

**10+** Régions desservies  
partout au Québec



# Les frais annuels liés à une maison

10 février 2025  
par Banque Nationale

Faisons l'exercice de lister les frais annuels récurrents liés à une maison de 235 000 \$, achetée avec une mise de fonds de 20 000 \$ (obtenue en vertu d'un régime d'accession à la propriété, communément appelé RAP) et d'un prêt hypothécaire de 215 000 \$ amorti sur 25 ans, au taux d'intérêt fixe de 5,3%.

Notez que les données et les montants estimés sont fournies à titre indicatif et varieront en fonction de la valeur de votre maison, du secteur que vous habiterez, des services publics que vous utiliserez et du mode de financement que vous choisirez.

Dans le cas d'un immeuble à revenus, considérez également les revenus et les dépenses de location, ainsi que l'impôt à payer ou à recevoir.

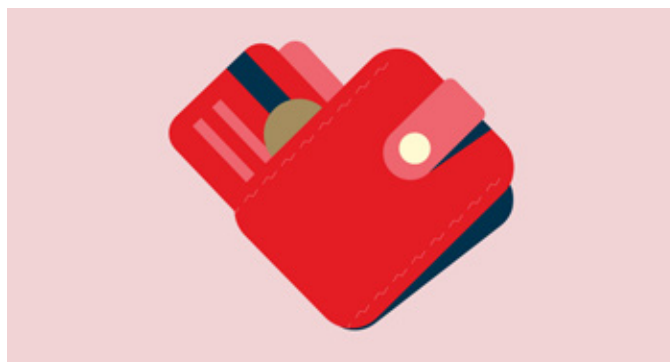
## Les taxes reliées à la propriété

Le montant des taxes foncières est fondé sur la valeur marchande de l'immeuble et sur le taux de taxation de la municipalité (ces deux valeurs fluctuent). **Les taxes foncières comprennent les taxes municipales et les taxes scolaires (payables en un ou en plusieurs versements).**

Parfois, la taxe municipale inclut une taxe de secteur (pour la construction ou la rénovation d'infrastructures locales) que paient uniquement les résidents d'un secteur précis, sur une période donnée.

D'après notre exemple :

- Montant annuel à allouer aux paiements des taxes : 4 260 \$
- Ventilation mensuelle : 355 \$



L'évaluation des coûts annuels reliés à la propriété devrait peser dans la balance dans l'élaboration d'un budget pour l'acquisition d'une maison. Voici comment vous y prendre.

## Les frais de chauffage, d'électricité, de gaz...

Se loger confortablement a forcément un coût, et celui-ci variera notamment selon la dimension de la maison, son emplacement et son efficacité énergétique.

Pour une construction existante, demandez à voir les comptes d'électricité et de chauffage du vendeur pour mieux estimer ces frais. Vous pouvez également vous informer auprès d'Hydro-Québec ou d'Énergir.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 1 500 \$
- Versement mensuel : 125 \$

## Les frais de téléphonie, télédistribution, Internet

Le montant à prévoir au budget dépend du nombre et des types de services auxquels vous vous abonnez. Si la propriété est en région plus éloignée, il est possible qu'il y ait des frais supplémentaires pour l'accès à certains services.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 1 200 \$
- Paiement mensuel : 100 \$

## L'assurance-habitation

L'[assurance-habitation](#) est obligatoire lorsqu'on acquiert une propriété. Son prix dépend entre autres du coût de reconstruction de la maison, du secteur résidentiel (zone ciblée ou non par les voleurs, à proximité ou non d'une borne d'incendie et d'une caserne de pompiers), ainsi que du nombre de vos réclamations récentes.

D'après notre exemple :

- Frais annuels d'assurance : 675 \$
- Versement mensuel : 56,25 \$

## Une réserve pour les réparations et les rénovations

Une maison exige un entretien régulier. Dans le cas d'une maison usagée, vous pouvez vous fier au rapport d'[inspection préachat](#), qui dresse un portrait juste des travaux à effectuer à court terme. Selon l'entretien déjà effectué sur la maison, les [coûts de rénovations peuvent varier](#) énormément.

D'après notre exemple :

- Réserve annuelle : 3 750 \$
- Versement mensuel : 312,50 \$

## Les frais de copropriété

Ces frais s'appliquent seulement aux [copropriétés divisées, indivisées](#) et aux maisons de ville. Ils varient notamment en fonction des services inclus, des coûts d'entretien de l'immeuble ou de sa localisation. Selon une étude de 2016 de la Fédération des chambres immobilières du Québec, ces frais seraient en moyenne de 198 \$ par mois, pour une copropriété dans la grande région de Montréal.

Montant annuel dans le cas d'une maison unifamiliale : 0\$

## Le remboursement du REER

Le [régime d'accession à la propriété \(RAP\)](#) facilite l'achat d'une première maison en vous permettant de retirer des fonds de votre REER comme capital de mise de fonds. Or, ce

capital devra être remboursé dans votre REER, et ce, en quinze ans maximum, à partir du 31 décembre de la cinquième année suivant le retrait. Cela dit, il est plus sage de comptabiliser tout de même les montants minimaux dès le départ pour évaluer fidèlement l'ensemble des frais annuels à venir.

D'après notre exemple :

- Remboursement annuel : 1 333 \$
- Ventilation mensuelle : 111 \$

Bon à savoir : le nouveau compte épargne libre d'impôt pour l'achat de votre première propriété (CELIAPP) vous permet aussi d'amasser votre mise de fonds. L'une des différences avec le RAP est que l'argent retiré n'a jamais à être remboursé.



Pour en apprendre plus sur le CELIAPP, consultez notre article :

→ [C'est quoi, le CELIAPP? Est-ce le bon compte pour moi?](#)

## Les paiements hypothécaires

Bien entendu, les versements hypothécaires mensuels ont leur place au budget. Outre la somme du capital emprunté, c'est le taux d'intérêt (fixe ou variable) qui influence le montant à déboursier chaque mois.

Si vous détenez une [assurance prêt hypothécaire avec la SCHL](#), le montant du prêt hypothécaire inclut généralement la prime.

Si votre prêt a un faible taux d'intérêt, [calculez des versements](#) à un taux un peu plus élevé pour vérifier si vous pourriez faire face à une éventuelle hausse du taux.

D'après notre exemple :

- Montant alloué au remboursement de l'hypothèque annuellement : 16 068 \$\*
- Versements hypothécaires mensuels : 1 339 \$

## L'assurance prêt (vie, invalidité, maladies graves)

Quand on contracte un prêt hypothécaire qui s'étire sur plusieurs années, comme c'est généralement le cas, l'assurance prêt constitue une bonne façon de [se protéger contre les imprévus de la vie](#). Cette assurance peut vous protéger financièrement lors d'un arrêt de travail prolongé causé par une maladie ou une invalidité, par exemple.

Notez que l'assurance vie est pré-requise à la protection invalidité et maladie graves.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 2 148 \$
- Montant mensuel : 179 \$

## Tableau récapitulatif des frais annuels d'une maison usagée de 235 000 \$

Description	Mensuel	Annuel
Taxes foncières*	355 \$	4 260 \$
Chauffage/Électricité**	125 \$	1 500 \$
Téléphone, télédistribution, Internet	100 \$	1 200 \$
Assurance-habitation***	56,25 \$	675 \$
Réserve pour les réparations et les rénovations	312,50 \$	3 750 \$
Frais de copropriété	0 \$	0 \$
Remboursement du REER	111 \$	1 333 \$
Paielements hypothécaires****	1 339 \$	16 068 \$
Assurance prêt*****	179 \$	2 148 \$
<b>TOTAL</b>	<b>2 577,75 \$</b>	<b>30 934 \$</b>

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?

### 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.).

\* Ces montants varient directement selon l'évaluation foncière.

\*\* Ces montants varient selon l'état de la maison.

\*\*\* Ce montant varie selon le quartier et la valeur de reconstruction de la maison.

\*\*\*\* Ce montant a été calculé selon un taux estimé de 5,3 % (pour une hypothèque de 25 ans). Les frais annuels pour le remboursement de votre hypothèque dépendront du taux qui vous aura été octroyé.

\*\*\*\*\* Les frais sont basés sur un couple, homme et femme de 32 ans, non-fumeurs. Ce montant varie selon l'âge, le sexe et le statut de tabagisme des assurés ainsi que les protections choisies.

**Prenez rendez-vous**



# AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

---

Pour optimiser l'acoustique de votre bâtiment  
communiquez avec notre équipe

## AcoustiCONDO

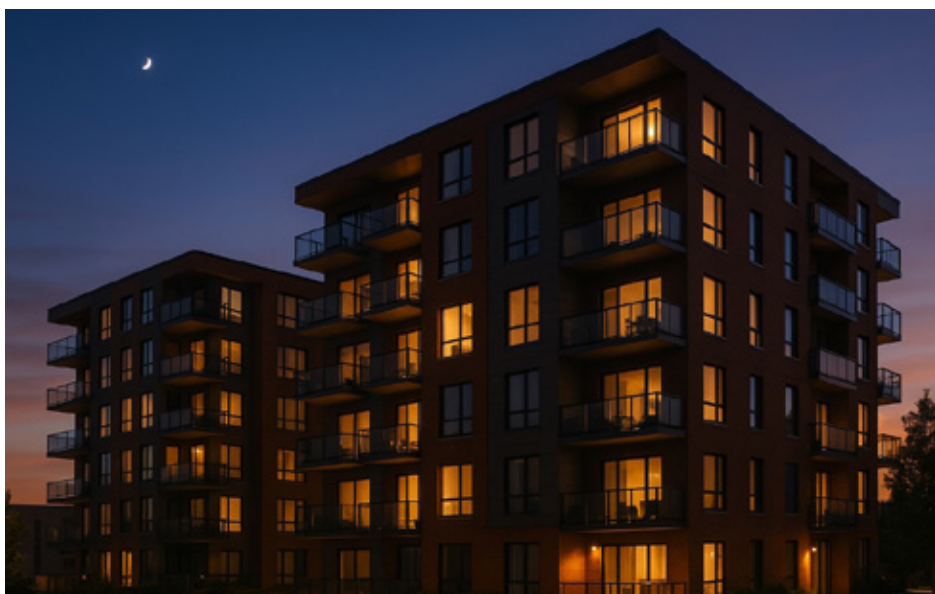
[acousti-tech.com](http://acousti-tech.com)



# Les coûts cachés du bruit en copropriété



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



**Les nuisances sonores peuvent impacter la valeur de revente, la satisfaction des résidents et même la réputation du bâtiment.**

Vivre en copropriété, c'est partager bien plus qu'un toit : c'est partager un milieu de vie. Si les copropriétés offrent confort, localisation et vie communautaire, elles sont aussi confrontées à un enjeu souvent sous-estimé : **le bruit**. Invisible mais omniprésent, le bruit peut, s'il n'est pas maîtrisé, **nuire à la satisfaction des résidents, réduire la valeur de revente** des unités et **ternir la réputation** d'un immeuble à long terme.

## **Le bruit : un irritant omniprésent**

Selon une étude de la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)**, plus de **65 % des copropriétaires** estiment que le bruit est **la principale source de tension** dans leur immeuble. Dans les grands centres urbains, **une plainte sur trois** reçue par les conseils d'administration concerne les **bruits de pas, de plancher ou de voisinage**.

Les recherches en santé publique confirment l'ampleur du phénomène : l'**INSPQ** souligne que **le bruit chronique** peut entraîner une hausse de **25 % du stress perçu** et perturber le sommeil de près d'un **résident sur deux**. Au-delà des décibels, le bruit affecte la **qualité de vie, la santé mentale et la cohésion sociale**. Et ce malaise collectif a un coût économique mesurable.

## **Quand le bruit coûte cher**

### **a) La dévaluation immobilière**

Un immeuble connu pour ses problèmes de bruit devient rapidement **moins attrayant** sur le marché. Selon des données compilées par **JLR et l'OACIQ**, la perception négative liée au bruit peut **réduire la valeur de revente** d'une unité de **5 à 15 %**, voire plus dans les quartiers haut de gamme.

Les courtiers confirment la tendance : un condo associé à un environnement « bruyant » peut rester **jusqu'à deux fois plus longtemps sur le marché**, augmentant les délais de vente et la négociation à la baisse. À l'inverse, les immeubles certifiés pour leur confort acoustique bénéficient d'une **prime moyenne de 8 %** sur la valeur perçue.

*Autrement dit : le silence, ça se revend bien.*

### **b) Les litiges et frais juridiques**

Le **bruit** est l'une des **trois principales causes de litiges** en copropriété au Québec, selon CondoConseils. Chaque conflit peut générer des **frais de plusieurs milliers de dollars** : honoraires d'avocats, expertises acoustiques, convocations d'assemblées, voire dommages-intérêts. **Selon plusieurs**

**gestionnaires de copropriété membres du RGCQ**, les litiges liés au bruit peuvent engendrer des dépenses importantes en honoraires professionnels et expertises, représentant parfois **jusqu'à 3 à 5 % du fonds de prévoyance annuel** dans certains immeubles. Pour un immeuble de 50 unités, cela peut représenter **jusqu'à 25 000 \$ de coûts additionnels** en une seule année.

### c) La rotation et le désengagement des résidents

Selon une enquête menée par l'**Observatoire de la copropriété du Québec**, près de **40 % des copropriétaires ayant déménagé** d'un immeuble en copropriété évoquent **le bruit** comme facteur contributif à leur départ. Cette insatisfaction génère une **rotation plus élevée** des occupants, nuisant à la stabilité de la communauté et à l'entretien collectif. Les immeubles où le taux de roulement dépasse 25 % affichent en moyenne **des frais de gestion et d'entretien 12 % plus élevés**, liés à la perte de cohésion et aux plaintes récurrentes.

## Prévenir plutôt que corriger

Investir dans une bonne gestion acoustique, c'est éviter des coûts futurs. Or, les interventions correctives en matière d'insonorisation sont **souvent complexes et onéreuses**.

### a) Une rénovation acoustique coûte plus cher qu'une prévention

Corriger un plancher non conforme ou remplacer des matériaux mal choisis peut coûter **entre 8 000 et 15 000 \$ par unité**, sans compter la remise en état et les frais d'ingénierie. À l'inverse, **établir une politique acoustique claire** et valider les produits dès le départ coûte à peine une fraction de ce montant.

*Chaque dollar investi en prévention peut en économiser jusqu'à 10 en correctif, selon une étude de la SCHL sur la durabilité des bâtiments collectifs.*

### b) L'importance des règlements de copropriété

Le règlement est un outil de prévention puissant. Il devrait préciser :

- Les **performances minimales** exigées (IIC, STC, AIIIC);
- Les **types de produits autorisés** selon les surfaces;
- Les **procédures d'approbation** avant travaux.

Un règlement bien rédigé peut réduire de **60 % le volume de plaintes acoustiques** dans les trois premières années suivant son adoption (source : RGCQ, 2024).

## Le rôle clé du gestionnaire

Les gestionnaires de copropriété sont les **gardiens de la tranquillité**.

Leur rôle consiste à anticiper les conflits avant qu'ils ne deviennent des crises.

Une bonne gestion acoustique passe par :

- La **collaboration avec des experts indépendants** pour valider la performance acoustique réelle;
- Une **vérification systématique** des matériaux proposés lors des rénovations;
- La **tenue d'un registre** des produits approuvés et des installations conformes;
- La **sensibilisation des copropriétaires** aux bonnes pratiques avant toute intervention.

Les copropriétés qui intègrent ces pratiques constatent une **diminution moyenne de 45 % des plaintes** liées au bruit après deux ans (source : Étude interne d'administrateurs RGCQ, 2023).

## Le confort acoustique : un atout durable

Une copropriété paisible n'est pas seulement agréable à vivre — c'est un **investissement collectif rentable**. Les immeubles qui valorisent le confort acoustique obtiennent :

- Une **valeur de revente supérieure de 8 à 12 %**;
- Une **satisfaction résidentielle accrue** (hausse de 30 % selon les sondages de gestionnaires);
- Une **réduction du roulement** des occupants jusqu'à 25 %;
- Une **meilleure image de marque** auprès des acheteurs et courtiers.

Dans un marché immobilier où la compétition est féroce, **le calme devient un luxe** — et les copropriétés qui en font une priorité se démarquent naturellement.

## En conclusion

Le bruit n'est pas qu'une nuisance sonore : c'est un **enjeu économique et humain majeur**. Les syndicats et gestionnaires



qui adoptent une approche proactive en matière d'acoustique réduisent non seulement les conflits, mais **protègent la valeur de leur immeuble et la sérénité de leurs résidents. Préserver la tranquillité, c'est protéger son investissement collectif.**

### Les bons réflexes à adopter

- Consulter un [professionnel en acoustique](#)
- Intégrer des exigences acoustiques claires au règlement de copropriété
- Valider les matériaux avant toute rénovation de plancher
- Conserver un registre des produits approuvés et conformes
- Sensibiliser les copropriétaires aux bonnes pratiques avant les travaux

### AcoustiCONDO : Simplifier l'harmonie acoustique en copropriété

**Parce que vivre en copropriété, c'est avant tout vivre ensemble.**

La copropriété est un mode de vie privilégié, combinant confort, localisation et communauté. Mais elle vient aussi avec son lot de défis, notamment celui du **bruit** — la principale source de conflits dans les immeubles multilogements. Entre les planchers qui grincent, les voisins du dessus un peu trop dynamiques ou les rénovations mal planifiées, l'acoustique demeure un facteur clé de qualité de vie et de bonne entente entre copropriétaires.

C'est ici qu'intervient **AcoustiCONDO**, une initiative d'**AcoustiTECH**, entreprise québécoise spécialisée en solutions acoustiques depuis plus de 25 ans. Conçu spécialement pour le monde de la copropriété, **AcoustiCONDO simplifie le processus d'achat, de vente et de réglementation** des produits acoustiques en offrant aux copropriétaires, gestionnaires et détaillants un cadre clair, fiable et harmonisé. □

Découvrez comment intégrer votre immeuble au programme AcoustiCONDO : [www.acousti-tech.com/acousticondo](http://www.acousti-tech.com/acousticondo)



**ARBOPLUS™**  
arboriste urbain écologique

# C'est pour votre SÉCURITÉ



## que nous EXCELLONS à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

## ESTIMATION GRATUITE



# **GUARD-X**

**PROTECTION INCENDIE**

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

**GUARD-X.COM**

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



**Soumission gratuite**  
**514•277•2127**



# 2025, l'année de la loi 16



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre

## Déjà 2026 !

Pourrait-on nommer 2025 comme étant l'année de la loi 16 dans le domaine de la copropriété ?

C'est évidemment un grand changement, du moins pour toutes les copropriétés qui ne mettaient pas l'accent sur l'entretien et la prévention.

Cette situation ne s'applique pas forcément à tout le monde, mais elle est en général assez répandue.

Dans une moindre mesure, même les copropriétés dont la préservation de leur immeuble était au cœur de leurs actions ont dû s'ajuster par rapport à certains éléments.

### Pourquoi une loi ?

Une question est revenue souvent au cours des derniers mois... Pourquoi la loi 16 ?

Comme dirait l'autre « en avait-on vraiment besoin ? »

Tous les intervenants du milieu vous diront un gros OUI !

Mais cette question était surtout posée par des administrateurs et administratrices qui s'occupent de petites copropriétés, principalement de 2 à 16 unités.

Ils et elles géraient leurs fonds de prévoyance avec rigueur et avaient établi des carnets d'entretien dont les tâches étaient effectuées avec régularité et suivi.



### Un fonds de prévoyance géré avec rigueur

Toutes ces personnes dédiées à leur gestion ont l'impression de se faire imposer encore des frais supplémentaires alors qu'ils ont déjà beaucoup d'obligations financières. Et n'oublions pas que le coût de la vie est élevé pour tout le monde.

Alors pourquoi la loi 16 a-t-elle été mise en place ?

### Comme dans une classe d'écoliers

Comme dans une classe d'écoliers qui se voit imposer des conditions strictes de discipline, ce ne sont pas les élèves qui suivent les règlements à la lettre qui sont visés, mais ils font partie du groupe.

La loi 16 veut et doit répondre aux défis actuels dans le monde de la copropriété. Elle a pour but également de prolonger la durée de vie des bâtiments, et évidemment, de mettre en place des directives afin de favoriser une gestion responsable.





### Prolonger la vie des bâtiments

## Quels sont les enjeux actuels ?

Jusqu'à tout récemment, le modèle de gestion qui avait cours a démontré certaines lacunes, dont la plus évidente est le manque de planification préventive. Trop souvent, les sommes prévues sont insuffisantes pour assurer l'entretien régulier et pour remplacer les composants essentiels et les équipements de l'immeuble lorsqu'ils arrivent à échéance, soit à la fin de leur durée de vie utile.



### Fin de la durée de vie utile

Les conséquences qui en découlent font malheureusement partie de la réalité de beaucoup de copropriétés.

Les déficits des fonds de prévoyance représentent la première conséquence touchant directement les copropriétaires puisque ces déficits rendent inévitables les cotisations spéciales.

La détérioration des bâtiments, qui parfois est très avancée, va nécessiter des travaux souvent très dispendieux.



### Une détérioration pouvant s'avérer coûteuse

Certains travaux d'entretien auraient pu, dans la grande majorité des cas, entraîner des coûts moins élevés et par le fait même éviter des dégradations aussi substantielles. Réparer coûte toujours plus cher que prévenir.

## Un aspect humain

Il y a également un aspect humain qu'il ne faut pas négliger. Une copropriété en mauvaise posture financière est un terrain fertile pour générer des conflits entre copropriétaires lors des assemblées, par exemple à propos des priorités des dépenses ou encore l'ampleur de certains travaux.

Évidemment, il y a l'investissement que représente un condo. Un bâtiment qui n'est pas entretenu convenablement fait perdre de la valeur aux unités, ce qui devient compliqué pour la vente.



Perte de valeur pour votre condo

La loi 16 veut donc répondre aux enjeux actuels, mais avec une vision à long terme. L'objectif ultime est d'éviter que les futurs copropriétaires se retrouvent devant l'obligation de payer pour des lacunes accumulées depuis des années.

## Durée de vie des bâtiments

La nouvelle législation veut également jouer un rôle de premier plan dans la prolongation de la durée de vie des bâtiments.

L'entretien préventif est au cœur de la loi 16. Le carnet d'entretien est le moteur du plan de gestion de l'actif, l'axe principal sur lequel s'articule tout le programme des tâches d'entretien. En identifiant les besoins à long terme et en assurant un financement suffisant, les copropriétés peuvent éviter des réparations coûteuses et prolonger la durée de vie de leurs composants et de leurs équipements.



Un manque d'entretien réduit la durée de vie des équipements

En responsabilisant les administrateurs et administratrices, la loi 16 favorise une gestion responsable. En effet, ils doivent justifier leurs décisions et assurer un niveau de transparence plus élevé envers les copropriétaires.

## Analyses d'experts

Et tous les administrateurs, administratrices et gestionnaires ne doivent pas oublier de s'appuyer sur des analyses d'experts, que ce soit pour les études de fonds de prévoyance, carnets d'entretien, inspections de façades et stationnements (loi 122) ainsi que différentes expertises lorsqu'elles s'avèrent nécessaires.

Beaucoup de travaux sont exécutés sans suffisamment de préparation (par exemple avec les plans et devis) et sans surveillance.



L'importance des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux



## Un piège important à éviter

C'est un piège important à éviter, car des travaux mal effectués vous coûteront plus chers au bout de la ligne... car il faudra probablement les refaire ! Même si au départ, ils s'avèraient plus économiques, évitez les fausses illusions.

Même s'il coûte plus cher, un professionnel expérimenté, membre d'un ordre, vous fera économiser dans le futur.

Comme l'établissement de la loi 16, il faut avoir une vision à long terme.



Une vision à long terme



Institut de la copropriété  
du Québec

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



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





**LMB** Services  
après  
sinistres



URGENCE 24/7  
450 916-6266

# Services d'urgence 24/7

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

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



Restauration



Reconstruction



Feu



Décontamination



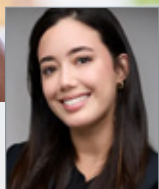
Eau



LANAUDIÈRE • LAVAL • MONTRÉAL • RIVE-SUD

450 916-6266  
[info@serviceslmb.com](mailto:info@serviceslmb.com)

# Quand le promoteur passe le flambeau : les nouvelles obligations



Par Madame Aya Bellite, stagiaire en droit, et Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal

## Introduction

Les promoteurs immobiliers œuvrant en copropriété divise le savent, l'assemblée de copropriétaires de transition pour rendre compte de son administrateur et délaisser celle-ci à un conseil d'administration ne date pas d'hier. Ce moment charnière, où le promoteur remet officiellement l'administration du syndicat aux copropriétaires, s'inscrit depuis longtemps dans la finalisation du processus de développement immobilier.

Depuis l'adoption du *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*<sup>1</sup> (ci-après : le « **Règlement** »), cette étape familière prend aujourd'hui une dimension expansive.

Pour rappel, le *Code civil du Québec* prévoit que le promoteur doit convoquer une assemblée extraordinaire, communément appelée assemblée de transition, dans les 90 jours suivant la perte de la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires<sup>2</sup>. C'est lors de cette rencontre obligatoire que doit être nommé un nouveau conseil d'administration, mettant ainsi fin à l'administration provisoire exercée par le promoteur<sup>3</sup>.

Or, depuis l'entrée en vigueur du Règlement le 14 août 2025, de nouvelles obligations sont venues s'ajouter aux responsabilités du promoteur : celui-ci doit désormais fournir deux (2) documents clés pour assurer une gestion responsable de la copropriété :

- 1) Le carnet d'entretien de l'immeuble; et
- 2) L'étude du fonds de prévoyance<sup>4</sup>.

Si l'utilité de ces deux (2) documents ne fait aucun doute, leur remise obligatoire vient augmenter lourdement les responsabilités du promoteur. En effet, cela implique pour ce dernier une préparation en amont plus rigoureuse ainsi qu'une coordination accrue avec des professionnels qualifiés.

### (1) Le Carnet d'entretien

Le promoteur a désormais l'obligation de fournir, dans les trente (30) jours suivant l'assemblée extraordinaire, le carnet d'entretien de l'immeuble (ci-après : le « **Carnet** »).

<sup>1</sup> *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise.*

<sup>2</sup> 1104 C.c.Q.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> 1106.1 C.c.Q.

Aux termes du Règlement, seules certaines catégories de professionnels peuvent élaborer le Carnet, à savoir les membres de l'un des ordres professionnels suivants :

- a) L'Ordre des ingénieurs du Québec;
- b) L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- c) L'Ordre des architectes du Québec; et
- d) L'ordre des technologues professionnels du Québec<sup>5</sup>.

Ce professionnel doit également exercer principalement des activités liées à la gestion, la construction, la rénovation, l'évaluation ou l'inspection immobilière<sup>6</sup>.

Enfin, le professionnel choisi doit respecter un critère d'indépendance strict : il ne peut être ni membre du conseil d'administration, ni gérant, copropriétaire ou occupant de l'immeuble, ni le conjoint d'une telle personne<sup>7</sup>. De même, il ne peut être actionnaire, dirigeant, administrateur ou employé d'une entité copropriétaire, gestionnaire ou occupant de l'immeuble<sup>8</sup>. Bien qu'il ne puisse pas recevoir les parties communes pour le syndicat de copropriété, il est loisible au promoteur de faire appel à l'ingénieur ou à l'architecte responsable du projet qui connaît bien l'immeuble et son historique. Pour les premiers mandats, il est recommandé au promoteur de se faire accompagner par un professionnel du droit pour clarifier les modalités et exigences prévues par le Règlement.

En effet, le Carnet n'est pas un simple aide-mémoire : c'est un document technique, détaillé, dont le contenu est désormais strictement balisé par le nouveau règlement. Celui-ci prévoit d'abord l'inventaire et la description des parties communes de l'immeuble<sup>9</sup>, ainsi que des matériaux, appareils et équipements qui s'y trouvent, de même qu'un inventaire et description des matériaux, des appareils et des équipements qui se trouve dans les parties privatives de l'immeuble et dont la responsabilité est celle du syndicat<sup>10</sup>.

Le Carnet doit aussi inclure, à l'égard de chacun des matériaux, appareils et équipements visés, une série de rensei-

gnements et documents expressément prévus par le Règlement<sup>11</sup>. Il s'agit entre autres de la date d'installation, si elle est connue, ainsi que des travaux d'entretien requis, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 3, incluant la fréquence à laquelle ces travaux doivent être effectués et la date à laquelle ils l'ont été<sup>12</sup>. Les réparations courantes doivent également y figurer, accompagnées de leur date de réalisation<sup>13</sup>. Le Carnet doit aussi contenir, le cas échéant, les contrats conclus pour la réalisation de ces travaux d'entretien ou de ces réparations courantes, ainsi que les contrats de garantie en vigueur<sup>14</sup>. On y ajoute tout rapport d'inspection ou d'expertise effectué, lorsqu'il en existe, ainsi que les manuels d'entretien du fabricant<sup>15</sup>.

Le Règlement prévoit, à son article 3, que le Carnet doit également comprendre, dans une section exclusivement dédiée, une estimation de l'état et de la durée de vie utile restante des matériaux, appareils et équipements décrits conformément à l'article 2 du Règlement<sup>16</sup>. Il doit aussi inclure, sur la base de cette estimation, une description des réparations majeures et des remplacements à effectuer sur une période minimale de 25 ans, accompagnés de leur année de réalisation estimée<sup>17</sup>. Les réparations majeures et les remplacements effectués, accompagnés de leur date de réalisation et de leurs coûts, doivent être inscrits au carnet d'entretien<sup>18</sup>. Puis, les documents afférents à ces travaux, tels que les plans, devis et contrats, doivent également y être ajoutés<sup>19</sup>.

Le Règlement prévoit enfin que la personne qui établit le Carnet signe une déclaration attestant que les parties communes de l'immeuble ainsi que les matériaux, appareils et équipements visés à l'article 2 ont été examinés sur place par elle-même ou sous sa supervision, et, qu'elle a pris connaissance des renseignements et documents composant le Carnet. Cette déclaration doit être datée et incluse dans le Carnet.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*, art.3.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> *Reg. art.1. al.1.*

<sup>6</sup> *Ibid.*, art.1. al.2.

<sup>7</sup> *Ibid.*, art.1. al.3.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*, art.2. al.1.



## (2) L'Étude du fonds de prévoyance

Autre obligation, l'étude du fonds de prévoyance (ci-après : « **L'Étude** ») désormais requise du promoteur depuis le 14 août 2025 doit, elle aussi, être remise par le promoteur au syndicat dans les trente (30) jours suivant l'assemblée de transition<sup>20</sup>.

En clair : dès que l'administration passe officiellement aux copropriétaires, le promoteur doit fournir un portrait financier clair des réparations majeures et remplacements aux parties communes à prévoir, ainsi que des sommes à accumuler au fonds de prévoyance pour y faire face. Cette obligation s'inscrit dans le prolongement de l'élaboration du Carnet, puisqu'elle doit être menée en s'appuyant sur la description qui y est consignée<sup>21</sup>.

Le choix du professionnel chargé de réaliser l'Étude est lui aussi encadré. Comme pour le Carnet, le Règlement exige que cette analyse soit préparée par un spécialiste reconnu et totalement indépendant du syndicat<sup>22</sup>. Les ingénieurs, les architectes, les technologues professionnels et les évaluateurs agréés peuvent tous réaliser cette étude, pour autant qu'ils respectent les critères d'indépendance prévus<sup>23</sup>. Le Règlement ajoute également qu'un comptable professionnel agréé peut se charger de l'étude du fonds de prévoyance, à condition qu'il satisfasse aux mêmes règles d'indépendance<sup>24</sup>. Dans la pratique, il est souvent pertinent pour le promoteur de faire appel à l'ingénieur ou à l'architecte du projet, puisqu'ils connaissent déjà l'immeuble et ses composantes, mais cela ne peut se faire que s'ils n'ont aucun lien d'intérêt avec la copropriété.

Le contenu de l'Étude, tel que défini à l'article 8 du règlement, doit être élaboré à partir des informations inscrites au Carnet et être mis à jour au moins tous les cinq (5) ans par le syndicat<sup>25</sup>. L'Étude doit d'abord présenter le solde du fonds de prévoyance utilisé au moment de l'analyse<sup>26</sup>. Elle doit ensuite fournir une estimation du coût de chaque réparation majeure

et de chaque remplacement à l'année de réalisation estimée indiquée au Carnet<sup>27</sup>. Elle doit également proposer un plan clair du montant qui devrait être disponible au fonds de prévoyance au début de chaque année et sur les sommes à y verser annuellement en précisant, le cas échéant, la part de ce montant qui est réservée pour le financement des réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties<sup>28</sup>. Enfin, l'auteur de l'expert embauché pour l'Étude doit expliquer la méthode de calcul ayant servi à établir les prévisions et les recommandations financières<sup>29</sup>.

Pour respecter le Règlement, l'Étude doit également être signée et datée par le professionnel qui l'a réalisée<sup>30</sup>. Cette signature constitue une attestation officielle du respect des exigences réglementaires et confirme que l'analyse repose sur l'expertise du professionnel et sur les données disponibles, notamment celles issues du carnet d'entretien.

## Conclusion

L'entrée en vigueur de ce Règlement marque un véritable changement de culture en matière de copropriété divise. En imposant au promoteur la remise (1) du carnet d'entretien et (2) de l'étude du fonds de prévoyance, et ce, dès l'assemblée de transition, le législateur renforce non seulement la collaboration du promoteur sur l'immeuble qu'il délaisse, mais aussi la qualité de la remise de cette information pour la prise en charge de l'immeuble par ses copropriétaires. Ces nouvelles obligations exigent une préparation plus rigoureuse, une collaboration accrue avec des professionnels qualifiés et une vision plus structurée de la durée de vie de l'immeuble. Elles traduisent surtout une volonté claire : offrir aux syndicats les outils nécessaires pour gérer leur copropriété de manière éclairée, durable et responsable. Alors que le paysage réglementaire continue d'évoluer, la transition devient plus que jamais un moment clé où se joue la santé physique et financière du bâtiment pour les années à venir. □

<sup>20</sup> 1106.1 C.c.Q.

<sup>21</sup> Reg. art.8.

<sup>22</sup> Ibid., art.7

<sup>23</sup> Ibid., art.7., art.1.

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Ibid., art.8.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Ibid.

<sup>30</sup> Ibid., art.9.



# MAÇONNERIE TRIFECTA

**NOTRE MISSION !  
VOTRE SATISFACTION!**

▲ **MAÇONNERIE EN TOUT GENRE**

▲ **CRÊPI & ENDUIT ACRYLIQUE**

▲ **CALFEUTRAGE**

**COMMERCIAL ET RESIDENTIEL**

**SOUMISSION RAPIDE ET GRATUITE**

**581-890-0008 • [info@mactrifecta.com](mailto:info@mactrifecta.com)**

**200-525 rue du Platine, Québec, QC**

**[www.mactrifecta.com](http://www.mactrifecta.com) RBQ: 5829-4802-01**





# Déneigement des toitures : un réflexe essentiel en hiver



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Defcor inc.

L'hiver qui s'annonce au Québec sera marqué par des épisodes de neige abondante, pluie, redoux et froid intense. Pour les gestionnaires et copropriétaires de condos, le déneigement préventif des toitures est plus crucial que jamais.

## Poids de la neige et surcharge

La neige lourde peut peser jusqu'à 30 lb/pi<sup>2</sup>, exerçant une pression importante sur la structure. Sur les toits plats, l'accumulation uniforme augmente les risques d'affaissement et d'infiltration. Sur les toits en pente, la neige glissante forme souvent des barrages de glace qui bloquent l'évacuation de l'eau.

## Infiltrations et barrages de glace

Lors des redoux, l'eau de fonte s'accumule derrière la glace et peut s'infiltrer sous les bardeaux.

**Résultat :** dommages coûteux, isolation saturée, moisissures et détérioration des plafonds. Une infiltration négligée peut rapidement virer en sinistre majeur.

## Prévention et responsabilité

Un bon plan hivernal comprend :

- Des inspections après chaque tempête ;
- Le déneigement par des professionnels utilisant des outils sécuritaires ;
- Le déglacage des drains et bordures ;
- Un registre d'entretien pour fins d'assurance.



Le syndicat de copropriété est légalement responsable de l'entretien des parties communes, incluant la toiture.

En cas de négligence, la responsabilité civile ou l'assurance peuvent être engagées.

## Conclusion

Avec un hiver instable à nos portes, mieux vaut prévenir que guérir.

Un déneigement régulier et un suivi professionnel demeurent le meilleur investissement pour protéger votre immeuble, vos occupants et votre budget. □



# Condo**AUTOGESTION**

## AVANTAGES DE L'AUTOGESTION EN COPROPRIÉTÉ :

Autonomie décisionnelle des administrateurs de copropriété.

Coaching et mentorat.

Plein contrôle de vos actifs et de vos finances.

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

Adhésion du syndicat à CondoConseils inclus  
avec le service CondoAutogestion.



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



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

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

### POURQUOI L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE EST-ELLE CRUCIALE ?

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

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

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

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

### ENJEUX ET DÉFIS À SURMONTER

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

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

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

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

## LES COMPOSANTES CLÉS DE L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Service de prévention et de gestion des sinistres

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



### Assistance technique

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



### Support en comptabilité

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



### Service de médiation

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

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

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

### Assistance dans l'exécution des tâches suivantes :

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

### Un service optionnel offert exclusivement par CondoConseils

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

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

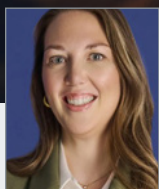


VOIR LA VIDÉO

**CondoAUTOGESTION.ca**



# Réception du registre et des parties communes : obligations, pièges et bonnes pratiques pour un CA fraîchement nommé



Par Me Émilie Séguin  
BBAC Avocats

Toute déclaration de copropriété prévoit la nomination d'un administrateur provisoire, qui va exercer pendant un certain temps les fonctions du conseil d'administration du syndicat. Le promoteur peut se désigner administrateur provisoire, mais il s'agit plus souvent d'un représentant, tel un associé ou un membre de sa famille.

## L'assemblée extraordinaire de transition

Une assemblée des copropriétaires de transition doit survenir, dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur « ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires », selon l'article 1104 C.c.Q., donc à partir du moment où un nombre suffisant d'unités privatives ont été vendues par le promoteur.

L'administrateur provisoire doit alors convoquer les copropriétaires, afin que l'assemblée procède à la nomination d'un nouveau conseil d'administration. Il doit également rendre compte de son administration depuis la création de la copropriété et produire des états financiers, accompagnés de commentaires d'un comptable, indiquant toute irrégularité constatée, le cas échéant (article 1105 C.c.Q.).

L'état des finances de la copropriété et le budget d'exploitation sont des éléments cruciaux à vérifier dès le départ par les nouveaux administrateurs, car il arrive que les promoteurs ou l'administrateur provisoire établissent des budgets comportant des charges communes moins élevées que ce qui serait requis, afin d'attirer les acheteurs, sans que cela constitue nécessairement une « irrégularité » pour le comptable. Il faut bien sûr aussi s'assurer que toutes les charges communes ont été payées, depuis la création de la copropriété.

## Remise de documents du syndicat

Les nouveaux administrateurs prennent charge des affaires du syndicat, dès leur nomination, même s'ils détiennent souvent peu d'informations au sujet de la copropriété, outre les états financiers. En effet, le promoteur dispose de 30 jours, suite à l'assemblée de transition, pour transmettre une série de documents mentionnés à l'article 1106.1 C.c.Q., notamment le carnet d'entretien de l'immeuble, l'étude du fonds de prévoyance, les plans et devis et certificats de localisation qui sont disponibles. L'article prévoit aussi que le promoteur doit remettre une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient bien identifiables, aux fins des assurances.

L'obligation du promoteur ne se limite pas à cela, cependant. Même si la loi est muette à ce sujet, il demeure responsable envers le syndicat, tout comme l'administrateur provisoire, de remettre au nouveau conseil d'administration le contenu du registre de la copropriété qui devait être constitué, ce qui n'est pas toujours le cas en totalité.

Le registre doit notamment contenir le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire, les procès-verbaux de réunions tenues et résolutions écrites, ainsi qu'une copie du plan cadastral et « tous autres documents ou renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat » (article 1070 C.c.Q.). Le registre doit aussi comprendre les contrats auxquels le syndicat est partie et, à cet égard, l'article 1107 C.c.Q. prévoit que, s'il le juge à propos, le nouveau conseil d'administration peut, dans les 60 jours de sa nomination, mettre fin sans pénalité à un contrat qui aurait été conclu auparavant pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, lorsque leur durée excède un an.

### Autres documents à obtenir et vérifications à effectuer

Les comptes bancaires du syndicat, livres comptables, livrets de chèques et autorisations de prélèvements bancaires ne sont pas expressément mentionnés dans la loi, mais il s'agit certainement d'une série de documents et d'informations essentielles qui doivent aussi être transférés dans les plus

brefs délais au nouveau conseil d'administration par l'administrateur provisoire. Il en est de même de l'immatriculation du syndicat auprès du Registraire des entreprises, qu'il faudra modifier.

Le nouveau conseil d'administration doit également s'assurer que l'immeuble est bel et bien couvert par un plan de garantie. Il doit aussi vérifier que les contrats d'assurance souscrits pour le syndicat l'identifient clairement comme le bénéficiaire assuré, et seulement lui. Il faut aussi s'assurer qu'une évaluation de la valeur de reconstruction de l'immeuble par un évaluateur agréé a été effectuée et que la couverture d'assurance et les risques usuels sont suffisants pour garantir la reconstruction de l'immeuble, en cas de sinistre.

### La réception des parties communes

Autre tâche cruciale à effectuer, par le nouveau conseil d'administration : la réception des parties communes. Un professionnel du bâtiment doit donc être mandaté, afin de vérifier si elles comportent des malfaçons ou vices de construction ou de conception, que l'immeuble soit couvert ou non par un plan de garantie.

Les membres du conseil d'administration ont de lourdes responsabilités, certes, mais ces tâches n'en sont pas moins impératives, afin de garantir le bon fonctionnement de la copropriété, sous le contrôle des copropriétaires. □

#### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostique de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES



514 273 4451  
zaratelavigne.com



# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM

514 277 2127

### PROTÉGER VOTRE COPROPRIÉTÉ : UN ENGAGEMENT ESSENTIEL, UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

L'année 2025 aura été marquante pour Guard-X Protection incendie : une année de croissance, d'innovation et de collaborations qui nous ont permis d'accompagner encore plus de syndicats de copropriété dans leur mission première : assurer la sécurité des personnes et la pérennité de leurs immeubles.

Dans un contexte où les normes évoluent et où les systèmes deviennent plus performants, mais aussi plus complexes, l'entretien rigoureux des équipements de protection incendie demeure un incontournable. Au Québec, les sinistres liés à des équipements non conformes ou mal entretenus continuent d'être parmi les plus coûteux. Pourtant, ils sont souvent évitables lorsqu'un programme d'entretien préventif est bien en place.

#### Une année sous le signe de la prévention et de la performance

En 2025, notre équipe, maintenant forte de plus de 135 professionnel(le)s, a réalisé des milliers d'inspections, d'entretiens et de mises aux normes en copropriété. Notre objectif : offrir un accompagnement humain, accessible et transparent, qui donne aux administrateurs l'heure juste et leur permet de prendre des décisions éclairées.

Chaque visite sur le terrain nous rappelle la même réalité : **un système de protection incendie n'est efficace que s'il est entretenu correctement et selon les normes en vigueur.**

Voici quelques constats récurrents qui ont marqué notre année :

- Des systèmes de gicleurs parfois négligés, dont les tests d'écoulement ou de pression n'avaient pas été réalisés selon les échéances réglementaires.
- Des panneaux d'alarme-incendie présentant des défaillances ou des éléments périmés, faute de maintenance régulière.
- Des extincteurs portatifs non rechargés ou placés dans des endroits inadéquats.
- Des détecteurs de fumée ou de CO installés, mais non testés... parfois depuis plusieurs années.

Ces situations, bien que fréquentes, sont faciles à corriger, pourvu qu'elles soient détectées à temps. C'est tout le sens de notre travail : prévenir, bien avant d'intervenir.

#### Pourquoi un entretien annuel rigoureux est essentiel

Pour les administrateurs de copropriété, maintenir une conformité constante n'est pas seulement une obligation légale : **c'est une responsabilité envers des dizaines, parfois des centaines de personnes qui comptent sur vous pour leur sécurité.**

Un entretien rigoureux permet de :

- Garantir le fonctionnement optimal des systèmes lors d'un sinistre;
- Réduire les risques de pannes imprévues et de coûts d'urgence élevés;
- Assurer la conformité aux exigences du Code de sécurité du Québec;
- Préserver la valeur de l'immeuble et protéger le patrimoine collectif.

#### Guard-X : votre partenaire de confiance, année après année

Ce qui distingue Guard-X Protection incendie, c'est notre volonté sincère d'accompagner les copropriétés avec **rigueur, transparence et bienveillance.**

#### Conclusion

Les incendies ne préviennent pas. En tant que propriétaire ou administrateur, votre rôle dépasse le respect des exigences légales : il s'agit de garantir la sécurité de tous ceux qui fréquentent vos immeubles. En investissant dans des équipements performants, en assurant leur maintenance régulière et en renforçant les pratiques de prévention, vous protégez non seulement des vies humaines, mais également votre patrimoine immobilier.

Pour en savoir plus sur les inspections et les équipements recommandés, communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit... C'est aussi ça **Guard-X!**



## Copropriété : le Québec au sommet du gratte-ciel réglementaire

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 05 NOVEMBRE 2025



Les lois récentes, comme les fameuses 16 et 141, promettaient transparence et planification. Mais sur le terrain, la charge d'application retombe sur des bénévoles peu formés, dans des immeubles parfois très usés ou mal construits. (Photo: 123RF)

**EXPERT INVITÉ.** Si vous êtes administrateur d'un syndicat de copropriété au Québec, prenez une grande respiration. Vous êtes un athlète, policier, assureur, concierge, pompier, psychologue... et même l'officier qui atteste la conformité de votre immeuble. Tout cela, sans formation, sans salaire, et surtout sans gilet pare-balles.

Ici, dans la grande famille de la copropriété divise québécoise, les héros ne portent pas de cape, mais leur courage est exemplaire.

Derrière les façades soignées et les halls accueillants, un paradoxe cruel se joue chaque jour. Les copropriétaires et leurs administrateurs subissent le poids invisible d'un système qui cumule des normes complexes, des exigences législatives omniprésentes, et surtout les conséquences des négligences de ceux qui, eux, échappent à toute responsabilité.

### Quand la bureaucratie écrase le citoyen

Construire un condo au Québec ressemble à un labyrinthe sans fin.

Les corps de métiers, syndicats, ordres professionnels, municipalités et assureurs ajoutent leur lot de règles, chacun voulant prouver qu'il est le plus exigeant et le plus indispensable. RBQ, CCQ, ACQ, APCHQ, CNESST, ACRGTQ, BNQ, comité ACCES, ASP Construction et bien d'autres. J'aimerais présenter mes excuses pour ceux que je n'ai pas mentionnés (ils sont plus de vingt!).

Résultat? Un mammoth bureaucratique où les administrateurs bénévoles jonglent avec des obligations impossibles à maîtriser, tout en payant les pots cassés des promoteurs, constructeurs, entrepreneurs et résidents négligents. Si l'on empilait toutes ces normes, elles formeraient un gratte-ciel réglementaire (comme un complexe de condos) qui s'effondre dès qu'il s'agit de protéger ceux qui y vivent dedans.

### Les victimes

Qui porte ce fardeau? Les copropriétaires, qui paient cher de leur poche pour assumer les conséquences des choix hasardeux ou malveillants d'autres acteurs irresponsables et surtout irresponsabilisés.

Et qui gouverne ces immeubles? Les administrateurs sou-

vent bénévoles, sans formation, chargés de préserver les droits communs, d'organiser les réparations, de négocier avec des contracteurs, professionnels, assureurs, et parfois de poursuivre des promoteurs ou constructeurs insolvables ou dissipés.

Leurs super-pouvoirs ? Porter sur leurs épaules la gouvernance d'un immeuble entier avec tous les «bébés» qui vivent dedans, gérer les réparations, assumer les obligations légales et financières, obligés d'encadrer bien évidemment la loi sur le harcèlement et celle de la protection des données confidentielles. Et comme si ce n'était pas suffisant, ils doivent faire face en même temps aux comportements abusifs de certains copropriétaires doctorants de l'Académie des enfants rois.

Ils doivent produire des attestations de conformité des parties communes, un document légal engageant la responsabilité civile de syndicat, alors même qu'ils n'ont rien construit et souvent n'ayant aucune compétence technique pour certifier la conformité.

### Un paradoxe cruel

Les lois récentes, comme les fameuses 16 et 141, promettaient transparence et planification. Mais sur le terrain, la charge d'application retombe sur ces bénévoles peu formés, dans des immeubles parfois très usés ou mal construits. La prévention reste en pause, les responsables deviennent irresponsables, les différends explosent, les promoteurs fautifs disparaissent, les assureurs protègent les leurs, et les honoraires d'avocats dépassent le prix d'or sous le poids des litiges.

L'hypocrisie du système est flagrante. Il impose des obligations aux citoyens de bonne foi, mais laisse les vrais responsables presque intouchables.

Pendant ce temps, en Ontario, en Colombie-Britannique et très prochainement en Alberta, des médiateurs et des arbitres assurent la prévention et la gestion des différends sur un terrain sécurisé. Au Québec, nos copropriétaires et administrateurs, eux, encaissent dettes, stress et interminables procédures judiciaires.

### Le modèle ontarien, version québécoise

Nos voisins ontariens, par exemple, ont compris depuis longtemps qu'une copropriété n'est pas un champ de bataille mais une communauté.

En s'inspirant d'eux, voici ce que le Québec pourrait adapter sans tarder.

- Une autorité québécoise de la prévention et du règlement des différends (PRD), soit un organisme pour informer, former, encadrer et soutenir les administrateurs et copropriétaires, sous forme d'un tribunal administratif spécialisé;
- Une formation continue obligatoire et reconnue pour les administrateurs. Et surtout, une certification officielle, parce que diriger un immeuble dans le contexte actuel, mérite mieux qu'un simple «merci pour ton temps»;
- La responsabilisation des vrais fautifs: promoteurs, constructeurs, entrepreneurs, ou résidents négligents doivent répondre de leurs actes par des jugements rapides et équitables.

### Les bénéfices

- Pour les copropriétaires: moins de stress, coûts maîtrisés, équilibre social;
- Pour les administrateurs bénévoles: soutien, formation et reconnaissance officielle;
- Pour le système: moins de recours judiciaires lourds et prévention efficace des litiges;
- Pour la société: copropriétés certifiées, mieux gérées, habitants protégés, promoteurs responsabilisés.

Grâce à la prévention, la formation, la responsabilisation et le partage des coûts, les copropriétaires et administrateurs pourraient enfin devenir des heureux contribuables: règles claires, arbitres certifiés en copropriété pour prévenir ou corriger les erreurs, et valorisation pour ceux qui agissent correctement.

Fini les héros bénévoles écrasés par un système hypocrite. Fini de payer pour tous et d'assumer la responsabilité des péchés des promoteurs ou des résidents négligents. Il est temps de transformer la copropriété québécoise en un espace de collaboration, de responsabilité partagée et d'équité. Les fautes doivent être assumées par ceux qui les commettent, sur une procédure simple et aux coûts raisonnables.

Le Québec a toutes les cartes en main pour passer du chaos bureaucratique à une copropriété sereine, collaborative et juste. Il ne s'agit pas d'un rêve. C'est une réforme nécessaire, concrète, réalisable et nécessaire. □

# Clinique de médiation

## CONDO Mediation *Condo* Conseils

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

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

Ce partenariat 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



# Loi 122 et inspection de façade : un investissement sûr pour votre immeuble !



Par François Veilleux  
Président Constructions TREMCO

Avec les années, les façades subissent les effets du temps, du climat et du vieillissement des matériaux. Les signes de dégradation telle que la fissuration des joints de mortier, briques fissurées ou encore la présence de joints de scellant ouverts, sont parfois discrets, mais peuvent entraîner des dommages importants s'ils ne sont pas pris en charge à temps.

Il est essentiel de faire inspecter votre immeuble par un consultant reconnu en science du bâtiment. Ce professionnel saura évaluer l'état réel de l'enveloppe, identifier les causes des problèmes et recommander les correctifs appropriés.

Ensuite, les travaux correctifs doivent être confiés à un entrepreneur spécialisé en réfection d'enveloppe de bâtiment, afin d'assurer la durabilité et la conformité des interventions. Rappelons que la Loi 122 vise à assurer la sécurité du public en encadrant l'inspection périodique des façades. Elle aide également les propriétaires et gestionnaires à mieux planifier l'entretien de leurs immeubles et à prévenir les dégradations prématurées.

Une inspection aujourd'hui, ce sont des réparations évitées demain. Protégez votre investissement, assurez la sécurité et la longévité de votre bâtiment. □

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

[info@constructionstremco.com](mailto:info@constructionstremco.com)



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

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

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



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

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

### Grands Partenaires

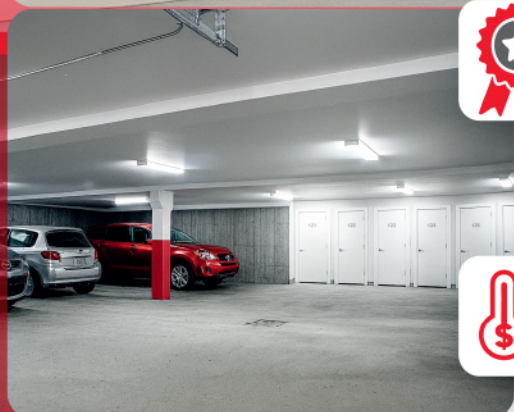


## CONSEILS & CONFORMITÉ

## 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



# Loi 16 : Pourquoi est-ce qu'attendre 2028 représente une erreur potentiellement coûteuse pour votre copropriété



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

Depuis l'adoption de la loi 16, les syndicats de copropriété du Québec savent qu'ils devront obligatoirement se doter d'un carnet d'entretien et d'une étude de fonds de prévoyance. Si la date butoir légale d'août 2028 pour la pleine conformité selon les règlements semble lointaine, s'y fier est un piège.

La réalité du terrain est tout autre : le marché a déjà devancé la loi. Voici pourquoi votre syndicat doit agir maintenant, sans attendre l'échéance officielle.

## Le marché immobilier impose déjà sa loi

Les acheteurs potentiels, eux, l'exigent déjà. Un acheteur avisé, conseillé par son courtier et son notaire, va réclamer l'étude de fonds de prévoyance avant de déposer une offre.

Si votre voisin a son étude en main et que vous ne l'avez pas, votre unité perd instantanément de son attractivité. De plus, les institutions financières resserrent leurs critères : sans preuve d'une gestion proactive et d'un fonds de prévoyance



réaliste, le financement pour un futur acquéreur peut être périlleux. Ne pas avoir ces documents aujourd'hui, c'est risquer de saboter vos chances lors de la revente.

## L'assurabilité : un enjeu capital

Les acheteurs ne sont pas les seuls à exiger de la transparence : les compagnies d'assurance serrent la vis. Dans un contexte où les primes et les franchises explosent, les assureurs analysent rigoureusement la qualité de gestion des syndicats qu'ils couvrent.

# 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](mailto:info@prevcan.org)

Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance sont vos meilleures preuves de bonne foi. Ils démontrent que l'immeuble est entretenu et que les risques de sinistres (comme les dégâts d'eau causés par la vétusté) sont maîtrisés. Sans ces documents, vous vous exposez à des primes plus élevées, voire à un refus de renouvellement de votre police d'assurance.

### Un processus plus long qu'on ne le pense

Obtenir ces documents ne se fait pas en un claquement de doigts. Il s'agit d'une démarche rigoureuse qui nécessite du temps. Entre la demande de soumissions, l'analyse des offres par le conseil d'administration, la prise de rendez-vous pour l'inspection visuelle et la rédaction finale du rapport par les experts, il faut compter **un délai moyen de 6 mois**.

Si vous lancez le processus à la dernière minute, vous risquez de ne pas avoir les documents prêts pour votre assemblée générale annuelle ou pour une vente critique. Anticiper, c'est garder le contrôle sur votre calendrier.

### Évitez la cohue et la hausse des prix

À l'approche de la date limite de 2028, des milliers de syndicats se réveilleront en même temps. Le résultat est prévisible : une pénurie de professionnels qualifiés (technologues, ingénieurs, architectes) et une explosion des tarifs due à la forte demande.

En agissant maintenant, vous profitez de tarifs concurrentiels et d'experts disponibles pour répondre à vos questions et vous accompagner adéquatement dans la mise en place de votre plan de gestion d'actifs.

### Conclusion

La loi 16 n'est pas seulement une contrainte administrative, c'est un outil de valorisation de votre patrimoine. Attendre 2028, c'est prendre le risque de voir la valeur de vos condos stagner et de subir le stress de l'urgence.

Pour toutes questions ou informations sur nos services, consultez le [www.nivoex.com](http://www.nivoex.com) ☐

Depuis plus de 50 ans



Portes de garage  
**HARVEY & GAUDREAU**

Vente | Installation | Réparation

SERVICE  
24  
HEURES

Résidentiel | Commercial | Industriel



**Estimation gratuite**

Nous sommes une entreprise écoresponsable et engagée socialement à travailler avec des produits entièrement fabriqués au Québec.

20, rue Industrielle, suite 120, Delson QC J5B 1V8  
**450 632-3999 • 514 642-1558**  
**harveygaudreau.com**



# Utiliser des produits de nettoyage écologiques dans les condos : Comment préserver l'environnement tout en assurant la propreté des espaces communs et privés



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC

Chers propriétaires, gestionnaires immobiliers et résidents,

L'entretien des copropriétés et des espaces communs est essentiel pour assurer un cadre de vie agréable et sain. Cependant, l'utilisation de produits chimiques agressifs peut nuire à la qualité de l'air intérieur et avoir un impact négatif sur l'environnement.

Adopter des produits de nettoyage écologiques, c'est faire un choix responsable qui protège à la fois les occupants de l'immeuble et la planète. Dans cet article, nous vous expliquons

les avantages de ces produits, comment bien les choisir et les meilleures pratiques pour un entretien efficace et durable en copropriété.

## 1. Pourquoi choisir des produits de nettoyage écologiques en copropriétés?

- **Réduction des polluants intérieurs** : De nombreux nettoyeurs conventionnels contiennent des composés organiques volatils (COV) qui se libèrent dans l'air et peuvent causer des problèmes respiratoires, notamment chez les personnes sensibles.
- **Un environnement plus sain pour tous** : En copropriété, les espaces communs sont partagés par des familles, des enfants et des personnes âgées. Limiter l'usage de substances irritantes aide à préserver la qualité de l'air et la santé de chacun.
- **Une empreinte écologique réduite** : Les produits écoresponsables sont formulés avec des ingrédients biodégradables, ce qui réduit leur impact sur les écosystèmes aquatiques et les sols après leur utilisation.



- Moins de risques pour les surfaces et les tapis : Contrairement aux nettoyeurs abrasifs, les solutions écologiques respectent les fibres des tapis et des tissus, prolongeant ainsi leur durée de vie sans altérer leurs couleurs ni leur texture.

## 2. Comment identifier un bon produit de nettoyage écologique?

- **Recherchez les certifications :**
  - o Optez pour des produits portant des labels de qualité comme :
    - ÉcoLogo : Certification canadienne garantissant des produits écologiques conformes aux normes environnementales strictes.
    - Certifié biodégradable : Mention indiquant que le produit se décompose rapidement sans laisser de résidus toxiques.
    - Sans COV (composés organiques volatils) : Permet de réduire la pollution de l'air intérieur et d'éviter les irritants respiratoires.
- **Privilégiez des formules éprouvées et adaptées aux tapis :** Le nettoyeur à tapis Pro-Sec, développé avec l'expertise de biochimistes, est 100% biodégradable, non toxique et spécialement conçu pour préserver les fibres tout en éliminant efficacement les taches et allergènes. Il s'agit d'un choix idéal pour un nettoyage performant et écologique dans les condos.
- **Emballages écoresponsables :** Pro-Sec propose un détachant pour tapis et meubles, disponible dans certains magasins spécialisés et directement auprès de nos techniciens lors de leur visite, garantissant un entretien optimal et accessible.

## 3. Nettoyage écologique des espaces communs en condo

Les entrées, couloirs, ascenseurs et salles communes sont des zones à forte fréquentation nécessitant un entretien rigoureux.

- **Entretien des sols et tapis :**
  - o Aspirez régulièrement les tapis avec un appareil muni d'un filtre HEPA pour éliminer la poussière et les allergènes.
  - o Utilisez un nettoyeur naturel à base de vinaigre dilué pour un entretien doux et efficace.
- **Nettoyage des surfaces fréquemment touchées :** Désinfectez les rampes d'escaliers, poignées de porte et boutons d'ascenseur avec des lingettes réutilisables im-

bibées d'alcool isopropylique ou de peroxyde d'hydrogène dilué.

- **Entretien des fenêtres et miroirs :** Un mélange de vinaigre blanc et d'eau permet de nettoyer efficacement les vitres sans laisser de traces.

## 4. Quels produits naturels utiliser pour un nettoyage efficace?

- **Vinaigre blanc :** Antibactérien, élimine les taches et neutralise les mauvaises odeurs.
- **Bicarbonate de soude :** Déloge la saleté incrustée et absorbe les odeurs.
- **Citron :** Désinfectant naturel et dégraissant efficace.

**Astuce :** Préparez votre propre nettoyeur multi-usage en mélangeant 1 litre d'eau, 250 ml de vinaigre blanc et quelques gouttes d'huile essentielle de lavande ou de citron.

## 5. Pourquoi un nettoyage écologique professionnel est un choix stratégique?

Bien que l'entretien quotidien avec des produits écologiques soit un excellent réflexe, un nettoyage professionnel régulier avec les bons produits est essentiel pour préserver la propreté et l'hygiène globale des espaces partagés en copropriété.

- **Pourquoi faire appel à Pro-Sec?**
  - o Utilisation du nettoyeur à tapis Pro-Sec, un produit biodégradable et efficace conçu pour éliminer la saleté et les allergènes tout en respectant les matériaux.
  - o Méthode de nettoyage à sec respectueuse de l'environnement, sans résidus chimiques ni excès d'humidité.
- **Fréquence recommandée :**
  - o Résidences et condos : Tous les 18 mois pour un entretien optimal.
  - o Espaces communs : Tous les 1 à 6 mois selon les besoins

Voir également avec votre professionnel pour implanter un PEP afin de maximiser votre investissement à long terme.

Adopter des produits de nettoyage écologiques en copropriété, c'est un geste simple qui a un impact considérable sur la qualité de l'air, la santé des résidents et l'environnement. En intégrant ces bonnes pratiques au quotidien et en faisant appel à des experts comme Pro-Sec, vous assurez un entretien efficace et responsable des tapis et surfaces textiles de votre immeuble. □



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

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



Identifiez votre chariot  
pour le retrouver  
en cas de perte.



Système de  
verrouillage pour  
prévention du vol.



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



Pare-chocs caoutchoutés  
pour protéger les coins  
de mur.

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



**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

Site Web :  
[drakkarinternational.com](http://drakkarinternational.com)



# 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. □





# Reconstruction service clé en main

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

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

 Restauration

 Reconstruction

 Feu

 Décontamination

 Eau



LANAUDIÈRE • LAVAL • MONTRÉAL • RIVE-SUD

450 916-6266  
[info@serviceslmb.com](mailto:info@serviceslmb.com)





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

**Une idée de projet en tête?**

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

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

**ZARATÉ LAVIGNE**  
Design urbain | Architecture | Design d'intérieur

# Le véritable rôle de la Garantie de construction résidentielle (GCR)– mythes et réalités



Par Me Pierre-Marc Boyer  
Farley Avocats inc.

Comme avocat spécialisé notamment dans le cas de réclamations/arbitrages à la GCR, on me demande souvent de démêler le vrai du faux dans le rôle et les responsabilités de la GCR, l'organisme administrant le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs couverts par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Ayant plaidé des centaines de dossiers de litiges et d'arbitrages impliquant la GCR depuis près de 11 ans, un constat est clair : les bénéficiaires de la garantie GCR, qu'ils soient des individus ou des syndicats de copropriété, comprennent très mal le rôle de la GCR, ses responsabilités, ainsi que leurs propres droits et obligations vis-à-vis la GCR.

Premièrement, démontons un mythe répandu : contrairement à une certaine croyance populaire, GCR n'est pas un organisme de protection des consommateurs. Cette fausse croyance est ce que j'ai entendu le plus souvent dans mes litiges et arbitrages impliquant la GCR chez mes clients entrepreneurs ou acheteurs. La confusion ou l'ambiguïté vient du fait que le rôle de la GCR est d'administrer le plan de garantie, et que l'objectif du plan de garantie est la protection des acheteurs. Mais il n'y a pas de syllogisme possible entre les deux affirmations; ainsi, le rôle de la GCR n'est pas nécessairement de protéger les acheteurs.

En réalité, le rôle officiel de la GCR, organisme indépendant mandaté par la RBQ, est celui d'administrateur du plan de garantie. Il doit veiller à ce titre à accréditer les entrepreneurs selon certaines conditions, gérer les réclamations des bénéficiaires (acheteurs) et rendre des décisions sur celles-ci, puis administrer le fond de réserve pour les réclamations des acheteurs. Il s'agit donc d'un rôle qui ressemble bien davan-

tage à celui d'un assureur, puisque GCR agit comme caution de certaines des obligations des entrepreneurs qu'elle accrédite et à ce titre, se doit d'assurer la pérennité du régime par une saine gestion.

Ce rôle de la GCR, neutre, et la confusion engendrée par le mythe qu'il s'agit d'un organisme de protection des acheteurs, a créé par le passé et continue de créer chez les bénéficiaires de la garantie, notamment les syndicats de copropriété, beaucoup de frustration et d'incompréhension. Lorsqu'une dénonciation et éventuellement une réclamation sont logées à la GCR par un syndicat de copropriété, celui-ci s'attend souvent à ce que la GCR prenne parti en faveur du syndicat contre l'entrepreneur. Or, le rôle du conciliateur appelé à décider de la recevabilité d'une réclamation en est un qui s'exerce dans la neutralité. Pire, si la décision est défavorable et qu'une demande d'arbitrage de cette décision est logée par le syndicat, la GCR dépêchera un avocat en arbitrage pour défendre cette décision (rôle que j'ai exercé par le passé pendant 8 ans pour le compte de la GCR) et le syndicat de copropriété devra présenter une preuve, notamment une preuve d'expert, pour faire renverser cette décision.

Voilà pourquoi il est essentiel, autant au stade d'une dénonciation à la GCR, d'une visite de conciliation, qu'à celui d'une demande d'arbitrage, de s'adjoindre les services de professionnels qualifiés capables de conseiller adéquatement le syndicat de copropriété dans ces démarches, car la GCR ne jouera pas ce rôle de conseil et pourrait même se retrouver à défendre, en arbitrage par exemple, une position opposée aux intérêts du syndicat. D'autant plus que les enjeux financiers dans le cadre de tels recours atteignent très régulièrement les centaines de milliers de dollars. L'expert du bâtiment qualifié (inspecteur, technologue, ingénieur) et l'avocat spécialisé seront donc, dans ce contexte, d'un précieux secours. □





## 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](mailto:ventes@sinopetech.com)

 1 855-741-7701, poste 2.

 [sinopetech.com/sedna](http://sinopetech.com/sedna)

Économisez sur votre assurance

  
ASSOCIATION DE PRÉVENTION  
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

# L'intelligence émotionnelle : un levier indispensable pour les administrateurs de copropriété



Par Joseph Chbat, Ph.D.  
Invest Gain

Dans le monde de la copropriété, les administrateurs évoluent dans un environnement où les enjeux humains sont omniprésents : divergences de perceptions, émotions exacerbées, stress, décisions difficiles, conflits parfois anciens, attentes multiples. Dans un tel contexte, l'efficacité technique ne suffit plus. Ce qui distingue aujourd'hui les meilleurs administrateurs n'est pas seulement leur expertise juridique ou comptable, mais leur capacité à **se comprendre, se maîtriser et collaborer harmonieusement avec les autres**. En un mot : leur **intelligence émotionnelle**.

Bien que présente chez l'humain depuis toujours, l'intelligence émotionnelle (IE) n'a pris sa forme actuelle qu'à partir des années 1990, grâce aux travaux de Salovey, Mayer Caruso dans un premier temps et de Daniel Goleman ensuite. Depuis, elle s'est imposée comme un facteur déterminant du succès personnel, relationnel et professionnel souvent connue comme le Quotient Émotionnel ou le fameux QÉ.

Et dans le domaine de la copropriété, elle constitue un atout stratégique.

## 1. Mais au fond, qu'est-ce que l'intelligence émotionnelle?

Selon Salovey et Mayer, l'intelligence émotionnelle est la capacité :

- de comprendre les émotions en soi-même et chez les autres,
- et d'utiliser ces émotions comme des guides informationnels pour la pensée et l'action.

Daniel Goleman ajoute qu'elle inclut la capacité :

- de percevoir et maîtriser ses propres émotions,
- de détecter et comprendre celles d'autrui,
- de s'automotiver,
- et de bâtir des relations harmonieuses et fructueuses.



Autrement dit, l'IE touche à la fois la **dimension intrapersonnelle** (ce qui se passe en moi) et la **dimension interpersonnelle** (ce qui se joue entre moi et les autres). Ces deux dimensions sont intimement liées : mieux je me comprends, mieux j'entre en relation.

## 2. Pourquoi est-ce crucial en copropriété?

Parce qu'une copropriété, ce n'est pas seulement du béton, des budgets et des règlements : c'est un **écosystème humain complexe**, où cohabitent :

- des personnalités différentes,
- des sensibilités variées,
- des attentes parfois contradictoires,
- des émotions souvent intenses (stress financier, sentiment d'injustice, peur de perdre son investissement, etc.).

L'administrateur est souvent à la croisée des tensions.

L'intelligence émotionnelle devient alors un **outil de gestion essentiel** permettant :

- d'éviter l'escalade d'un conflit,
- de mieux comprendre la réaction d'un copropriétaire,
- d'anticiper les malentendus,
- de prendre des décisions réfléchies plutôt que réactives,
- de communiquer plus efficacement,
- de créer un climat coopératif et apaisé.

### 3. Une base scientifique : nos émotions ont un ancrage biologique

Dans les années 1990, le biologiste Joseph LeDoux a démontré que les émotions sont traitées par des structures spécialisées du cerveau, en particulier l'amygdale, située dans le système limbique.

Cette amygdale réagit parfois **plus vite que la pensée consciente**, ce qui explique nos réactions impulsives, défensives ou disproportionnées.

Pour les administrateurs, comprendre ce mécanisme est fondamental :

- Ce que vous percevez comme de l'agressivité peut être une **peur activée**.
- Ce que vous croyez être de la mauvaise foi peut être une **amygdale en alerte**, non une intention hostile.
- Et vos propres réactions peuvent être « automatiques » si vous n'apprenez pas à les comprendre.

L'intelligence émotionnelle permet de passer du pilote automatique à la **réflexion consciente**, de reprendre le contrôle.

### 4. Les intelligences multiples : un changement de paradigme

Howard Gardner, avec sa théorie des intelligences multiples (1983), a montré que l'intelligence n'est pas une dimension unique, mais un ensemble de capacités diverses : linguistique, logico-mathématique, spatiale, kinesthésique, interpersonnelle, intrapersonnelle, musicale, naturaliste et existentielle.

Dans une société longtemps centrée sur le QI, cette vision a enclenché une révolution.

Elle nous rappelle que :

- certains excellent dans la compréhension des autres (interpersonnelle),
- d'autres dans la connaissance d'eux-mêmes (intrapersonnelle),
- d'autres dans la structuration d'idées (logico-mathématique), etc.

La copropriété est précisément un lieu où ces intelligences variées s'entrecroisent. Les administrateurs doivent être capables de **détecter ces différences**, de les respecter et de les utiliser comme forces plutôt que sources de conflits.

### 5. Le modèle Six Seconds : un outil pratique et efficace

Depuis 1997, la compagnie Six Seconds propose un modèle simple, opérationnel et puissant pour développer l'intelligence émotionnelle. Ce modèle repose sur trois axes :

#### 1. SE CONNAÎTRE (self-awareness)

Comprendre ce qui se passe en soi :

- apprendre à lire ses émotions,
- sortir de l'illettrisme émotionnel,
- reconnaître ses automatismes et conditionnements,
- identifier les pensées, sentiments et comportements qui nous gouvernent.

**En copropriété**, cela évite à un administrateur :

- d'interpréter trop vite,
- de réagir impulsivement,
- de projeter ses propres émotions sur les autres.

#### 2. SE CHOISIR (self-discipline)

Prendre en main sa vie émotionnelle et agir consciemment.

Cela implique quatre habiletés :

- **Appréhender les conséquences** de ses actes, paroles et décisions.
- **Piloter ses émotions** plutôt que de se laisser piloter par elles.
- **S'automotiver**, en s'appuyant sur un objectif clair.
- **Cultiver l'optimisme**, essentiel pour persévérer et maintenir un climat de confiance.

**En copropriété**, c'est l'art de :

- désamorcer un conflit,
- rester posé devant une attaque injuste,
- clarifier un malentendu,
- prendre des décisions réfléchies, pas dictées par la colère ou la peur.

#### 3. SE DONNER (self-orientation)

Orienter sa vie vers des objectifs utiles et nobles :

- renforcer son empathie,
- comprendre ce que vivent les autres,
- chercher à contribuer à un bien commun,
- agir avec sens et cohérence.

**En copropriété**, cet axe est fondamental :

un bon administrateur sert d'abord l'intérêt collectif.

Il comprend l'émotion des gens, sans y perdre son jugement.

### 6. Les retombées positives : pour soi et pour les autres

L'intelligence émotionnelle produit des effets tangibles et mesurables :

**Pour les administrateurs :**

- plus grande clarté d'esprit,
- meilleure gestion du stress,
- capacité à entendre sans se sentir attaqué,
- leadership apaisé et crédible,
- amélioration de la prise de décision.





#### Pour les copropriétaires :

- climat plus harmonieux,
- sentiment d'être entendus et respectés,
- diminution des conflits,
- plus grande facilité à accepter les décisions du conseil.

#### Pour la copropriété dans son ensemble :

- gouvernance plus stable,
- communication plus fluide,
- prises de décisions plus cohérentes,
- confiance accrue envers le conseil d'administration.

### 7. Le Quotient Émotionnel (QE) : une mesure utile

Puisque l'intelligence émotionnelle se compose d'habiletés mesurables et améliorables, il est possible d'évaluer son **quotient émotionnel (QE)** — une démarche de plus en plus reconnue.

Cela permet :

- de se situer dans son développement émotionnel,
- d'identifier ses forces,
- de cibler les habiletés à renforcer,
- de mesurer les progrès réalisés.

Six Seconds offre à cet égard des outils d'évaluation validés qui accompagnent efficacement le développement professionnel.

### Conclusion : une compétence indispensable pour l'avenir de la copropriété

À l'époque où tout va vite, où les tensions sont exacerbées et où les administrateurs sont confrontés à une multitude d'enjeux humains, l'intelligence émotionnelle n'est plus une option : elle est devenue une **nécessité**.

Elle permet :

- de prendre les meilleures décisions,
- d'harmoniser les relations,

- d'éviter les conflits coûteux,
- d'élever la qualité de la gouvernance,
- et de contribuer à un environnement plus pacifié et plus humain.

Développer son intelligence émotionnelle, c'est donc investir dans sa compétence, sa sérénité... et dans la qualité de vie de toute la copropriété.

#### Pour aller plus loin : conférences et formations

Pour celles et ceux qui souhaitent approfondir l'intelligence émotionnelle, pour eux-mêmes, pour leur conseil d'administration ou pour l'ensemble de leur copropriété, il est possible :

- d'organiser des **conférences** adaptées aux enjeux spécifiques de la copropriété ;
- de suivre des **formations professionnelles** basées sur le modèle Six Seconds ;
- ou de bénéficier d'un **accompagnement personnalisé**.

Ces outils sont accessibles tant avec moi qu'avec la compagnie **Six Seconds**, dont la mission est de diffuser l'intelligence émotionnelle et d'aider chacun à la pratiquer dans sa vie personnelle et professionnelle.

Pour plus d'information ou pour un suivi personnel ou de groupe vous pouvez communiquer avec moi à l'adresse courriel personnelle : [jchbat@videotron.ca](mailto:jchbat@videotron.ca) ou en passant par Investgain Ltée, où j'occupe le poste de directeur des communications à l'adresse courriel suivante : [Joseph.Chbat@investgain.com](mailto:Joseph.Chbat@investgain.com). □

#### Joseph Chbat, Ph.D.

Praticien QE et évaluateur QE certifié

Professeur de philosophie retraité,

Chercheur et Conférencier,

Formateur en Philo, IM, IE et Signes Vitaux





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

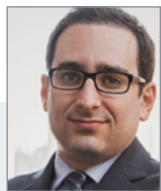
**SOUMISSION GRATUITE**

**514 725-7747**

[pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)



# 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.



**GROUPE  
ALADIN**  
La magie du nettoyage!

## Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial






**Nos services de nettoyage:**

- Système de ventilation
- Climatiseur mural
- Conduit de sècheuse
- Meuble rembourré
- Tapis et carpepe

**POUR UN ENVIRONNEMENT  
PLUS SAIN DEPUIS 1997**



Obtenez une soumission gratuite !

450 632-8000 • 514 312-0300



# 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](http://securiteaquadetect.com)  
[info@securiteaquadetect.com](mailto: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





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

### CONDO Mediation

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

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

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

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

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



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

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!  
Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : **[anthony@excellentspavage.ca](mailto:anthony@excellentspavage.ca)**

Site web : **[www.excellentpavage.ca](http://www.excellentpavage.ca)**



# Augmentation du coût de la vie !

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



Équipe Alex Argento  
Conseillers financiers  
Gestion de Patrimoine Assante

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



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

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

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

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

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

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

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

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

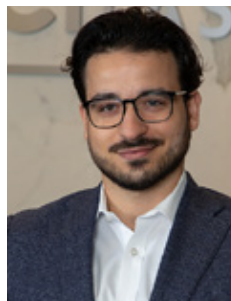


**Nadia** a pris en charge la gestion des tâches administratives de l'entreprise, mais avec sa personnalité chaleureuse et accueillante, elle a contribué à offrir une expérience de client inégalée. Nadia mentionne : « Depuis 8 ans que nous travaillons ensemble, les objectifs qui semblaient inatteignables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

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

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

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



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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

# 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.

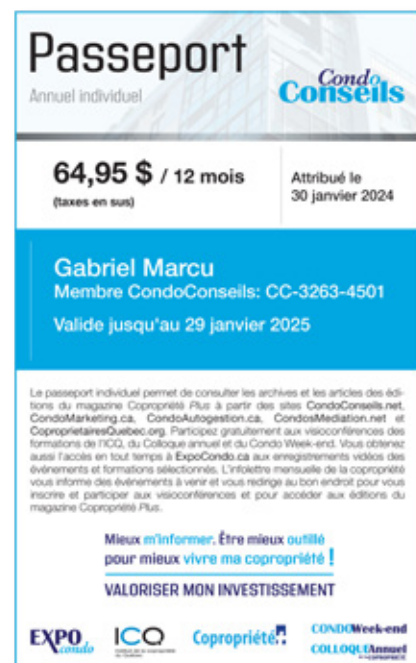
Mieux m'informer. Être mieux outillé  
pour mieux vivre ma copropriété !

VALORISER MON INVESTISSEMENT

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT**

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

514 380-8398 / [info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net)







# 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)

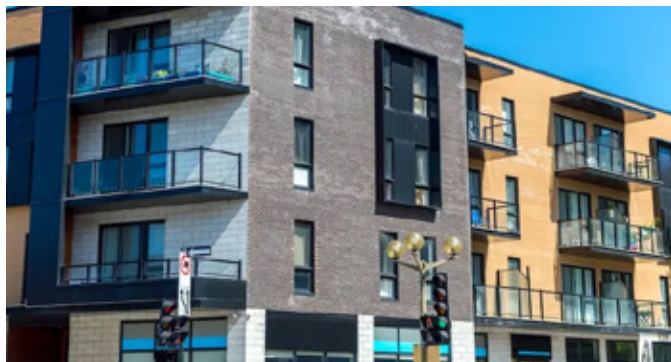


**PRÉSERVEZ LA SÉRÉNITÉ DE  
VOTRE COPROPRIÉTÉ.**



## Tribunal de la copropriété : et si l'intelligence collective sauvait la justice ?

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 08 OCTOBRE 2025



Un Tribunal de la copropriété permettrait de miser sur l'intelligence collective pour remettre un peu de bon sens dans la justice. (Photo: Adobe Stock)

**EXPERT INVITÉ.** Au Québec, la copropriété, c'est un petit pays dans le pays: des professionnels, des retraités, de jeunes familles, des investisseurs... et parfois quelques irréductibles voisins qui s'affrontent pour la teinte du balcon ou la hauteur du buisson.

Mais derrière ces anecdotes juteuses se cache un vrai drame. Quand un conflit éclate, la justice prend des airs de marathon judiciaire sans ligne d'arrivée. Entre 18 et 60 mois d'attente, des nerfs effilochés et des comptes bancaires amaigris, tout ça pour une décision rendue souvent après que les protagonistes aient vendu leur condo... ou leur âme.

### Et si on changeait les règles du jeu?

Pourquoi ne pas sortir de ce labyrinthe procédural et offrir aux copropriétaires un cadre rapide, humain, pédagogique et efficace?

C'est l'idée lumineuse derrière le Tribunal de la copropriété, une initiative qui miserait sur l'intelligence collective pour remettre un peu de bon sens dans la justice.

Pour Me Yves Papineau, avocat émérite, figure incontournable du droit de la copropriété et le fervent missionnaire de ce projet, la question ne se pose même pas.

« Il n'y a que des avantages, aucun inconvénient! »

Il déplore l'injustice sociale: les locateurs et locataires disposent du Tribunal administratif du logement (TAL) pour des décisions rapides et peu coûteuses. Les copropriétaires, eux, pour les mêmes situations conflictuelles, patientent comme si leur dossier faisait partie d'une discipline olympique, chaque quatre ans.

### L'Ontario en avance

Depuis 2017, nos voisins ontariens règlent leurs litiges de copropriété à la vitesse du numérique, grâce au Condominium Authority Tribunal (CAT), le premier tribunal en ligne du pays.

Dépôt, médiation, décision: tout se fait en ligne, sans pape-rasse, sans toge, sans drame. Et les commissaires ? Pas des juges généralistes, mais des experts du terrain, formés à la copropriété.

Un modèle humain, technologique et surtout fonctionnel, où la collaboration remplace la confrontation.

Marc Bhalla, vice-président de l'Autorité des condominiums de l'Ontario et membre fondateur du CAT, résume le secret de cette recette gagnante: « On réduit les coûts, on simplifie les

procédures et surtout, on règle les conflits plus rapidement et plus équitablement. »

Résultat? Des décisions rendues en quelques semaines, des coûts divisés, et surtout moins de conflits récurrents.

### La recette CAT

1. Négociation directe: les parties échangent via une plateforme sécurisée; 30% des dossiers se règlent ainsi;
2. Médiation assistée: un médiateur clarifie les enjeux et rétablit la communication ; 50% des cas restants trouvent un accord ici;
3. Décision formelle: si nécessaire, un arbitre spécialisé tranche sur l'accès aux documents, l'application des règlements, la communication avec le conseil d'administration, les frais et les amendes.

### Les ingrédients du CAT

- Rapidité et efficacité
- Coût abordable (maximum 200\$ par dossier)
- Expertise spécialisée
- Culture de dialogue et prévention
- Accessibilité numérique
- Effet pédagogique et préventif
- Désengorgement du système judiciaire

### Une recette à notre sauce ?

Un tribunal à visage humain avec :

- Des commissaires spécialisés (droit, ingénierie, assurances, architecture, gouvernance);
- Des procédures allégées et 100% numériques;
- Des outils pédagogiques pour aider syndicats et copropriétaires à prévenir les différends avant qu'ils ne s'enveniment.

Bref, une justice avec les copropriétaires, pas contre eux.

### L'intelligence collective: le vrai moteur du changement

Ce tribunal ne serait pas qu'une structure de plus, mais un laboratoire d'intelligence collective.

La copropriété, c'est déjà un mini-parlement citoyen. On y débat, on y vote, on s'y chicane souvent, mais on finit toujours

par cohabiter. Alors, pourquoi ne pas faire une force de cette expérience collective, au lieu d'un champ de bataille?

### Une réforme gagnant-gagnant

- Désengorger les tribunaux civils;
- Réduire les coûts de traitement;
- Rendre la justice plus accessible et crédible;
- Et, surtout, redonner confiance aux citoyens.

Malgré tout ce bon sens, quelques paradoxes bien québécois subsistent.

### La médiation: le secret le mieux gardé

Neuf ans après que le Code de procédure civile ait prôné conciliation et bonne foi, on pourrait croire qu'en 2025, la médiation et les plans de prévention et règlement des différends (PRD) seraient sur toutes les lèvres. Après tout, ce sont des remèdes simples, efficaces et peu coûteux pour désengorger les tribunaux.

Mais non. À la télévision, à l'heure de pointe, les publicités nous vantent les hamburgers quadruples, les shampoings miracles et les suppléments pour la mémoire. Pas une seule pour la médiation. Pas assez dramatique pour concurrencer les guerres, les catastrophes et les drames humains des bulletins de nouvelles.

Résultat? Les médiateurs jouent au sudoku, faute de patients, pendant que le système judiciaire continue de dépenser des millions dans un appareil engorgé, incapable d'investir dans son propre remède.

### Vivre ensemble, intelligemment

Le Québec possède déjà tous les ingrédients pour bâtir son propre modèle.

- Une expertise reconnue mondialement en droit de la copropriété, en médiation et en IA;
- Une culture du dialogue et du compromis;
- Une volonté sincère d'une justice plus humaine.

Le Tribunal administratif de la copropriété ne serait pas une réforme de plus, mais un acte de confiance envers l'intelligence citoyenne. Et si, finalement, vivre ensemble intelligemment était la plus belle forme de justice qui soit? □

## Renouvellement en assurance de copropriétaire

# 10 QUESTIONS À SE POSER

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



### RAPPEL

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

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


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

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

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

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


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

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

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

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

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

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

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

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



CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES

octobre 2019



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

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



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

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

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

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



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

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



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

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



## Saviez-vous ?

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



## Limitations et exclusions

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



## Informez-vous !

Votre agent ou votre courtier en assurance de dommages a **l'obligation de vous conseiller et de vous aider à identifier le produit adapté à vos besoins** tant à la souscription qu'au renouvellement de votre contrat d'assurance. Il vous posera plusieurs questions pour comprendre votre situation. N'hésitez pas à poser les vôtres pour bien comprendre le produit.

Vous désirez en savoir plus sur l'assurance des copropriétés ainsi que sur le rôle conseil des agents et des courtiers en assurance de dommages envers les syndicats des copropriétaires ? Visitez [chad.ca/condo](http://chad.ca/condo).



**CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES**

octobre 2019

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](mailto:nmonast@korus.ca) | [korus.ca](https://korus.ca)

# Le plan arboricole, un complément essentiel au carnet d'entretien d'une copropriété



Par Dominic Perugino

Arboplus

[www.arboplus.ca](http://www.arboplus.ca)



**La Loi 16 marque un tournant dans la gestion des copropriétés québécoises. En imposant un carnet d'entretien détaillé, elle assure enfin la pérennité des immeubles grâce à une planification rigoureuse des interventions. Pourtant, un élément majeur demeure dans l'angle mort : les arbres.**

On impose enfin un entretien durable aux copropriétés, mais on exclut les arbres... Pourquoi ? Comment ? Comment planifier l'entretien d'une façade sans considérer l'arbre qui pourrait l'embellir ou l'endommager à cause d'une chute de branche pesant une demi-tonne ? Les arbres sont des éléments clés pour la valorisation des biens immobiliers grâce à la qualité de vie qu'ils apportent, ils ne sont pas un domaine à part !

La loi 16 vise à contrer la négligence de ceux qui voulaient transmettre la responsabilité des entretiens aux prochains copropriétaires. Enfin ! La situation était intenable. Or, il faut étendre son application aux arbres. Un arbre urbain bien entretenu, dans un sol riche et bien structuré, peut vivre plus de 100 ans. Mais, s'il est négligé, les prochains copropriétaires se retrouvent avec les risques pour leur immeuble et la facture pour les entretiens correctifs ou, pire, pour son abattage. Il semble donc évident que l'omission de l'entretien des arbres dans un plan d'entretien est contraire à l'esprit de la loi 16.

Comment remédier à cette lacune ? En intégrant un volet arboricole à votre fonds de prévoyance et à votre carnet d'entretien. Voici six éléments clés pour bâtir un plan arboricole aligné sur les objectifs de la Loi 16.



## Les six composantes d'un plan arboricole efficace

### 1. Définir la fonction de chaque arbre

Avant toute intervention, il faut comprendre le rôle de chaque arbre dans votre espace commun. Cette réflexion devrait idéalement commencer avant même la plantation, selon le principe « le bon arbre au bon endroit », mais elle peut se faire aussi en aval pour diriger les interventions futures et même justifier certains abattages.

Définir, pour chaque arbre, une ou plusieurs fonctions :

- Ombrage.
- Intimité.
- Coupe-vent.
- Coupe-sons.
- Stabilisation du sol ou drainage (souvent en bande riveraine).
- Arbre ornemental (fleurs ou coloration automnale).
- Abris pour les oiseaux et biodiversité urbaine.

Les interventions arboricoles pourront se faire en harmonie avec ces éléments bien définis. On évite ainsi les entretiens tous azimuts qui dénaturent la fonction des arbres.

### 2. Demander l'évaluation monétaire des arbres par un professionnel

Saviez-vous que des professionnels peuvent établir la valeur monétaire d'un arbre? C'est une pratique courante en cas de sinistre, mais elle est aussi conseillée pour un plan arboricole solide. Elle permet d'évaluer la contribution concrète des arbres à la valeur de votre copropriété. Généralement, ce sont les arbres matures à essences recherchées, comme les chênes et les érables, qui comptent le plus, mais les jeunes arbres ont aussi une valeur projetée dans le temps et à mesure de leur développement, à condition de respecter les exigences d'entretien.

Avec une évaluation monétaire des arbres, il devient plus aisé pour une communauté de membres de se mettre d'accord sur le budget nécessaire pour leur entretien. Prévoir un fonds de prévoyance pour des arbres peut paraître pour certains comme de la bien-pensance écologiste. Mais, lorsqu'un arbre mature est évalué à plus de 15 000 \$, un budget annuel de 600 \$ à 1200 \$ pour son entretien préventif relève du gros bon sens. Les copropriétaires comprennent mieux qu'ils pro-

tègent un actif tangible plutôt que de « dépenser pour des arbres », comme si c'était un simple geste pieux.

Mais c'est aussi vrai en sens inverse. Un arbre peut faire figure symbolique et être attachant pour ceux qui ont profité de son ombre pendant des décennies. Certains voudront à tout prix l'entretenir, malgré des signes de dépérissements et des chutes de branches qui se multiplient. L'évaluation monétaire prenant en compte l'état sanitaire et sécuritaire vient y mettre de l'objectivité. Lorsque la valeur de l'arbre est inférieure à ce qui lui est investi, la décision de procéder à l'abattage est plus facile à justifier.

### 3. Recueillir les préférences des copropriétaires

Un plan arboricole ne s'impose pas : il se construit avec les résidents. Certains privilégient l'ensoleillement de leur balcon, d'autres recherchent la fraîcheur d'une canopée dense. Ces préférences documentées guideront les interventions de l'expert.

Cette consultation évite les conflits futurs et assure que les investissements en entretien répondent aux besoins réels de la communauté. Les experts arboricoles obtiennent aussi, conjointement avec les objectifs des arbres, les principes directeurs nécessaires pour diriger leurs entretiens, ainsi qu'une base solide pour le suivi de la satisfaction des copropriétaires en ce qui a trait à l'état des arbres suite aux travaux.

### 4. Instaurer des règles d'intervention claires

Le plan arboricole devient votre référence officielle. Il établit qu'aucune intervention improvisée n'est permise. Georges et son échelle restent au sol. Toute demande d'intervention passe par le conseil d'administration, qui consulte le plan et fait appel aux professionnels qualifiés au moment opportun.

Cette discipline protège à la fois les arbres, les résidents et les finances de la copropriété.

### 5. Réaliser un inventaire professionnel

Un arboriculteur qualifié doit dresser un portrait complet de votre patrimoine arboricole. Pour chaque arbre, il documente :

- L'espèce et les caractéristiques (hauteur, diamètre, envergure).

- Le stade de développement (jeune, mature, sénescence).
- L'état sanitaire (maladies, défauts structuraux, dépérissement).
- Les risques identifiés et leur degré d'urgence.
- Les interventions recommandées et leur échéancier.
- Les arbres à risque immédiat sont signalés pour une intervention rapide, qu'il s'agisse d'égouttage, de haubanage ou d'abattage sécuritaire.

## 6. Établir une projection budgétaire

Comme pour les autres composantes du carnet d'entretien, l'expert fournit une estimation des coûts pour chaque intervention. Cette projection permet :

- D'amortir les dépenses sur la durée.
- De planifier les contributions au fonds de prévoyance.
- D'éviter les dépenses d'urgence imprévues.
- De prioriser les interventions selon les budgets disponibles.

Un jeune arbre nécessite des tailles de formation légères, mais fréquentes. Un arbre mature demande des interventions plus espacées, mais plus coûteuses. Un arbre en fin de vie peut nécessiter un abattage planifié et un remplacement.

## Conclusion

Les arbres représentent un patrimoine vivant qui valorise votre copropriété et améliore la qualité de vie des résidents. En négligeant leur entretien, on accumule des risques et on transmet une dette aux futurs copropriétaires – exactement ce que la Loi 16 cherche à éviter.

Un plan arboricole bien structuré donne aux conseils d'administration les outils nécessaires pour prendre des décisions éclairées et pour justifier leurs actions auprès des copropriétaires. Dans l'esprit de la Loi 16, c'est simplement la suite logique d'une gestion responsable et durable de votre copropriété. □

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

**COLLOQUE** Annuel  
de la COPROPRIÉTÉ

**CONDOS** Week-end

**Soirées** du CONDO

**CONDO**  
endirect.com

Formations **ICQ**  
Institut de la copropriété  
du Québec

Condo **AUTOGESTION**

**CONDO**  
Mediation

**CONDO**  
Assurance



**ExpoCondo.ca**

# agconnect.

## La solution digitale pour les Assemblées Générales



### PLUSIEURS MODES DE PARTICIPATION



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

### TENTEZ L'EXPERIENCE

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

### PRÉPAREZ VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC AGCONNECT !



**SALES@IMMOSQUARE.COM**



**+1 (514)-600-2006**



# Une présence au Québec et en Europe



## agconnect.

La **solution digitale** pour  
les **assemblées générales**

[www.ag-connect.com](http://www.ag-connect.com)

+1 514 600 2006  
[sales@immosquare.com](mailto:sales@immosquare.com)

# Vous êtes syndicat de copropriété ?

**agconnect.** offre une solution complète pour la **gestion des assemblées générales** permettant de participer en présentiel, à distance et en mode mixte.

## agconnect.

### Une solution plébiscitée !

Des chiffres au 24/07/2025



## Nos utilisateurs en parlent le mieux

**Pierre B.**  
Président d'association.

Après 2 années en visio, 1ère AG "hybride" parfaitement réussie. La plate-forme agconnect est au top, les votes se passent sans problème. Ne pas hésiter si vous cherchez à organiser votre AG en présentiel, distanciel ou hybride !

## Quels sont les avantages d'agconnect. ?

### Les 3 bénéfices clés pour vos assemblées générales :

#### Participation facilitée

- Connexion à distance depuis n'importe quel appareil (ordinateur, téléphone, tablette).
- Vote en direct, par procuration ou intentions de vote.
- Accès simple et sécurisé pour chaque copropriétaire grâce à un identifiant unique.

#### Sécurité et transparence

- Résultats des votes visibles en temps réel.
- Registre numérique sécurisé et conforme à la réglementation.
- Certificat de participation généré automatiquement.

#### Souplesse d'organisation

- AG possibles en présentiel, à distance ou en mode hybride.
- Moins de déplacements, plus de flexibilité pour tous.
- Assemblées mieux suivies et plus représentatives.

### Une solution complète et conforme pour tous les profils, agconnect vous permet de :

- Recevoir les convocations et envoyer vos procurations en ligne.
- Récolte et comptabilisation accélérée de tous les votes (en présentiel, à distance).
- Signer la feuille de présence numériquement.
- Suivre le quorum en temps réel.
- Signer électroniquement le procès-verbal à la fin de l'AG.
- Accéder à tous les documents avant, pendant et après.

## agconnect.

**Une AG simple, claire et connectée.**

agconnect met à votre disposition un service à la clientèle gratuite du lundi au vendredi de 9h à 22h.

## Votre assemblée générale avec agconnect.

### Avant

- ◀ **Programmation, ordre du jour, liste des participants, mise à disposition de documents, bibliothèques de résolutions paramétrable, tableau de bord des assemblées.**
- ◀ **Invitations digitales et gestion des procurations.**

### Pendant

- ◀ **Accès à la plateforme via un navigateur web** (compatible ordinateur, tablette, cellulaire).
- ◀ **Visibilité du quorum en tout temps.**
- ◀ **Enregistrement des présences, arrivées et départs tout au long de l'assemblée.**
- ◀ **Vidéo et chat intégré.**
- ◀ **Gestion des votes pour tous les modes de participation** (présence physique et virtuelle).
- ◀ **Calcul automatique des décisions selon les majorités requises.**
- ◀ **Affichage graphique des résultats et détails des votes.**

### Après

- ◀ **Génération de la trame du procès verbal et signature numérique de la feuille de présence par les différents intervenants.**
- ◀ **Mise à disposition de documents d'audit** (votes, arrivées / sorties en cours d'assemblée, enregistrements).



# agconnect.

La **solution**  
**digitale** pour  
les **assemblées**  
**générales**



## Plusieurs modes de participation



En ligne



Hybride



Présentiel

## Tentez l'expérience

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

**Préparez votre prochaine assemblée générale avec agconnect !**

+1 514 600 2006

sales@immosquare.com

www.ag-connect.com



## VITRO — SERVICES

DÉJÀ  
**37**  
ANS

**Votre satisfaction après  
un lavage de vitres bien  
exécuté en toute sécurité,  
voilà notre priorité.**



Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

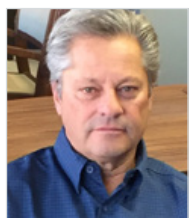
**[lavagedevitres.com](http://lavagedevitres.com)**

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**

**[www.info@vitroservices.com](mailto:www.info@vitroservices.com)**

Vitro-Services pour les syndicats de quatre étages et moins.

# Choisir des chaises et une table de balcon



Par Jean-Marc Legault  
JML / Toiles GR inc.

On ne se lasse pas de découvrir les modes qui mettront notre extérieur en valeur ! Styles, couleurs, matières : le début d'été correspond à la valse des incontournables et des nouveautés.

Si vous n'avez pas encore eu vos coups de cœur ou déterminé ce qui habillera votre balcon, voici une revue des tendances. Et que vous soyez sûr de vos goûts ou en quête d'une inspiration, choisir des chaises et une table de balcon n'aura jamais été aussi facile !

## Chaises et table de balcon minimalistes : polyvalence et pérennité

Quand on pense minimaliste, on a la fâcheuse habitude de croire que nos meubles de balcon manqueront de caractère. Or, ce style répond surtout à des enjeux de polyvalence et de pérennité.

Il n'est pas impossible que vos chaises et vos tables de balcon vous suivent dans un déménagement. Et si vous investissez dans des marques reconnues et de qualité, vous apprécierez sans doute modifier votre décor de balcon, sans avoir à changer ses éléments trop souvent !

C'est dans cette optique de commodité que se situe le style minimaliste. Des lignes droites, classiques qui n'oublient pas de se démarquer, mais qui pourront s'adapter à tous vos arrangements.

## Chaises de balcon : nos suggestions

Commençons avec les chaises. Robustes et confortables, elles peuvent rappeler les modèles intérieurs. Et comme l'autre tendance en vogue met beaucoup de l'avant la transposition de la cuisine à l'extérieur, vous serez dans le ton !



*Légende : Collection Lucia chaise à dîner de Ratana. Profiter de son balcon pour manger, lire ou flâner n'aura jamais été aussi agréable avec cette chaise de balcon au soutien dorsal présent et discret. Son allure classique est relevée par un contraste léger sur le coussin de couleur neutre..*

Le style minimaliste/classique peut également être décliné avec des composantes modernes, qui dynamisent l'ensemble sans dénaturer l'harmonie recherchée. Pour ce faire, on misera notamment sur l'inclinaison du dossier qui s'approchera du courant « lounge » très prisé en ce moment, et une assise fine – plus actuelle – mais toujours versatile.



*Légende : Collection Kendall chaise à dîner de Telescope Casual. Le dossier légèrement incliné de cette chaise de balcon est parfait pour vous offrir un moment de détente. Et grâce à son assise fine et ses bras, vous restez disponible pour des activités plus conviviales comme un repas ou un verre.*



*Légende : Collection Milano chaise à dîner de Cabana Coast. La courbe sait se montrer sobre, comme sur cette chaise de balcon, où elle habille les bras en élégance, sans compromis sur l'assise - qui respire le confort - et sur le maintien, habilement porté par un croisillon recherché au dossier.*



On parle de pérennité de style, mais on cherchera également une durabilité fiable face aux intempéries. Même sur un balcon, tables et chaises peuvent souffrir du vent, de la pluie et de la poussière. Avec des matériaux tels que l'aluminium, vous misez sur des meubles de balcon résistants et facilement déplaçables.



*Légende : Collection Millcroft chaise à diner de Cabana Coast. Conçue en aluminium, cette chaise de balcon respire la praticité et la confiance. Avec un design solide et carré, elle joue sur un contraste subtil de matière – structure contre tissu – et n'oublie pas d'offrir une assise toujours très confortable.*

## Tables de balcon : options disponibles

Côté table, on continue dans la commodité et la facilité d'agencement avec des formes géométriques et équilibrées. Leur design bien assuré est la clé pour donner du pep à votre balcon, surtout si vous choisissez des pièces foncées, parfaites pour trancher avec un décor relativement sobre en balcon.



*Légende : Collection Millcroft table à diner 36" de Cabana Coast. Classique, oui, mais efficace certainement ! Coup de cœur pour cette table de balcon à l'espace de présentation aussi large que pratique. Son esthétique épurée lui permet d'être mise en évidence - couronnée d'une plante par exemple - ou rangée facilement dans un coin.*

Et si vous aspirez à conjuguer chaleur et classique ? Pas de problème, puisque les courbes tirent leur épingle du jeu, même dans une allure plus traditionnelle. Rien de plus efficace pour apporter du volume au fameux style classique.



*Légende : Collection Monaco table à diner ronde 36" de Cabana Coast. Derrière son apparence familière, cette table de balcon cache une audace raffinée, qui se traduit par ses pattes courbées et ajourées, la finesse de son plateau – détail à la fois moderne et gracieux – et sa belle surface, parfaite pour les repas sur le pouce ou pour un verre en toute décontraction.*

Vous l'aurez compris : il n'y a rien de moins ennuyeux que le style classique ! Derrière ses effluves conventionnels au premier abord se cachent des détails de formes et de matière : allure imposante, matériau captivant et durable, lignes géométriques ou arrondies. Parfaits pour vous démarquer sans faute de goût.

## Esprit bohème : réinventer son balcon avec des meubles de balcon texturés

Le style bohème se fait aussi remarquer dans les tendances de l'année. Tout comme le classique, il sait jouer sur l'intemporalité, et mettre un atout certain de son côté, en poussant l'originalité un peu plus loin. Toujours dans des agencements et des nuances accessibles, il a le pouvoir de répondre à vos envies d'évasion, sans risque de lassitude !

Reconnaissable entre mille, le style bohème se traduit depuis quelques saisons par des motifs en corde tressée, que vient contraster une base foncée en métal – de l'aluminium en général – ou en rotin. La corde peut rappeler la mer, les bateaux et finalement, apporter une ambiance balnéaire, très appropriée pour les jours d'été.



*Légende : Collection Trinity chaise à diner de Ratana. Rien ne sera plus unique qu'un dossier cordé qui demeure agréable pour le dos, et épatant dans un décor. Pour preuve ? Ce modèle pour balcon qui conjugue design travaillé avec le ton blanc comme valeur sûre.*

Les meubles de balcon qui s'inscrivent dans cette tendance restent robustes et de qualité. Et comme ils puisent leur finition dans le charme vintage des décennies passées, vous pouvez disposer d'une touche rétro pour un mélange des genres de toute beauté.



# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM  
514 277 2127

### PROTÉGER SA COPROPRIÉTÉ CONTRE LES INCENDIES : UN DEVOIR DE PRÉVENTION ET DE GESTION

La protection incendie en copropriété est une responsabilité essentielle des administrateurs. Au-delà des obligations légales, c'est une question de sécurité pour les résidents et de préservation des biens collectifs. Un sinistre peut avoir des conséquences dramatiques, mais avec une gestion rigoureuse et une prévention adéquate, les risques peuvent être grandement réduits.

#### 1. Respecter les normes et obligations légales

Au Québec, plusieurs réglementations encadrent la protection incendie en copropriété, notamment le *Code de sécurité du Québec* et la *Loi sur la sécurité incendie*. Il est impératif pour les administrateurs de s'assurer que tous les équipements de protection incendie (extincteurs portatifs, systèmes de gicleurs, composantes et panneaux d'alarme-incendie) sont conformes aux normes et régulièrement entretenus par des professionnels certifiés.

##### Vérifications et entretiens essentiels :

- **Systèmes de gicleurs** : inspection annuelle et tests de débit selon la réglementation en vigueur.
- **Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone** : vérification mensuelle et remplacement tous les dix ans.
- **Extincteurs portatifs** : inspection annuelle et recharge après usage ou selon l'échéance recommandée.
- **Système d'alarme incendie** : maintenance périodique et tests réguliers.

#### 2. Sensibiliser et responsabiliser les copropriétaires

Un plan de protection incendie efficace passe aussi par la sensibilisation des occupants. Informer régulièrement les copropriétaires sur les bonnes pratiques et les mesures à suivre en cas d'incendie est crucial. Des réunions annuelles ou des communications ciblées permettent de rappeler :

- L'interdiction de bloquer les issues de secours.

- L'importance de ne jamais entreposer de matériaux inflammables dans les espaces communs.
- La nécessité de maintenir les balcons et terrasses exempts de sources de feu (barbecues non conformes, chandelles non protégées, etc.).

#### 3. Mettre en place un plan d'urgence efficace

Un plan d'évacuation clair et bien communiqué peut sauver des vies. Il est recommandé de :

- Afficher les plans d'évacuation aux endroits stratégiques.
- Organiser des exercices d'évacuation annuels.
- S'assurer que les sorties de secours sont toujours dégagées et accessibles.
- Définir des rôles et responsabilités pour une évacuation ordonnée.

#### 4. Travailler avec des experts

Les administrateurs ne sont pas seuls face à cette responsabilité. Faire appel à des spécialistes en prévention incendie permet de garantir la conformité et d'améliorer la sécurité globale de l'immeuble. Des inspections professionnelles et des recommandations adaptées aident à anticiper les risques et à corriger d'éventuelles lacunes.

#### Conclusion

Assurer la sécurité incendie en copropriété, c'est protéger des vies et préserver des biens. En respectant les normes, en sensibilisant les résidents et en mettant en place un plan d'urgence efficace, les administrateurs contribuent activement à la prévention des sinistres. Une gestion rigoureuse et proactive de la sécurité incendie est une marque de bienveillance et de responsabilité envers l'ensemble des occupants.

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit...

C'est aussi ça **Guard-X!**

Les formes rondes sont également prisées dans le style bohème, car elles reflètent à la fois la douceur, l'organique et l'authenticité, caractéristiques très recherchées.



*Légende : Collection Palm Harbour table à diner 32" de Ratana. On admire le mélange éclectique de cette table de balcon, qui marie cordage, courbes et finition en rotin à la perfection. Quant à son plateau en verre, il apporte une touche de luxe inattendue.*

L'esprit bohème, c'est également des teintes chaudes, qui évoquent le sable et le dépaysement. Comment adopter cette émotion, sans tomber dans l'excès ? En optant pour le beige. Plus marqué que le blanc et plus chaleureux que le noir, il se décline dans différentes nuances plus ou moins prononcées sur les coussins, plateaux et structures. Le résultat ? Un effet apaisant qui appelle aussi bien à la méditation qu'à l'exploration. Et puisque le retour à la nature exige des aménagements colorés et ambitieux, vous ne trouverez pas mieux que cette teinte pour faire ressortir vos fleurs et vos plantes.



*Légende : Collection MGP Slat table à diner 18"x54" de Telescope Casual. On aime l'ambiance « tablée » qui émane de cette table de balcon. Avec son design fin et passe-partout, elle reste néanmoins idéale pour les petits espaces, et adopte un beige terreux qui mettra en valeur votre service à dîner.*



*Légende : Collection MGP Slat table à diner 36" de Telescope Casual. Changement de registre avec cette table de balcon piédestal. Le rendu aéré de son plateau à ouvertures, met l'emphasis 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



Trouver rapidement  
l'information  
concernant les  
sujets d'actualité.



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



### Pierre Gnocchini

Chez St-Pierre & Associés, le génie créatif en science du bâtiment signifie la recherche de solutions innovatrices, pratiques et économiques. Une judicieuse combinaison des connaissances, de la science appliquée, de la technologie, de l'expérience et de l'imagination nous amène à développer de nouvelles applications caractérisées par un excellent rapport qualité-prix. Le génie créatif permet d'offrir des solutions rationnelles, capables de supporter l'épreuve du temps et de dépasser les attentes des clients.

Une équipe / deux départements - Pour une vaste gamme de services

L'homme derrière la firme d'ingénieurs St-Pierre & Associés était jusqu'à tout récemment M. Hubert Saint-Pierre, ingénieur de formation. Fondateur et président de l'entreprise qui a vu le jour en 2004, Hubert St Pierre a donné son nom à l'entreprise qui le porte toujours fièrement aujourd'hui, mais il a surtout insufflé le goût du travail bien fait et le fameux petit « plus » qui souvent, fait toute la différence. Il existe une célèbre maxime affirmant que les entrepreneurs qui réussissent sont ceux qui sont prêts à marcher un kilomètre de plus lorsque tous les autres se sont arrêtés. Et Hubert St-Pierre a marché beaucoup de kilomètres supplémentaires.

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

Inspection des stationnements : un pont vers la tranquillité d'esprit des copropriétaires

Nous savons tous aujourd'hui que le sel de déglacage utilisé à une aussi grande échelle entraîne des conséquences néfastes sur l'environnement, mais lorsqu'il est question de la sécurité des usagers de la route, il n'y a pas de place pour les compromis qui pourraient se révéler hasardeux. La sécurité doit toujours primer avant tout.

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)







## Condo : le buffet gratuit à volonté est fermé

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 03 SEPTEMBRE 2025



Avec les nouvelles obligations de la Loi 16, l'illusion du « tout-inclus » a explosé comme un ballon de plage mal gonflé. (Photo: 123RF)

**EXPERT INVITÉ.** Quand j'ai publié *Vos condos ne sont pas des croisières tout inclus*, plusieurs m'ont regardé comme si j'avais trop forcé sur le rhum du capitaine Morgan.

Pendant longtemps, acheter un condo ressemblait à embarquer sur un bateau de croisière où l'on croyait que les administrateurs allaient vous servir des margaritas au bord de la piscine. Les frais de copropriété? Un petit montant mensuel qui promettait des piscines étincelantes où les poissons rouges font aussi le ménage, des garages impeccables et façades immaculées, juste en passant un coup d'effaceur magique M. Net. Le tout avec un budget sorti du chapeau de Mary Poppins.

De plus, on utilisait (mal) les administrateurs bénévoles en les transformant en barmans amateurs de mojitos sans leur faciliter le rôle primordial de gouvernance.

La Loi 16 vient de débarquer dans notre bar et que dit-elle ? Le buffet gratuit a fermé, le bar open n'existe plus, et les administrateurs ne sont plus des mixologues, mais des attestateurs officiels de copropriété.

Dans mon article, j'avais utilisé la métaphore du bateau de croisière. La Loi 16 nouvelle version, elle, a choisi le vocabulaire un peu plus sec des juristes, mais l'idée est la même. On ne navigue pas un paquebot de plusieurs millions de dollars en priant pour que la coque tienne grâce à du ruban adhésif et à de l'optimisme. Aujourd'hui, avec l'obligation d'un carnet d'entretien, d'études sérieuses du fonds de prévoyance et d'attestations détaillées, l'illusion du « tout-inclus » a explosé comme un ballon de plage mal gonflé.

Ce que j'annonçais comme du gros bon sens en 2024 est devenu force de loi en 2025. Comme quoi, parfois, un peu de sarcasme journalistique finit par se transformer en réglementation.

Alors à la place de « le condo ce n'est pas une croisière tout inclus », un an plus tard, je vous dis « préparez vos rames, vos cocktails personnalisés... ou Molotov », si vous aimez les sports extrêmes.

### Carnet d'entretien: la piqure annuelle

Chaque copropriété doit désormais tenir un carnet d'entretien rédigé par un professionnel. Imaginez-le comme un carnet de santé: chaque inspection, chaque réparation y est consignée.



Comme chez le médecin, il faut revenir régulièrement faire les prises de sang, votre piqûre contre les rhumes ou contre les maringouins piqueurs.

Si votre copropriété n'a pas de « médecin de famille attitré », préparez-vous à affronter le concept paralysant appelé ironiquement « les urgences ».

Personne ne vous passera un Tylenol pour le mal de façades ou ne vous injectera du collagène pour l'arthrose de l'ascenseur. Quant à la « chimiocondothérapie »... elle vous coûtera souvent vos économies de retraite.

### Le fonds de prévoyance : fini les paris

Certains syndicats fixaient, auparavant, les cotisations au fonds de prévoyance comme on choisit un plat au buffet : « Ça a l'air correct ». Une étude rigoureuse calcule maintenant les besoins réels.

Oui, vos frais de condo risquent de grimper, mais au moins, ce sera basé sur des chiffres concrets, ce n'est plus du flair ou de la magie de trésorier. Il s'agit d'être rusé sans jouer à la roulette russe financière.

### L'attestation du syndicat : demandez le menu

C'est la grande nouveauté du décret du 30 juillet. En suivant une demande d'un nouvel acheteur ou d'un copropriétaire, le syndicat doit fournir une attestation complète et détaillée. Ce document est une véritable radiographie complète de la copropriété :

- L'état du fonds de prévoyance et de ses cotisations;
- Les travaux planifiés;
- Les réparations majeures effectuées;
- Le budget opérationnel;
- Les avoirs du syndicat;
- La liste des litiges en cours;
- Le dossier de sinistralité;
- Les assurances en vigueur;
- La gouvernance, décisions, règlements, résolutions, procès-verbaux, etc.

Bref, c'est le même principe qu'au restaurant. Il faut regarder le menu avant de commander, connaître la liste complète

des ingrédients et des allergènes, mais, surtout, celle des plats épicés. Pas glamour, mais diablement utile pour éviter d'avaler une addition salée par surprise. Au pire, vous pouvez changer de resto pour un casse-croûte avant de goûter le menu pimenté.

### Ce que ça change pour les nouveaux acheteurs

Bonne nouvelle: beaucoup moins de mauvaises surprises.

Mauvaise nouvelle: il faudra lire les documents... et pas seulement vérifier les frais de condo. Acheter un condo, c'est désormais comme vérifier les coulisses d'un bateau et de son équipage avant de réserver sa cabine.

### Un exercice de vigilance

N'hésitez surtout pas à poser toutes vos questions au vendeur, au syndicat, au courtier et, surtout, à votre notaire. Avant de conclure l'achat devant ce dernier, clarifiez toutes les zones grises pour éviter le naufrage. Si le condo vous parle dans une langue étrangère, faites-vous accompagner par un professionnel de la copropriété, idéalement un gestionnaire professionnel.

En considérant que tout le monde sait lire, plus d'excuse pour ne pas jeter un œil aux documents avant de signer.

Un immeuble en copropriété, c'est finalement une mini-société (par actions collectives, voire quotes-parts) où chacun doit ramer dans le même sens. Vivre en copropriété, ce n'est pas voyager sur un paquebot avec service 24/7. C'est plutôt faire partie d'un équipage où la discipline collective assure le voyage de tous.

La Loi 16 vient simplement s'assurer qu'il y a assez de gilets de sauvetage pour tout le monde, y compris pour ceux qui vous succéderont.

Le condo n'est pas une croisière, mais plutôt une gestion collective de patrimoine. □

# QUESTIONS ET RÉPONSES

## MÉDIATION OBLIGATOIRE aux petites créances



RÉCLAMATIONS  
DE **5000 \$**  
**ET MOINS**  
(sans compter les intérêts)

À compter de novembre 2023, et pour les prochaines années, la médiation obligatoire aux petites créances s'implantera progressivement partout au Québec, pour les dossiers de 5000 \$ ou moins (sans compter les intérêts).

### COMMENT SAIS-JE SI LA MÉDIATION EST OBLIGATOIRE DANS MON DOSSIER ?

Vous recevrez, par la poste, un avis de médiation obligatoire si votre dossier est admissible. Un médiateur communiquera ensuite avec vous pour vous expliquer le processus de médiation et prendre rendez-vous. Si vous ne recevez pas d'avis de médiation obligatoire, la médiation reste possible. Mais vous devez en faire la demande, parce qu'elle est volontaire.

Consultez [Québec.ca/petitescreances](https://Quebec.ca/petitescreances) pour savoir si la médiation obligatoire est implantée dans le district judiciaire où est votre dossier.

### QU'ARRIVE-T-IL SI JE DOIS ALLER EN MÉDIATION OBLIGATOIRE ET QUE JE N'Y VAIS PAS ?

La médiation est obligatoire. Elle n'est pas optionnelle ou facultative! Vous devez participer au processus. Si vous ne vous présentez pas, on pourrait notamment vous condamner à payer des dommages-intérêts aux autres parties.

### EST-CE QUE JE PEUX DEMANDER UNE AUTORISATION POUR NE PAS Y ALLER ? J'AI MES RAISONS...

Dans certains cas précis, vous pourriez obtenir une exemption de la médiation obligatoire. Par exemple, si vous ne pouvez pas être en présence de l'autre partie parce qu'il y a une ordonnance de la cour, ou si vous avez déjà participé à une séance de médiation pour le même litige. Si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces situations, informez-vous auprès du palais de justice. On vous expliquera comment faire une demande d'exemption.

# 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**

Entreprise de gestion de copropriétés et multi-résidentiels  
depuis 1981

Léo Ziadé  
450 926-9966    [leo@investgain.com](mailto:leo@investgain.com)

Jimmy Safi  
450 926-9966    [jimmy@investgain.com](mailto:jimmy@investgain.com)

Joëlle Ziadé  
450 926-9966    [joelle@investgain.com](mailto:joelle@investgain.com)

*uniCondo* Montréal

100-4192, Grande Allée  
Grenfield Park (Québec)  
J4V 3N2



## **Immeubles Shibata**

Gestion immobilière et de copropriété

Takao Shibata  
514 697-9949    [shibata2@securenet.net](mailto:shibata2@securenet.net)

*uniCondo* Montréal





**Gestion Immobilière Provision**

Marc Morin et Mélanie Guilbeault  
514 339-7000 info@gestionprovision.com

*uniCondo* Montréal

1675 Rte Transcanadienne  
Montréal (Québec)  
H9P 1J1

**Gestion TL**

**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**

Nathalie Monast  
514 262-6002 nmonast@korus.ca  
Poste 1

*uniCondo* Montréal

C.P.35025, Montréal  
(Québec) H2C 3K4



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



Les deux tours de 15 et 13 étages, en brique et béton, furent construites respectivement en 1989 et 1990 sur un terrain de 7381.4 m<sup>2</sup>. Le Domaine totalise 148 copropriétés. Les unités, toutes avec leur propre système de climatisation et chauffage, comportent 2 ou 3 chambres à coucher et ont une superficie totale variant entre 1315 p<sup>2</sup> à 1565 p<sup>2</sup>. Deux penthouses occupent le sommet de chacune des deux tours. Chaque copropriété bénéficie de balcon-terrasse. Plusieurs rénovations importantes ont été faites avec le temps tels l'ensemble des fenêtres en 2013 et toutes les portes-patio en 2015. Un programme d'entretien et de conservation des acquis est en place.

Nous retrouvons au rez-de-chaussée, à la disposition des résidents, une piscine intérieure chauffée, un bain-tourbillon, une salle d'exercices très bien équipée, de salle de bains avec douches et saunas en plus d'un grand salon de réception. Un système téléphonique contrôle l'accès à chacune des tours et en assure la sécurité. Deux ascenseurs sont disponibles dans chaque édifice.

Au niveau du sous-sol on retrouve un stationnement accessible de l'extérieur grâce à une porte électrique à télécommande, des rangements individuels pour chaque propriétaire ainsi qu'un enclos verrouillé pour bicyclettes. Les invités peuvent utiliser les espaces de stationnement à l'extérieur sur le terrain du Domaine.





Chaque copropriété bénéficie d'une vue panoramique sur la ville ou sur le terrain qui est paysagé. L'arrière du Domaine donne sur le « Boisé des Pères » espace vert protégé avec sentiers pédestres. Des concierges résidants assurent l'entretien.

Une seule administration gère l'ensemble de la copropriété. Les 5 administrateurs, tous copropriétaires, sont en place depuis plusieurs années et, de la rigueur de leur travail résulte une qualité de vie, une tranquillité et une saine gestion financière. Le fonds de prévoyance, élément primordial à toute copropriété saine financièrement, est très bien géré et prévoit un plan d'entretien sur plusieurs années.

À distance de marche du Domaine du Parc Olympique nous retrouvons : la station de métro l'Assomption, l'hôpital et la clinique médicale Maisonneuve-Rosemont, des bureaux de dentistes, des pharmacies, des écoles primaires et secondaires, le stade olympique et son centre sportif, le Jardin botanique, le planétarium, le stade Saputo, le parc Maisonneuve, le golf municipal et son terrain de pratique, les jardins communautaires, des cinémas. L'accès à plusieurs pistes cyclables est très facile dont la toute nouvelle en face du Domaine qui mène au parc Maisonneuve. Toujours à courte distance, on accède facilement à plusieurs banques, épiceries, restaurants, centres d'achats, marchés publics et à la bibliothèque municipale.



L'accès aux autoroutes 40 et 25 ainsi qu'au tunnel Hyppolyte-Lafontaine est très rapide. □

Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter à l'adresse courriel [domaineduparcolympique@gmail.com](mailto:domaineduparcolympique@gmail.com) ou par la poste au 002-5115 boul. de L'Assomption, Montréal, Québec H1T 4B2.



# Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



Par Catherine Larin  
H2O - Gestion de piscines, plages et spas

Le revêtement de glasscoat pour piscines de béton facilitera sûrement la vie de bien des propriétaires et gestionnaires de condos et d'immeubles locatifs dans les années à venir. Ceux qui ont fait les travaux dans leur piscine en sont satisfaits et sont très contents de leur choix. Avec une durée de vie de 20 ans, le glasscoat comprend de nombreux avantages, en voici quelques-uns :

- Recouvrement haut de gamme qui donne un fini esthétiquement imbattable, lisse et lustré
- Durée de vie de 20 ans
- Pulvérisé de façon sécuritaire
- Sèche en 24 heures seulement
- Résistant aux hivers rigoureux
- Limite l'utilisation de produits chimiques coûteux
- Évite les fermetures prolongées à chaque 2-3 ans pour recommencer les travaux de décapage au jet de sable et de peinture



## Qu'est-ce que le Glasscoat ?

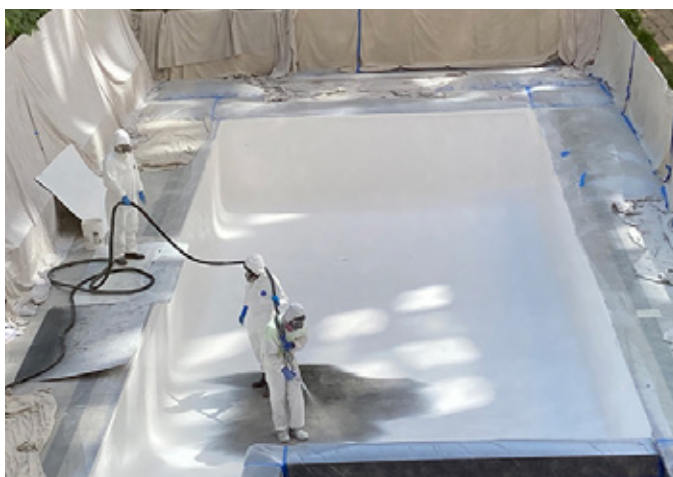
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement qui étancheise comme aucun autre produit ne peut le faire donc permet de préserver la surface de béton dans un état intact pendant des années.

Le fini au glasscoat permet aussi de diminuer l'utilisation de produits chimiques coûteux. Le fini lisse et résistant aux produits permet en effet des économies non négligeables.

## Comment fonctionne l'application ?

Le glasscoat est pulvérisé avec des équipements spécialisés et de la main-d'œuvre experte dans le domaine. Les travaux sont effectués de façon sécuritaire autant pour les équipements et installations de nos clients que pour nos employés. Il faut avant tout recouvrir toutes les surfaces entourant la piscine. Par la suite, il faut repérer toutes les imperfections, fissures, béton craquelé ou pourri afin de réparer avec les matériaux adéquats. Ce sont ces fissures qui laissent passer

les infiltrations d'eau en tout temps. Le glasscoat par la suite protège les surfaces réparées et évite la récurrence de ces problèmes.

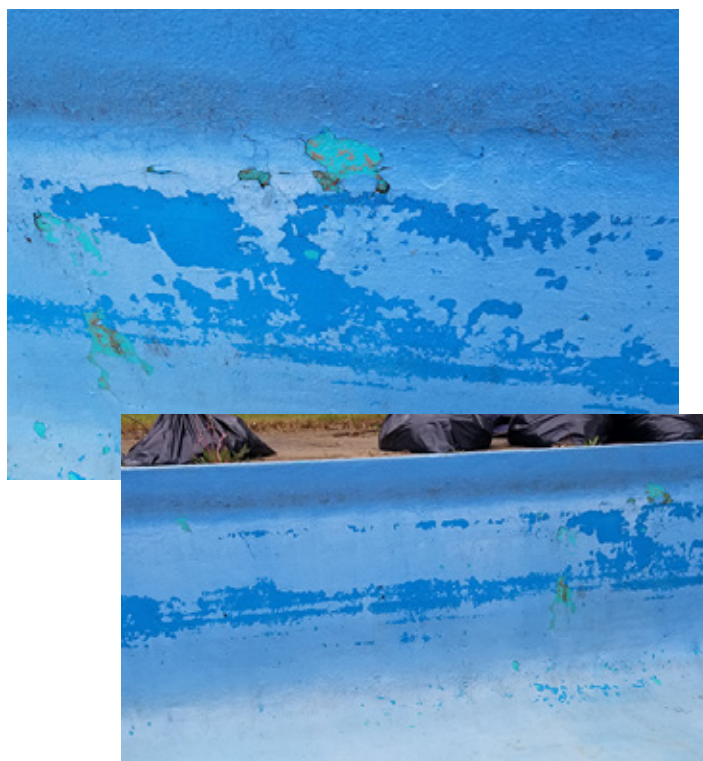


Il est ensuite temps d'appliquer une couche d'apprêt à l'époxy, suivi de deux couches de produit au glasscoat. Le travail s'effectue en une journée seulement. Le lendemain, quelques retouches sont faites pour des raisons de sécurité et d'esthétique. Finalement, les lignes noires au fond et dans les marches sont appliquées, tel qu'exigé par le Règlement sur la sécurité dans les bains publics.

### Pourquoi le glasscoat

L'été s'en vient et plusieurs propriétaires et gestionnaires de syndicats de copropriétés devront planifier la peinture de

leur piscine ou leur spa. Ces travaux de réfection peuvent représenter des frais d'entretien élevés et parfois inattendus. Avant de peindre, il faut tout d'abord s'assurer que la surface soit bien préparée. Ce qui veut dire un décapage au jet de sable pour enlever toute trace de résidus, ce qui est très coûteux, mais primordial. En négligeant le décapage, le nouveau revêtement n'a pas la même adhérence et se détériore rapidement comme les exemples illustrés sur les photos ci-dessous :



Avec les peintures traditionnelles, une fois que la surface est bien préparée, il faut appliquer deux couches de peinture et attendre entre 3 et 7 jours de séchage. Il faut donc 3-4 semaines pour la durée des travaux au total. Pendant ce temps les propriétaires ou les locataires ne peuvent pas utiliser la piscine ou le spa. Comme la saison estivale est très courte et qu'il faut en plus négocier avec la pluie et les intempéries, le temps pendant lequel les baigneurs peuvent en profiter est de beaucoup réduit, ce qui peut occasionner beaucoup de frustration.

Par conséquent, les peintures de piscine traditionnelles offrent une solution peu durable pour plusieurs raisons. Après une courte période de temps, un an ou deux, la peinture se



décompose dans l'eau de la piscine, ce qui endommage la surface de béton et est très nuisible pour les équipements et la santé des baigneurs. Les matériaux au polymère comme le glasscoat ne présentent pas ce problème, car ils ne se dégradent pas en présence de produits chimiques et d'eau chaude.

Il existe quelques types de peintures traditionnelles disponibles pour le revêtement des piscines et spas de béton : l'époxy, caoutchouc, acrylique, mais toutes nécessitent de recommencer les travaux à chaque 2-3 ans. Décaper, réparer, peindre.

D'autres solutions à base de caoutchouc ou autre sont aussi offertes, mais ne durent pas. Ces solutions ne permettent pas non plus d'obtenir un revêtement uniforme et peuvent laisser paraître les réparations et autres imperfections.

### Le Glasscoat : La solution long terme

L'apparence du glasscoat est dans une catégorie à part et sa durabilité inégalée, soit d'environ 20 ans. L'application du glasscoat représente la solution long terme par excellence.



Une fois le produit appliqué, vous serez à même de constater un fini haut de gamme. Vous n'aurez pas besoin de recommencer vos travaux de peinture à chaque 2-3 ans ce qui vous permettra d'économiser sur le long terme.

Utilisé aux États-Unis dans toutes sortes de climats depuis plus de 30 ans, et ici au Québec depuis une dizaine d'années, c'est un produit qui a fait ses preuves et qui offre enfin une option durable et optimale. □







## 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 complet pour l'administration et la mise à jour du site;
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même;
- Consultation des archives et documents du syndicat;
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.;
- Envoi automatisé de courriels lors d'ajouts de documents (procès-verbaux, règlements, etc.);
- Envoi personnalisé de courriels effectué par les administrateurs du syndicat;
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus par tous les membres inscrits au site (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation disponibles à ExpoCondo.ca (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Participation gratuite aux Condos Week-end et Colloques annuels de la Copropriété;

---

### UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.

Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

---

**Appelez-nous au 514.380.8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant !**

*Condo*  
**Conseils** **Condo**MARKETING



# Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



## 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](http://www.staubinavocats.ca)



## Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

Me Gérald Denoncin  
Me Sébastien Fiset

g.denoncin@fisetlegal.com  
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](http://www.fisetlegal.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](http://www.celinevallieres.com)



## Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich  
438 402-8955

hdek@gomeditation.ca

1100-1200 McGill College  
Montréal (Québec)  
H3B 4G7

# Conseillers juridiques



## 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](http://www.levesquenotaires.com)



## Satoshi Legal

Droit des affaires, des technologies et en protection de la vie privée.

Me Erwan Jonchères  
514 550-8338

erwan@satoshi.legal

210-154 avenue Laurier Ouest  
Montréal (Québec) H2T 1V2  
<https://www.satoshi.legal>



## Bruno Bourdelin, avocat

Spécialisés dans le domaine du litige immobilier, civil et commercial, avec une expertise reconnue en copropriété.

Me Élane D'Astous

elainedastous@bbacavocats.com

Me Émilie Séguin

emilie.seguin@bbacavocats.com

Me Bruno Bourdelin

brunobourdelin@bbacavocats.com

514 400-1708 suite 100

3030 Bd du Curé-Labelle  
Laval (Québec) H7P 0H9  
<https://bbacavocats.com/>



## Municonseil Avocats inc.

Services juridiques en matière de droit municipal, de litige civil, commercial ou administratif, de droit du travail et de l'emploi, de santé et sécurité au travail, de droit de la santé et de droit scolaire.

Me Mario Paul-Hus  
514 954 0440

mph@municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec) H4Z 1A1  
[www.municonseil.com](http://www.municonseil.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](http://www.ljt.ca)



# Conseillers juridiques



## 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/>



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard  
(581) 838-5503  
cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy  
581 838-5500  
stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



## 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>



## DeBlois Avocats

Services juridiques sur mesure offerts par une équipe multidisciplinaire

418 529-1784  
info@deblois-avocats.com

Le Delta 1, 2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



+ DE **3 500** INTERVENTIONS  
CHAQUE ANNÉE



**20 000** CLIENTS SATISFAITS  
À CE JOUR



**15** ÉQUIPES DE SERVICE  
MULTIDISCIPLINAIRES

## TOUS TYPES DE TOITS PLATS :

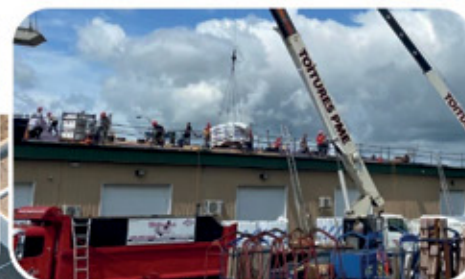
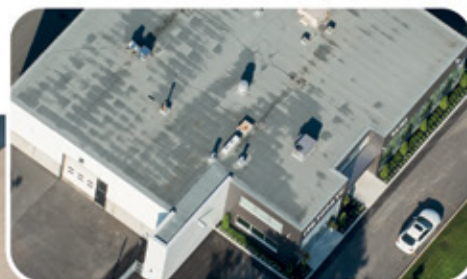
ÉLASTOMÈRE - GRAVIER - EPDM - TPO - PVC - LIQUIDE

- ✓ Réfection complète
  - ✓ Réparations temporaires ou permanentes
  - ✓ Entretien préventifs
  - ✓ Nettoyage
  - ✓ Thermographie infrarouge
  - ✓ Département menuiserie et ferblanterie
- Assurance responsabilité 5 millions.

COMMERCIAL   
INDUSTRIEL   
INSTITUTIONNEL 

PROMO  
**INSPECTION  
COMPLÈTE  
GRATUITE\***

\* Certaines conditions s'appliquent.  
Rapport photo non inclus.  
Max 5 000 pi<sup>2</sup>.



URGENCE

24 / 7



ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS



450 430-3663 | 514 618-3233 | [WWW.TOITURESPME.COM](http://WWW.TOITURESPME.COM)

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### ABC Copropriété - ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE, MÉDIAS ET PUBLICATIONS, FORMATIONS EN VISIOCONFÉRENCE

CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
---------------	------------	---------------	----------------	--------------------------

### ABC Copropriété - AUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)

CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
---------------	------------	---------------	----------------	--------------------------

### ACOUSTIQUE (SOUS-COUCHES DE REVÊTEMENT DE PLANCHERS)

AcoustiTECH Innovation Inc.	Provincial	Stéphanie Beaudet	(438) 508-2414	sbeaudet@acousti-tech.com
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	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
------	------------	-----------------	----------------	-----------------------



**INVEST GAIN** LTÉE  
Gestion de copropriété,  
clé en main



**450-926-9966**  
**info@investgain.com**



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

## BFL CANADA | Immobilier – syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo

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

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   



### ARBITRAGE

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
LJT Avocats	Provincial	Me Yves Papineau	(514) 842-8891	yves.papineau@ljt.ca
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	

### ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
---------------	----------	---	----------------------------------	--------------------------------------

### ARCHITECTES PAYSAGISTES

Ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

### ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

### ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
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
-----------	------------	--------------	----------------	----------------------

### ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL Canada	Provincial	Linda Collin Patrick Beauvais	(514) 843-7558 (514) 904-4434	lcollin@bflcanada.ca pbeauvais@bflcanada.ca
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

## AVOCATES - AVOCATS

Me Étienne Bisson-Michaud	Provincial	Me Étienne Bisson-Michaud	(514) 316-1355	
BBAC Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin	(514) 400-1708	brunobourdelin@bbacavocats.com
		Me Éline D'Astous	(514) 400-1708	elainedastous@bbacavocats.com
	Provincial	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.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@gomédiation.ca
KSA Avocats	Québec	Me Chantale Bouchard	(581) 814-5503	cbouchard@ksalegal.ca
		Me Stéphane Audy	(581) 814-5501	saudy@ksalegal.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	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Julie Fréreau	Provincial	Me Julie Fréreau	(514) 501-8930	
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440	mph@municonseil.com
		Me Patrice Hockenhull	(514) 954-0440	
Satoshi Legal	Montréal	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)

Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Me Julie Fréreau	Provincial	Me Julie Fréreau	(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
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Maçonnerie Trifecta	Québec-Lévis	Jonathan Dubois	(581) 890-0008	j.dubois@mactrifecta.com

## BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### BORNES ÉLECTRIQUES - FABRICATION, DISTRIBUTION (PROJETS CLÉ EN MAIN, ÉTUDES DE FAISABILITÉ, INSTALLATION, SERVICE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com

### CALFEUTRAGE

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

### CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com
		Maxime Lachapelle	(514) 467-7639	

### CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtiment	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Philippe Plante	(514) 788-9777	philippe.plante@spevaleurassurable.com
		Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini	(514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com
		René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.com
		Salim Ballouk	(514) 596-1992	salim.ballouk@stpierreassocies.com

### CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
		Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca

### CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)

Drakkar International inc.	Provincial	Félix Normand	(450) 651-9137	fnormand@drakkarinternational.com
		René Normand	(450) 651-9137	rnormand@drakkarinternational.com

### CHAUFFAGE (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



## UN ACCOMPAGNEMENT COMPLET ET SUR MESURE POUR LE SECTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ

Que ce soit pour un **diagnostic de validation de conformité**, l'installation ou l'entretien annuel de vos **détecteurs de gaz**, notre équipe vous offre un service adapté à la réalité des immeubles multi-logements.

### NOUS VOUS GUIDONS À CHAQUE ÉTAPE :

- ✓ **Analyse des besoins** selon la configuration de votre garage
- ✓ **Choix des équipements** conformes aux normes du Code du bâtiment
- ✓ **Installation par des techniciens certifiés** (ou directives pour votre électricien)
- ✓ **Mise en marche**, calibration et émission du **certificat de conformité**
- ✓ **Service de rappel** d'échéancier d'entretien
- ✓ **Contrats de service** pour réparations, calibration annuelle et émission de certificats
- ✓ **Maintien de vos registres** d'historiques d'entretien dans notre base de données

Notre approche vise à protéger les occupants, assurer la conformité légale de votre immeuble (et de l'équipe de gestion) et optimiser les coûts énergétiques liés à la ventilation, chauffage/climatisation.

**Propriétaires, syndicats ou gestionnaires  
vous êtes entre bonnes mains.**



**LA SOLUTION COMPLÈTE  
EN DÉTECTION DE GAZ**

**rgtechnilab.com**

**1-888-466-0787**

RBQ : 5613-8316-0

**info@rgtechnilab.com**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

## CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------

## CHAUFFE-EAU

Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
---------------------	------------	------------------	----------------	------------------------------

## COMPTABILITÉ (TENUE DE LIVRES, ÉTATS FINANCIERS, DÉCLARATIONS D'IMPÔT)

Agapé Comptabilité	Montréal	Jean Philippe Coly	(438) 458-4800	info@agapecompta.ca
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

## COMPTES BANCAIRES

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

## CONDOASSURANCE

CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca
---------------	------------	--------------	----------------	--------------------------

## CONDOMÉDIATION

Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
BBAC Avocats	Provincial	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
Latitude Management	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne		Edith.Brault-Lalanne@latitudemgmt.ca
Me Annie Tardif	Provincial	Me Annie Tardif	(450) 463-1835	Annie.Tardif@USherbrooke.ca
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
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@gomeditation.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	



**Syndicats de copropriété,  
soyez à un coup de fil  
d'une bonne affaire !**

**Voir la vidéo**

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### 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	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca

### CONDOCOMPTABLE

Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
---------------------------------	------------	--------------------------	----------------	----------------------

### CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)

Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
---------------------------------	------------	--------------------------	----------------	----------------------

### DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com

### DÉTECTION DE GAZ

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

### DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

BEQ Technology	Provincial	Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

### DROIT IMMOBILIER - DROIT DE LA CONSTRUCTION

Droit Immobilier.ca	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Patrice Hockenhull	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com
BBAC Avocats	Provincial	Me Élane D'Astous	(514) 400-1708	elainedastous@bbacavocats.com



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



### ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

### ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

### ÉCLAIRAGE D'URGENCE

Guard-X	Provincial	William Robert-Allard Maxime Lachapelle	(514) 246-4970 (514) 467-7639	wrallard@guard-x.com
---------	------------	--	----------------------------------	----------------------

### ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

### ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

### ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE</b>				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Philippe Plante Robert Plante	(514) 788-9777 (514) 788-9777	philippe.plante@spevaleurassurable.co robert.plante@spevaleurassurable.com
<b>EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca
<b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard Maxime Lachapelle	(514) 246-4970 (514) 467-7639	wrallard@guard-x.com
<b>FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>FISCALITÉ</b>				
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

Service d'accompagnement  
et d'assistance téléphonique  
aux syndicats de copropriété

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus  
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)

Pour information, communiquez au  
514 996-2233 / 1.855.380.2233  
ou par courriel à  
[info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net)



**Condo**  
**Conseils**  
**2 ans pour 199\$**  
(taxes en sus)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesco Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesco@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com
<b>FORMATION EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS (PRD)</b>				
Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
<b>FORMATION GESTIONNAIRES PROFESSIONNELS</b>				
Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca
Université McGill	Provincial	Information-Admission-Insription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
<b>FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)</b>				
Université McGill	Provincial	Information-Admission-Insription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
<b>FORMATIONS POUR ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉS</b>				
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
CondoAcadémie	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com





## CONDO réseau

**Le registre de votre copropriété**

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

### GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------

### 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
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca

### GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

### GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

Guard-X	Provincial	William Robert-Allard Maxime Lachapelle	(514) 246-4970 (514) 467-7639	wrallard@guard-x.com
---------	------------	--	----------------------------------	----------------------

### GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
---------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

## HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

## HYPOTHÈQUES LÉGALES

Hypothèques Légales Express	Provincial	Johanne Cadieux		hypoleg@gmail.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Patrice Hockenhull	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com

## INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
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 Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

## INSONORISATION

AcoustiTECH Innovation Inc.	Provincial	Stéphanie Beaudet	(438) 508-2414	sbeaudet@acousti-tech.com
Dura	Provincial	Ramy Sioufi	(514) 737-6561	rsioufi@duraundercushions.com

## INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com



Évaluateurs spécialisés  
à des fins d'assurances



1 800 227-5257  
Partout au Québec

Obtenir une soumission

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Facilitez le transport de marchandises dans votre condo avec le

## DK-AUTO



- Peut transporter facilement beaucoup de sacs ou boîtes
- Deux roues de 10"
- Deux tablettes (une amovible)
- Barre pour sacs avec poignée

Pour info : 1 855 651-9137  
drakkarinternational.com



**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

## INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

## INSPECTION THERMIQUE

Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com salim.ballouk@stpierreassociés.com

## LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)

INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	-----------------------

## LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
----------------	----------	--------------------	----------------	---------------------------

## MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Maçonnerie Trifecta	Québec-Lévis	Jonathan Dubois	(581) 890-0008	j.dubois@mactrifecta.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>MÉDIATRICES ACCRÉDITÉES / MÉDIATEURS ACCRÉDITÉS</b>				
BBAC Avocats	Provincial	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
CondoAssurance	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca
Daniel Dholla	Provincial	Daniel Dholla		daniel.dolla@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@gomédiation.ca
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 Provincial
Me Annie Tardif	Provincial	Me Annie Tardif	(450) 463-1835	Annie.Tardif@USherbrooke.ca
Me Céline Vallières	Provincial	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
<b>NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)</b>				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>				
Nettoyage Quali-Pro	Estrie Provincial	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES</b>				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie Provincial	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com



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



**VOTRE SPÉCIALISTE EN AMEUBLEMENTS EXTÉRIEUR.  
PLUS DE 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE À VOTRE SERVICE.**

**MEUBLES**  
**JML**  
WWW.JMLINC.COM

**L'UNE DES PLUS GRANDES SÉLECTIONS DE PRODUITS MOYEN HAUT DE GAMME AU QUÉBEC**

**"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"**

**REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE  
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT**



**DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.**

- CHOIX DE TOUS LES TISSUS DE MARQUE "SUNBRELLA" RÉSISTANT AUX RAYONS U.V.
- PIÈCES DE RECHANGE DISPONIBLES
- MÉCANISME SIMPLE SANS MANIVELLE OU CORDE.
- PLUSIEURS GRANDEURS; CARRÉ OU HEXAGONALE
- DIFFÉRENTS MODÈLES; STANDARD OU STYLE CANTELIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS DE RENOM

**PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE**



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

### NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca

### NOTAIRES

Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com

### ORDRES PROFESSIONNELS

Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca

### PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 618-3233 (514) 882-2811 (514) 268-6899	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

**Service d'accompagnement  
et d'assistance téléphonique  
aux syndicats de coproprié**

Pour information, communiquez au  
**514 996-2233 / 1.855.380.2233**  
ou par courriel à [info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net)

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus**  
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)



**Condo**  
**Conseils**

Voir les détails  
de l'offre

**2 ans  
pour 199\$**  
(taxes en sus)

**50 %** d'escompte  
pour le syndicat  
client d'un professionnel ou d'une  
entreprise accrédité listé au bottin  
des commanditaires.



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**Produits d'Assurances copropriétés**  
**Avez-vous bien évalué vos risques?**
**514-723-8078**
**PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)**

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 380-8398	info@condomarketing.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	------------------------

**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
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

**PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE**

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 824-4221	aargento@assante.com
		Roberta Trifonova	(514) 832-5275	rtrifonova@assante.com

**PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT**

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 824-4221	aargento@assante.com
		Roberta Trifonova	(514) 832-5275	rtrifonova@assante.com

**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	(450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com
		Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

### PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com

### PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.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 Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin Salim Ballouk	(514) 596-1992 (450) 806-9235 (514) 596-1992	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com salim.ballouk@stpierreassocies.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

### RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Steve Desourdrie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com steve.desourdrie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
------------------------------	----------	---	--	---

**Service d'accompagnement  
et d'assistance téléphonique  
aux syndicats de copropriété**

Pour information, communiquez au  
**514 996-2233 / 1.855.380.2233**  
ou par courriel à [info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net)

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus**  
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)



**Condo**  
**Conseils**

Voir les détails  
de l'offre

**2 ans  
pour 199\$**  
(taxes en sus)

**GRATUIT**  
pour les syndicats membres  
d'une association de syndicats  
de copropriété.

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**5% de rabais  
additionnel  
sur nos services\***  
\*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747  
450 462-7747  
pro-sec.ca**

## RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Steve Desourdrie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com steve.desourdrie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
------------------------------	----------	---	--	---

## RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

## RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
-------------------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

## 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 Maxime Lachapelle	(514) 246-4970 (514) 467-7639	wrallard@guard-x.com
---------	------------	--	----------------------------------	----------------------

## SERVICES BANCAIRES

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

## SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Paul-Michael De Petrillo Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 832-5281 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pm.depetrillo@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca

## SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

## SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Steve Desourdie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com steve.desourdie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
------------------------------	----------	--	--	--

### SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)

LMB Services après sinistres	Montréal	Alexandre Gagnon Steve Desourdie Blaise Lebeau	(450) 916-4172 (438) 371-8021 (450) 916-6266	alexandre.gagnon@serviceslmb.com steve.desourdie@serviceslmb.com blaise.lebeau@serviceslmb.com
	Provincial			

### SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé Linda Collin	(514) 904-4434 (514) 843-7558	cberube@bflcanada.ca lcollin@bflcanada.ca
------------	------------	------------------------------	----------------------------------	--

### THERMOGRAPHIE

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca

### THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau Joannie Robert	(450) 741-7700 (450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

### TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com
-------------------	----------	--------------------------------	----------------------------------	--

### TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

**Service d'accompagnement  
et d'assistance téléphonique  
aux syndicats de coproprié**

Pour information, communiquez au  
**514 996-2233 / 1.855.380.2233**  
ou par courriel à [info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net)

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus**  
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)



**Condo**  
**Conseils**

Voir les détails  
de l'offre

**2 ans  
pour 199\$**  
(TANES en sus)

**Inclus** avec l'adhésion  
au service CondoAutogestion  
(Coaching et mentorat)

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

**RG TECHNIB**

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



CONSEILS & CONFORMITÉ / INSTALLATION / ENTRETIEN



**RG T**

LA SOLUTION COMPLÈTE  
EN DÉTECTION DE GAZ

Votre garage est-il conforme à la loi?

## 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

## TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais	(819) 668-4993	jblais@gestiondefcor.ca
		Philippe Bouchard	(819) 699-8515	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
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

## VICES CACHÉS (PLANS DE GARANTIE)

Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca
---------------------------------	------------	-------------------	----------------	-------------------



Institut de la copropriété  
du Québec

**CONDO** *Academie*

Programmes de formation pour administrateurs de copropriétés

Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!







**BONNE  
ANNÉE**  
*à tous !*

*Condo*  
**Conseils**

**Condo**MARKETING

Au service de la copropriété  
T. 51 4.380.8398