

Copropriété

Printemps 2026

Le Coach de la copropriété au Québec.

Gabriel Marcu

Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ)

Coach vedette des administrateurs
de copropriétés du Québec.

Cofondateur de CondoConseils inc. (CCI)



Copropriété **Plus**

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRES

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Benoit Babin, CondoEdge

Charles-Olivier Gibeau-Dextrateur, Nivoex

Daniela Petruian, Facades Plus

Dominic Perugino, Artboplus

Équipe agconnect

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe Banque Nationale

Équipe Chambre de l'Assurance de dommages

Équipe Direg Construction

Équipe Guard-X

François Veilleux, Constructions Tremco

Gabriel Marcu, CondoConseils

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéfect inc.

Isabelle Sergerie, Présidente Médiation organisationnelle PRD

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jean-Marc Legault JML / Toiles GR inc.

Joëlle Ziadé, Invest Gain Ltée

Karine Nadotti, Rafales Ventilation inc.

Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance

Nezar Hanna, Dura

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre

Robert Zbikowski, ProTech IB

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céline Vallières, formatrice et médiatrice agréée

Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats inc.

Me Samuel Gaudet, Fiset légal inc.

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoConseils / CondoMarketing

Copropriété Plus est une revue numérique offerte gratuitement en version PDF aux membres de CondoConseils/CondoMarketing. Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui en sont responsables.

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

Copropriété Plus est une publication de CondoMarketing inc.

3755 (E), boulevard Matte

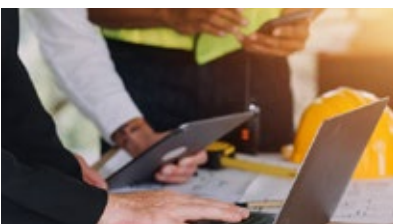
Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

Sommaire



Mot du directeur général	4
De l'administrateur à l'architecte de la copropriété	5 à 7
Centre d'expertise technique de la copropriété	8
Une excellente nouvelle pour les copropriétaires : le Centre d'Expertise Technique de la Copropriété sera lancé en septembre 2026 !	9 à 11
Programme de codéveloppement pour administrateurs de copropriété	13
Condo Assurance :	
Tout sinistre doit être déclaré à votre assureur !	19
Le coût des systèmes de prévention de dégâts d'eau : et si on abordait la bonne question ?	22
Les grands avantages des 4 cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété	24
Toitures en copropriété : prévenir plutôt que subir	25
Votre hall d'entrée est-il à la hauteur de votre adresse ?	27 - 28
Nettoyage de climatiseur mural et thermopompe : pourquoi et comment le faire ?	29 - 30
Maintien des actifs : La prévention, clé de voûte d'une copropriété en santé	32 - 33
Bienvenue dans le printemps érable des condos !	35 à 37
Formation ICQ-23 mai 2026-Visioconférence	39
Condo Week-end. La comptabilité et les finances de votre syndicat de copropriété / Protection et usage des informations confidentielles, sécurité des données, intelligence artificielle !	42
Changements climatiques: la valeur de vos investissements immobiliers est menacée	43 - 44
Sept conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété	46 à 48
Conseils en rénovation de salles de bain	50
Arbres en copropriété : de l'entretien réactif à la gestion d'actif	51 - 52
Le drone lave vos façades en hauteur pour jusqu'à 30 % moins cher	54 - 55
Vieillir en santé... Cela s'applique aussi aux bâtiments	57 à 60
Votre copropriété perd-elle de la valeur sans que vous le sachiez ?	62 - 63

CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété	64 à 66
Les avantages d'investir dans l'acoustique des condominiums	68 à 70
Qu'est-ce que cette poudre blanche ?	72
Clinique de médiation de l'UdeS et CondoConseils	73
Réfection de façade : comment éviter les mauvaises surprises	74
CondoMédiation : Une souris n'est pas un rat ou l'importance de parler des faits	75
L'(in)accès à la justice récompense les abus dans la copropriété	76 - 77
L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage	80
Quand la gouvernance de copropriété devient un conflit humain	81 - 82
Vérification des façades selon la Loi 122 : ce qu'il faut savoir	85 - 86
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires	88 à 90
Passeport Annuel CondoConseils	91
Comment sauver les copropriétés ?	93 - 94
Parties communes d'un bâtiment de condos neufs couvert par la GCR : je ne reçois pas d'avis de fin de travaux de l'entrepreneur, qu'est-ce que je fais ?	97 - 98
Le tapis le plus écologique est celui que vous n'aurez pas à remplacer	100 - 101
Hébergement touristique au Québec : ce que les nouvelles règles de 2026 changent concrètement pour vous	107 à 109
Choisir des chaises et une table de balcon	111 à 113
Ce que le film « Avatar » comprend et que la copropriété ignore	116 - 117
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	119 - 120
Copropriété Azure, Beloeil	121 à 123
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	124
Conseillers juridiques	125 à 127
Bottin des fournisseurs commanditaires accrédités	128 à 149

Mot du directeur général

Gouverner la copropriété pour vrai, en mode CondoAutogestion.

Arrêtons de faire semblant. D'improviser. De reporter. D'espérer que ça passe. Ça ne passe pas. Ça coûte. Une copropriété, ce n'est pas un club social. Ce n'est pas un groupe Facebook ou vous changez des « recettes de ragout » de ma tante Germaine et mononcle Gustave. C'est une gouvernance. Avec des impacts réels. Immédiats. Mesurables.

Aujourd'hui, les règles ont changé. Les exigences aussi. Aujourd'hui, le cadre réglementaire s'est considérablement renforcé : carnet d'entretien, études de fonds de prévoyance, exigences accrues en matière de gestion et de transparence. Il faut bien comprendre avant d'agir. Structurer avant de décider. Anticiper au lieu de subir. Gouverner, ce n'est pas réagir. C'est de prévoir. Décider seul, c'est risqué. Décider avec encadrement et accompagnement, c'est stratégique. Improviser peut coûter cher. Être accompagné protège.

La nouvelle génération d'administrateurs ne s'improvise pas. Elle se forme. Elle s'entoure. Elle se structure. C'est exactement là que CondoAutogestion change tout. C'est plus qu'un programme, c'est un changement de niveau. Les administrateurs (CA) gardent le plein contrôle, ils gagnent en clarté tout en sécurisant leurs décisions.

Alors la vraie question n'est plus : sommes-nous prêts à ne plus IMPROVISER ? Elle est beaucoup plus simple : sommes-nous prêts à gouverner plus intelligemment ? Alors le rôle de l'administrateur change complètement. Des administrateurs capables de comprendre, avant d'agir, de structurer avant de décider et d'anticiper plutôt que subir. Ils protègent la valeur de l'immeuble, la stabilité financière, et la qualité de vie des résidents.

Suivez les formations et événements d'information offerts par CondoConseils et l'institut de la copropriété du Québec. Pour discuter des services CondoAutogestion, je vous invite à communiquer avec CondoConseils.

Sommes-nous prêts à les gouverner intelligemment ?

Bonne lecture,



Gabriel Marcu
Vice-président et directeur général
CondoConseils/CondoMarketing

Condo
Conseils

CondoMARKETING



De l'administrateur à l'architecte de la copropriété

Début du printemps 2026. Une copropriété comme les autres. Tout semble normal. Une assemblée générale, quelques votes, des gens qui hochent la tête, d'autres qui espèrent secrètement que quelqu'un d'autre s'occupera des problèmes les plus complexes. Le moment où les gens regardent les lacets... de leurs bottines.

En absence d'aucune concurrence, vous venez d'être élu administrateur de votre syndicat de copropriété. **Félicitations !**

Puis la réunion se termine. Et là, sans tambour ni trompette, vous devenez responsable d'un organisme qui gère un immeuble, un budget, des contrats, des obligations légales et surtout une communauté entière qui s'attend à ce que tout fonctionne avec des charges communes dignes de prix de Dollarama.

Cependant, il y a des choses qu'on ne vous a pas dites. Et pourtant, elles changent tout.

Vous n'avez pas été élu pour « donner un coup de main ».
Vous n'avez pas été élu pour « participer gentiment aux réunions ».

Vous n'avez pas été élu non plus pour « faire de votre mieux ».

Vous avez été élu pour prendre des décisions qui engagent un gros patrimoine collectif et aussi votre responsabilité personnelle.

Bienvenue dans la copropriété. L'endroit où une décision prise « souvent pour sauver les frais de condo » peut coûter 5 000 \$, 50 000 \$ ou beaucoup plus en cotisations spéciales.

Très rapidement, la réalité prend le dessus. L'administrateur découvre qu'il ne gère pas seulement un immeuble. Il gère un équilibre fragile entre humains, infrastructures, finances et attentes parfois contradictoires.

Et surtout, il découvre quelque chose d'encore plus subtil. Il découvre qu'il est désormais au centre de décisions dont les conséquences ne seront jamais théoriques.

Et surtout, personne ne vous dira : Prenez votre temps, on attend que vous soyez à l'aise !

Non. La copropriété n'attend pas. Elle réagit à coups de fouet.

Administrateur de copropriété : un rôle de gouvernance pas de servitude

Premier secret à savoir : un administrateur de copropriété n'est pas le serviteur des copropriétaires. Il est au service de la copropriété elle-même. Cette nuance, souvent mal comprise, change absolument tout.

Car un administrateur n'est pas un exécutant soumis aux demandes individuelles. Il est un gardien de l'intérêt collectif,

un décideur mandaté, et un acteur central de la gouvernance d'un immeuble.

C'est généralement au moment que vous comprenez cette nuance, quelques chemins commencent à se dessiner sans que personne ne vous les indique vraiment. Et ces chemins partent d'un « rond-point » bien stratégique. Certains d'entre vous restent malheureusement pris en girouette, ne sachant pas laquelle sera la bonne voie.

Le premier chemin est celui de l'administrateur classique. Celui qui apprend sur le terrain. Qui découvre au fur et à mesure. Qui ajuste. Qui improvise. Qui fait de son mieux avec ce qu'il comprend à ce moment-là.

Et soyons honnêtes, ce parcours est extrêmement fréquent. C'est même la norme. Mais c'est aussi un parcours où chaque erreur coûte plus cher que la précédente. Pas seulement en argent. En énergie. En conflits. En complexité. Et parfois en crédibilité.

Puis il y a **le second chemin**. Celui dont on parle moins au début. Parce qu'il commence par une décision simple mais inconfortable : se faire perfectionner. C'est ici qu'émerge une autre catégorie d'administrateurs. Les administrateurs formés et accrédités. Ceux qui ont compris que la copropriété moderne ne se gère plus uniquement avec de l'expérience accumulée dans les réunions du mardi soir. Mais avec une compréhension structurée de la gouvernance, des risques, des responsabilités, et surtout des mécanismes de décision.

Ces administrateurs-là ne sont pas « différents » par hasard. Ils ont simplement franchi un seuil. Celui où ils ont compris qu'un conseil d'administration n'est pas un lieu d'improvisation collective, mais un organe de gouvernance réel, avec des responsabilités personnelles bien concrètes, parfois sous-estimées jusqu'au premier vrai problème. Et pourtant, même cette étape, aussi importante soit-elle, n'est pas encore le sommet de la copropriété mieux gouvernée.

Et si vous n'étiez plus seul au moment de décider ?

Parce qu'il existe **UN TROISIÈME CHEMIN**. Plus discret. Mais infiniment plus structurant.

Celle où l'administrateur accrédité comprend qu'avoir des connaissances ne suffit pas toujours à éviter les mauvaises décisions dans le feu de l'action. Car la copropriété n'attend

pas un moment idéal pour se faire gâter. Elle le fait toujours au pire moment possible.

Et c'est exactement sur cette voie que CondoAutogestion change complètement la dynamique.

LE COACHING EN GOUVERNANCE APPLIQUÉE



Parce que l'administrateur dispose enfin d'un soutien professionnel calibré à la réalité de son syndicat, sans les coûts d'une gestion externe.

Il entre dans un environnement où la gouvernance devient vivante, accompagnée, structurée et validée dans le réel. Et cette nuance est fondamentale.

CondoAutogestion ne retire pas le pouvoir de décision aux administrateurs. Il fait exactement l'inverse. Il le renforce, le stabilise, l'encadre et il la valorise.

Et surtout, il évite ce moment silencieux mais dangereux où un conseil d'administration prend une décision importante avec seulement une partie de l'information disponible, sous pression, sans validation externe, et avec la conviction sincère de « faire de leur mieux ».

Certains syndicats ont des administrateurs impliqués, motivés, prêts à prendre leurs responsabilités, mais qui n'ont tout simplement pas accès à l'encadrement dont ils auraient besoin pour bien gouverner. Que ce soit par contrainte budgétaire, par taille de syndicat, ou parce qu'un service clé en main complet ne correspond pas à leur réalité, ces conseils d'administration méritent un modèle adapté.

C'est précisément ce que CondoAutogestion leur offre : les bons conseils d'un professionnel accessible, au bon moment, pour faire des pas de géant; éviter les erreurs coûteuses, résoudre les conflits à la source, et prévenir les problèmes avant qu'ils ne deviennent des cotisations spéciales.

Ce que comprend CondoAutogestion concrètement

Le programme s'adresse aux syndicats dont les administrateurs sont engagés et motivés, mais qui reconnaissent avoir besoin d'un soutien structuré pour bien gouverner. Il comprend :

- **La présence d'un conseiller aux réunions du conseil d'administration** - pour encadrer les décisions en temps réel et éviter les erreurs qui se présentent toujours sous l'apparence d'une décision simple ;
- **Un accès au soutien par téléphone, visioconférence ou courriel** - pour les questions ponctuelles sur la déclaration de copropriété, les travaux urgents, les conflits entre copropriétaires ou les obligations prévues ;
- **Un accompagnement dans la lecture et l'interprétation des documents fondamentaux** - déclaration de copropriété, règlements, actes constitutifs ;
- **Un soutien en médiation et prévention des conflits** - parce que les désaccords se règlent beaucoup mieux quand quelqu'un de neutre et certifié est dans la pièce.

Condoautogestion : le moment où la copropriété arrête d'être improvisée

Et c'est précisément là que CondoAutogestion cesse d'être un programme, et devient un changement de niveau.

Un système de gouvernance accompagné en temps réel.

Avec CondoAutogestion, quelque chose change immédiatement :

Vous ne « subissez » plus la complexité. Vous l'encadrez. Vous ne prenez plus de décisions isolées. Vous les structurez.

Vous ne découvrez plus les problèmes trop tard. Vous les anticipez.

Et surtout, vous restez décideur et vous n'êtes plus seul.

Ce que ça change réellement sur le terrain ? Les administrateurs accompagnés deviennent plus rapides et efficaces dans leurs décisions, plus solides juridiquement, plus cohérents collectivement, plus confiants face aux conflits et beaucoup moins vulnérables aux erreurs coûteuses. Et ça, dans une copropriété ça change absolument tout. La vie, les coûts et la valeur de l'investissement commun.

CONCLUSION

La vérité que personne n'ose dire, la vraie, celle qu'on découvre souvent après plusieurs années de mandat, est assez simple. Une copropriété ne devient pas difficile à cause de ses bâtiments. Ni à cause des budgets. Ni même à cause de ses travaux.

Elle est difficile à cause de la complexité et l'imprévisibilité de ses décisions.

Dès qu'un administrateur est bien entouré, formé, et coaché dans ses choix, cette complexité ne disparaît pas mais elle devient maîtrisable.

Tous les administrateurs ont commencé exactement là où vous êtes aujourd'hui ou vous étiez hier. Moi étant la preuve vivante ! Avec des questions. Des doutes. Et une grande volonté de bien faire. La différence ? Souvent ceux qui réussissent sont ceux qui choisissent de ne pas rester seuls.

Il n'existe que deux types de copropriétés :

Celles qui improvisent.

Et celles qui sont accompagnées.

Et entre les deux il y a des dizaines de milliers de dollars de différence chaque année.

*La vraie question n'est plus
« est-ce que ce programme est intéressant ? »*

Elle est beaucoup plus simple :

OÙ EST-CE QU'ON SIGNE ?



EN SAVOIR PLUS :

Gabriel Marcu

514 380-8398

info@condoconseils.net □



Centre d'Expertise Technique de la Copropriété



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

Formations

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

Enregistrements vidéos des sessions disponibles gratuitement à ExpoCondo.ca;

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

Consultations

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

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

Accréditation des administrateurs

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

Attestation des syndicats

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



Une excellente nouvelle pour les copropriétaires : le Centre d'Expertise Technique de la Copropriété sera lancé en septembre 2026 !



Par Daniela Petrulian, ing., M. Ing., MBA
Coordonnatrice du CETC

J'ai le plaisir de vous présenter une nouvelle plateforme en ligne développée par CondoConseils, le « Centre d'Expertise Technique de la Copropriété » (CETC), dont je suis la coordonnatrice.

Je dois d'abord me présenter : je suis Daniela Petrulian, ing., M. Ing., MBA. Voici ma carrière de 42 ans en quelques chiffres : 3 ans comme ingénieure en installations du bâtiment en Roumanie, 20 ans au sein de SNC-Lavalin à titre de responsable de projets en mécanique du bâtiment (dont 6 ans pour le métro de Laval – ligne orange), 6 ans à l'Ordre des ingénieurs du Québec comme conseillère, et 13 ans comme présidente de Consultants Façades Plus Inc.

Pourquoi suis-je impliquée dans ce projet ? J'ai consacré une grande partie de ma vie professionnelle à la conception et à la construction de tours de copropriété. J'ai été impliquée dans toutes les phases, depuis la première ligne tracée sur papier (oui, à l'époque, nous travaillions à la table à dessin, plutôt que devant un écran) jusqu'à la remise des clés aux propriétaires.

Depuis 2013 avec Consultants Façades Plus, j'ai eu la possibilité de m'impliquer encore davantage dans le domaine de la copropriété. J'ai donné des formations et des ateliers sur ce sujet, rédigé des dizaines d'articles et participé à l'élabo-

ration de documents informatifs destinés aux syndicats et aux administrateurs.

Maintenant que nous avons fait connaissance, j'ai le grand plaisir de vous annoncer le lancement du Centre d'Expertise Technique de la Copropriété (CETC). Ce centre est dédié à l'information et à l'accompagnement des administrateurs de syndicats de copropriété, afin de les soutenir dans le maintien, l'entretien et la pérennité de leurs immeubles, tout en respectant les lois en vigueur.

Le CETC se positionne comme une référence technique neutre, crédible et indépendante de toute logique commerciale, offrant un appui fiable aux administrateurs et aux partenaires. Il vise à les aider à prendre des décisions éclairées, à planifier les interventions et à prévenir les problématiques liées au vieillissement des bâtiments, tout en contribuant à la qualité des pratiques et à la valorisation du professionnalisme dans le milieu de la copropriété.

De manière pratique, qu'est-ce le CETC vous offrira ?

Le CETC sera structuré en trois volets :

- Accréditation des administrateurs
- Partenaires
- Condo Techniques

1. L'ACCREDITATION DES ADMINISTRATEURS

Le CETC propose un processus d'accréditation destiné aux administrateurs de copropriété souhaitant faire reconnaître et valoriser leurs compétences en gestion technique des immeubles.

Cette accréditation a pour objectif de confirmer que les administrateurs possèdent les connaissances et les réflexes requis pour assurer une gestion rigoureuse, conforme et proactive de leur copropriété. Elle s'inscrit dans une volonté de professionnaliser le milieu et de favoriser l'adoption de bonnes pratiques.

Dans le cadre de ce programme, le CETC évalue et reconnaît notamment la capacité à comprendre les enjeux techniques d'un bâtiment, à analyser et interpréter des rapports d'expertise, à planifier les travaux d'entretien et le maintien des actifs, à prendre des décisions éclairées en tenant compte des obligations légales et réglementaires, ainsi qu'à mettre en œuvre des pratiques de gestion préventives et structurées.

L'accréditation constitue ainsi un gage de crédibilité et d'engagement envers la qualité de la gestion, tant pour les administrateurs que pour les syndicats qu'ils représentent. Elle contribue également à renforcer la confiance des copropriétaires et des partenaires à l'égard des instances décisionnelles.

La page web (plateforme) du CETC vous indiquera, de manière simple et explicite, comment faire une demande d'accréditation ainsi que les étapes à suivre. À la suite de l'analyse de votre dossier par le Comité d'admission à l'accréditation, les formations requises seront accessibles sur la même plateforme.

Les formations mises en place et requises par le Comité dans le but de l'accréditation des administrateurs visent principalement les sujets suivants :

1. Gouvernance, gestion opérationnelle, gestion et archivage des registres de la copropriété, interventions d'urgences ;
2. Prévention et règlement des sinistres et assurances, étude de la valeur de reconstruction ;
3. Prévention et règlement des différends, conciliation, facilitation, médiation ;
4. Comptabilité, finances, budgets ;
5. Fond de prévoyance et carnet d'entretien;
6. Science du bâtiment :
 - A. Modules obligatoires**
 - Structure et enveloppe du bâtiment, incluant toitures et membranes;
 - Étanchéité de l'enveloppe;
 - Systèmes de mécanique du bâtiment : HVAC, plomberie et protection contre les incendies;
 - Ascenseurs;
 - Réseaux électriques, plan d'intervention et d'évacuation d'urgence, systèmes d'alarme, accès dans les unités privatives et communications, systèmes de contrôle de l'accès (intercom, clés à pouces, etc.), vidéosurveillance;
 - Équipements et installations essentiels en copropriété;
 - Isolation thermique et acoustique;
 - La vérification obligatoire des façades et des stationnements : étapes, planification et déroulement;
 - Appareils, équipements et installations dans les parties privatives;
 - Gestion des travaux majeurs de réparation : travaux en site occupé.
 - B. Modules optionnels**
 - Lecture de plans et devis;
 - Portes et fenêtres;
 - Finition interne des espaces communs;
 - Installations spéciales : piscine, chute à déchets, salles mécaniques (chauffage centralisé, pompes), salle d'entraînement/spa/sauna, quais de chargement/zone de livraison;
 - Contrôle de l'humidité et qualité de l'air intérieur;
 - Pathologie du bâtiment : matériaux de construction et leur dégradation;
 - Systèmes de contrôle et automatisation, gestion technique du bâtiment (GTB/BMS) : surveillance, alarmes à distance;
 - Tours de refroidissement;
 - Efficacité énergétique.

7. Préparation et gestion des assemblées générales annuelles, ainsi que rédaction des procès-verbaux des conseils d'administration et des assemblées générales annuelles;
8. Gestion sur la vie commune dans la copropriété ;
9. Communication et gestion avec des personnes avec des personnalités difficiles.

Chaque formation sera associée à un nombre déterminé de crédits, attribués en fonction de sa durée, de son niveau de complexité et des compétences visées. Les participants devront accumuler le nombre de crédits requis par le Comité, en suivant différentes formations couvrant les aspects essentiels de la gestion de copropriété, tels que les obligations légales, la gouvernance, la gestion financière et l'entretien des immeubles.

Le cumul de ces crédits, obtenu dans un délai prescrit, donnera accès au titre d'administrateur accrédité délivré par le CETC. Ce titre attestera que l'administrateur possède les connaissances et les compétences requises pour exercer efficacement ses fonctions de gouvernance. Des exigences, de mise à jour ou de formation continue seront prévues, afin de maintenir cette accréditation valide.

2. PARTENAIRES

Les partenaires (fournisseurs de produits ou de services) présentés sur la page web du CETC sont sélectionnés par le Comité Techniques du CETC. Cette sélection reposera sur des critères rigoureux afin d'assurer leur compétence, leur fiabilité et leur professionnalisme.

Pour être reconnus, les partenaires doivent démontrer leur alignement avec la mission, les valeurs, la vision et les objectifs du CETC, en plus de fournir des preuves valides de leurs licences, certificats, permis, assurances et références, selon un processus standardisé.

Choisir un partenaire reconnu par le CETC, c'est bénéficier d'un gage de crédibilité, de confiance et de qualité. Pour les syndicats et les administrateurs, cela simplifie les démarches, réduit les incertitudes et facilite la prise de décision, notamment dans le cadre d'appels d'offres ou de projets.



3. CONDO TECHNIQUES

Un nouvel outil pratique, fera partie des activités du CETC: un module de communication direct avec nos professionnels.

Vous pourrez y adresser vos questions techniques par courriel, en fournissant le plus d'informations possible. Vous recevrez une réponse dans un délai raisonnable. Il est toutefois entendu que cette réponse ne pourra pas être exhaustive, puisque nous ne disposons pas de l'ensemble des caractéristiques propres à votre bâtiment. Néanmoins, ce service vous permettra d'orienter vos démarches dans la bonne direction, vos questions étant transmises à un professionnel spécialisé dans le domaine concerné.

Cette section de la page web du CETC proposera également un volet de références rapides sous forme de fiches conseils. Élaborées par des professionnels, ces fiches vous fourniront les informations de base sur différents sujets, dès le début de votre démarche. Le CETC vise à publier une fiche par sujet, facile à repérer et à consulter.

CONCLUSION

Le Centre d'Expertise Technique de la Copropriété (CETC) sera votre allié de confiance pour vous accompagner dans la résolution de vos enjeux techniques, la gestion de vos préoccupations et la réalisation de vos projets. Faites appel à nos professionnels pour vous appuyer dans l'exercice de votre rôle de syndicat ou d'administrateur.

Comme le dit l'expression bien connue, nous ne sommes qu'à un simple clic de vous.

Au plaisir de vous retrouver bientôt !

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.

Programme de **codéveloppement**

pour administrateurs de copropriété

Un service exclusif offert par **Condo Conseils**

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



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



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

- Ce programme mise sur une approche de **codéveloppement** en petit groupe, réunissant des administrateurs confrontés à des réalités similaires. **Participez et partagez vos enjeux, échangez sur les solutions tout en bénéficiant de conseils concrets** afin de prévenir l'escalade des conflits, d'améliorer la gouvernance et de prendre des décisions éclairées, au moment où les défis se présentent.
- **Documents, outils et formulaires** sont partagés progressivement tout au long du programme, afin de soutenir l'application immédiate des apprentissages à votre syndicat.
- En complément, chaque participant bénéficie d'**une heure de rencontre privée individuelle avec un gestionnaire**, pour un suivi plus approfondi **accompagné de conseils adaptés** à sa situation particulière.

198\$ + taxes / Pour tout le programme

ICQ
Institut de la copropriété
du Québec

**Condo
Conseils**

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

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

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 | 514.996.2233 | 819.439.8062 | 418.780.9803 | 855.380.2233

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

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

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

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

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

Prévention et gestion des sinistres. Prévention et gestion des litiges.

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

(*) Offert uniquement aux syndicats de copropriété sur présentation de leur certification de membre en règle de l'organisme (OSBL) ou association de syndicats de copropriété. L'option Le syndicat est-il commandité? au formulaire d'adhésion doit être utilisé pour l'identification du fournisseur ou de l'association. Valable pour une adhésion de 12 mois. Pour les syndicats présentement membres de CondoConseils, l'offre s'appliquera uniquement lors du renouvellement de leur adhésion à CondoConseils pour une période d'une année.

Condo Conseils



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

Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin
Président
CondoConseils, CondoMarketing



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



Joëlle Ziadé
Invest Gain
Coordonnatrice CondoAutogestion



Me Céline Vallières
Médiatrice accréditée, formatrice
Coordonnatrice CondoMédiation



Linda Collin, PAA BFL Canada
Coordonnatrice CondoAssurance



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



Bogdan Constantin, CPA
Waked Semann et Constantin
Coordonnateur CondoComptable



Me Hélène de Kovachich
Groupe Option Médiation



Léo Ziadé
Invest Gain



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal inc.



René Paquin, ing.
St-Pierre



Patrick Gautreau
NIVOEX



Me Annie Tardif
Impact PRD



Alex Argento
Conseiller financier
Axe Conseil Patrimonial
Gestion de patrimoine Assante



Robert Plante
SPE Valeur Assurable



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale



Alexandre Viespescu, ing.
Consultants Facades Plus



Me Manuel St-Aubin
St-Aubin Avocats



Me Erwan Jonchères
Satoshi Légal



Me Yves Papineau
LJT Avocats

Collaborateurs à CondoConseils



Me Bruno Bourdelin
BBAC Avocats



Me Edith Brault-Lalanne
Latitude Management



Jean-François Lavigne M.Arch O.A.Q.
Zaraté + Lavigne Architectes inc.



Pierre Gnocchini
St-Pierre



André Grenier
Centre d'Inspection du Québec



Gilles Fréchette
Sécurité Aquadéct



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.



Maxime Nadot
immosquare



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



Patrick Beauvais
Courtier en assurance de
dommages
BFL Canada



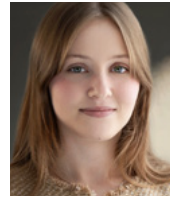
Robert Zbikowski, M.B.A.
ProTech Ib



Daniel Dolha, ing.
Médiateur et arbitre accrédité



William Robert-Allard
Guard-X Protection Incendie



Roberta Trifonova
Associée, Axe Conseil Patrimonial
Gestion de patrimoine Assante



Hugues Thibault, CRIA,
Médiateur accrédité



Me Stéphane Audy
KSA Avocats



Me Julie Frégeau
Médiatrice et arbitre accréditée



Me Étienne Bisson-Michaud
Delegatus



Me Samuel Gaudet
Fiset Légal inc.



Me Gaston Gourde
Avocat à la retraite



Martin Laurendeau, LL.B, MBA
Banque Nationale



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats



Me Émilie Séguin
Médiatrice accrédité
BBAC Avocats



Me Élane D'astous
BBAC Avocats



Me Alina-Mona Pase
Latitude Management



Me Alexandre Tirziu
Fiset Légal inc.



Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats

spe
VALEUR ASSURABLE

**ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS**
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Le génie à votre service.

Science du bâtiment

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

Consultation en coûts

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

Mandat d'expertise

Évaluation de l'état des composantes systèmes

Estimation

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



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

Savoir-faire
Accompagnement
Disponibilité



St-Pierre

Tout sinistre doit être déclaré à votre assureur !



Par Linda Collin
PAA, Experte en sinistre (BFL Canada) et
coordonnatrice à CondoAssurance.

Un sinistre survient et cause des dommages à une unité privative. La cause semble liée à un problème au toit. Comme administrateur ou gestionnaire, vous choisissez de ne pas déclarer ce sinistre à l'assureur, puisque la franchise pour dégâts d'eau prévue à votre contrat est de 25 000 \$. Considérant qu'une seule unité est touchée, vous estimez que les réparations pourront être effectuées en deçà de ce montant.

À votre demande, un couvreur intervient et procède à une réparation. Quelques semaines plus tard, lors de fortes pluies, une seconde infiltration d'eau survient. Cette fois, elle endommage non seulement la même unité privative, mais également deux autres unités ainsi que des parties communes.

Vous contactez de nouveau le couvreur afin de vérifier l'état du toit. Une seconde intervention est effectuée; le couvreur estime avoir identifié et corrigé la source du problème. Pourtant, quelques mois plus tard, à la suite d'autres pluies, une nouvelle infiltration d'eau se produit au même endroit.

Entre-temps, vous mandatez un entrepreneur afin de préparer une soumission pour la remise en état de l'immeuble. À la réception de celle-ci, vous constatez que le coût des travaux dépasse largement la franchise prévue au contrat d'assurance.

Vous décidez alors de déclarer le sinistre à votre assureur. À la suite de son enquête, l'expert en sinistre vous informe que la réclamation ne sera recevable qu'en partie, estimant que le délai de déclaration a causé un préjudice à l'assureur. En conséquence, une portion des travaux de remise en état des unités privatives devra être assumée par le syndicat, à même le fonds d'auto-assurance.

Comment en arrive-t-on à une telle situation?

La loi est pourtant claire : tout sinistre doit être déclaré à l'assureur dès sa survenance. Cette obligation est encore trop souvent sous-estimée par les administrateurs. En omettant de déclarer rapidement un sinistre, vous vous exposez au risque que l'assureur réduise, voire refuse, l'indemnisation prévue au contrat.

Depuis le début de l'année, un nombre croissant de dossiers font l'objet de refus partiels ou complets pour ce motif, d'où l'importance de rappeler cette règle essentielle.

Le meilleur réflexe demeure simple : déclarer tout événement dès qu'il survient. Cette démarche vous permet de bénéficier rapidement des services d'un expert en sinistre, dont le rôle est de déterminer la cause des dommages. Au besoin, des professionnels seront mandatés aux frais de l'assureur afin d'établir un diagnostic précis et de recommander les correctifs appropriés.

De plus, l'expert en sinistre procédera à l'évaluation des dommages consécutifs et produira un rapport détaillé. Vous disposerez ainsi d'une base solide pour obtenir des soumissions comparables auprès d'entrepreneurs.

Certains hésitent à déclarer un sinistre par crainte des impacts sur leur dossier d'assurance. Toutefois, il est légitime de se demander : quel est le coût réel d'une erreur de gestion comparativement aux conséquences d'un refus d'indemnisation ou d'une augmentation de prime lors du renouvellement?

Un courtier d'assurance spécialisé en copropriété constitue un allié précieux dans ce processus. Il pourra vous conseiller dès le départ sur la pertinence de présenter une réclamation. En vous entourant de professionnels expérimentés, vous vous assurez de prendre des décisions éclairées et de protéger adéquatement les intérêts du syndicat. □

Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



Comptes bancaires

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



Perception électronique des frais de copropriété

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



Optimisation de votre fonds de prévoyance

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



Financement des travaux majeurs

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



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

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

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

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



Le coût des systèmes de prévention de dégâts d'eau : et si on abordait la bonne question ?



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDéTECT inc.



Lorsque les membres du conseil d'administration d'un syndicat de copropriété, qui sont convaincus de la nécessité d'installer des systèmes de prévention de dégâts d'eau dans l'ensemble de leurs copropriétés, tentent de convaincre la majorité des copropriétaires, ils sont presque toujours confrontés à la même question : « Combien ça coûte? »

Aussi naturel soit-il, ce réflexe de la part des copropriétaires escamote cependant des considérations essentielles.

S'attarder uniquement au prix d'acquisition — souvent exprimé « par condo » — donne une vision fragmentée du projet. Car un système de prévention n'est pas simplement une dépense de plus à intégrer au budget : c'est un outil de gestion du risque. Sa valeur réelle? Tout ce qui n'arrivera pas.

À lui seul, un sinistre peut coûter plus cher aux copropriétaires collectivement que l'installation de systèmes dans l'ensemble de leurs copropriétés. Lorsqu'on subit un dégât d'eau, il faut payer une franchise de plus en plus élevée et on s'expose à une hausse des primes, sans compter que tous les occupants subissent d'innombrables désagréments. De plus, à cela s'ajoute une réalité moins visible : le temps accaparé par le gestionnaire et le conseil d'administration, trop souvent sous-estimé !

La véritable question n'est donc pas « Combien ça coûte? », mais plutôt « Combien cela peut permettre d'économiser — et d'éviter — sur 10 ou 15 ans? »

Dès que l'on adopte une perspective à long terme, le portrait change radicalement. Un investissement qui paraît élevé au départ s'avérera payant si l'on considère la réduction des sinistres, la stabilité des primes d'assurance et la paix d'esprit qu'il procure.

Une étude du Bureau d'assurance du Canada (BAC) a démontré que, dans les immeubles en copropriété, plus de 95 % des indemnités payées par les assureurs de dommages sont liées à des dégâts d'eau.

À l'inverse, choisir de ne rien faire — ou remettre à plus tard — peut devenir le choix le plus coûteux. C'est prendre le pari que le risque ne se matérialisera pas — un pari qui, tôt ou tard, va sans doute se perdre.

Quand on examine le coût en tenant compte du risque, la décision tombe sous le sens. □

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com

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 | FACADESPLUS.CA

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

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!

Toitures en copropriété : prévenir plutôt que subir



Par Philippe Bouchard
Vice-président, Gestion Defcor inc.

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

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

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

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

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

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

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

COPROPRIÉTAIRES DE CONDOS
PROBLÈMES DE TOITURE?

GESTION
DEFCOR
EXPERT-CONSEIL EN TOITURE

Services spécialisés pour copropriétés

- ✓ Inspection
- ✓ Expertise
- ✓ Analyse hygrométrique
- ✓ Coupe exploratoire
- ✓ Infiltration
- ✓ Réparations mineures
- ✓ Entretien de toiture

Rapport photo détaillé fourni après chaque intervention

- Inspection indépendante
- Rapport technique
- Priorisation Loi 16

OBTENIR UNE SOUMISSION



Pour en finir avec les dégâts d'eau

Un seul contrat, zéro casse-tête
Systèmes, plomberie et électricité : nous nous occupons de tout !



Protégez vos investissements et évitez les sinistres coûteux.

Notifications en temps réel

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

Condo sécurisé, esprit en paix

Protection de votre investissement immobilier grâce au système installé par AquaDéTECT

Présence fiable

Soutien technique par téléphone 24/7

Neuf années de spécialisation

Entreprise exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016

Appelez-nous !

- Soumission détaillée sans frais
- Possibilité de financement

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

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

514 375-5678, poste 4



RBQ
Entrepreneur général
5725-6638-01

Membre installateur certifié

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA


CMMTQ
Entrepreneur
en plomberie



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



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers copropriétaires et résidents,

Imaginez un instant. Un acheteur potentiel ou un invité de marque franchit le seuil de votre immeuble. Avant même d'avoir eu le temps d'admirer la vue imprenable depuis votre balcon ou la finesse des comptoirs de quartz de votre unité, ses pieds entrent en contact avec le tapis du hall. À cet instant précis, une opinion indélébile se forme. Est-il dans une copropriété de prestige soigneusement entretenue ou dans un immeuble qui commence doucement à montrer des signes de négligence ?

Je vous écris aujourd'hui parce qu'en 2026, le luxe ne crie plus ; il se ressent. C'est ce qu'on appelle le *Quiet Luxury*. Dans l'univers de la copropriété, cette tendance se traduit par une acoustique feutrée et une esthétique impeccable qui préservent silencieusement la valeur de votre investissement. Votre tapis est le premier et le dernier contact avec votre milieu de vie ; il mérite d'être traité comme tel.

Cet article explore comment transformer vos espaces communs en un véritable « tapis rouge » quotidien. Nous verrons pourquoi l'**entretien professionnel** est une stratégie de valorisation immobilière cruciale qui influence autant votre confort acoustique que votre fierté de propriétaire et la pérennité de vos actifs.

L'impact de l'image : Plus qu'un tapis, une signature

Dans une copropriété, le tapis n'est pas qu'un simple revêtement de sol ; c'est un vecteur de dépréciation ou de valorisation. Un tapis qui a perdu son éclat, qui présente des sentiers d'usure marqués ou des taches rebelles, envoie un message

de « vieux » qui déteint sur l'ensemble de l'immeuble. À l'inverse, une fibre redressée, éclatante et saine redonne instantanément une allure de « suite présidentielle » à tout l'étage.

Mais au-delà de l'enjeu esthétique, l'entretien des tapis est un véritable levier de gestion stratégique. Un tapis encrassé agit littéralement comme du papier sablé. La poussière abrasive, le sable et les résidus de calcium accumulés coupent les fibres à chaque passage, rendant les dommages irréversibles si l'on n'intervient pas à temps. À l'inverse, une fibre redressée et saine redonne instantanément une impression de soin et de stabilité, renforçant la prestance et la crédibilité de l'immeuble.



Ce que PRO-SEC offre pour valoriser votre investissement

Le programme de maintenance de PRO-SEC ne se contente pas de nettoyer ; il restaure l'image de marque de votre milieu de vie. Pour maintenir un standard d'excellence digne de l'élite de la copropriété, nous proposons des services de précision :

- **Restauration de l'éclat (L'effet Wow)** : Notre procédé de nettoyage à sec redonne du volume et de la brillance aux fibres, redéfinissant le prestige visuel de vos espaces.
- **Technologie de précision sans interruption** : Grâce à un très faible taux d'humidité (seulement 2 à 5 %), vos tapis sèchent presque instantanément. Cela permet une réutilisation immédiate des couloirs et du hall, sans bloquer l'accès aux résidents ni risquer la formation de moisissures.
- **Méthodes écologiques et protectrices** : Nous utilisons des **solutions 100 % biodégradables** et non toxiques qui respectent les matériaux nobles, comme les fibres

de laine ou synthétiques haut de gamme, tout en protégeant la santé des résidents.

- **Entretien Préventif structuré (PEP)** : Plus qu'une intervention ponctuelle, nous transformons l'entretien en un outil de gestion. Un programme structuré permet une meilleure planification budgétaire et une stabilisation des coûts à long terme, tout en évitant des remplacements prématurés coûteux pour la copropriété. Votre adresse mérite un tapis rouge, chaque jour de l'année

Ne laissez pas un tapis négligé dévaluer votre quotidien et votre patrimoine. En choisissant un entretien de niveau supérieur, vous faites bien plus que laver un tapis : vous affirmez

vos succès et celui de votre communauté. Adopter les services de PRO-SEC, c'est choisir de vivre dans un environnement qui reflète l'excellence de votre adresse.



Le saviez-vous ?

Un tapis parfaitement propre et bien entretenu peut augmenter la perception de valeur d'une unité de **5 à 7 %** lors d'une visite immobilière. Dans un marché compétitif, la première impression est souvent la seule qui compte.

Un immeuble bien entretenu n'attire pas l'attention par excès. Il inspire confiance par cohérence. **Contactez votre professionnel PRO-SEC** dès aujourd'hui pour un diagnostic de vos espaces. □

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



Par Karine Nadotti
Directrice générale, Rafales Ventilation inc.

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

Pourquoi faire nettoyer votre climatiseur mural?

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

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

Les signes qui indiquent qu'un nettoyage est nécessaire

Certains indices ne trompent pas :

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

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



Pourquoi payer pour un nettoyage professionnel?

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

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

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

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

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

Pourquoi agir dès le printemps

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

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

À quelle fréquence nettoyer?

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

En résumé

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

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

Karine Nadotti

Directrice générale, Rafales Ventilation inc.

karine@rafalesventilation.com

(514) 237-6789



ARBOPLUS™

arboriste urbain écologique

C'est pour votre SÉCURITÉ



que nous EXCELLONS à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

ESTIMATION GRATUITE

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

■ Téléchargez-le à chad.ca/guidedusinistre.



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

Maintien des actifs : La prévention, clé de voûte d'une copropriété en santé



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

Le maintien de la valeur d'un immeuble ne repose pas uniquement sur les réparations d'urgence, mais sur une planification rigoureuse et préventive. Au Québec, la loi 16 a modernisé la gestion des copropriétés en imposant des outils structurants pour assurer cette pérennité. Au-delà de la simple conformité légale, ces mesures constituent un véritable tableau de bord pour protéger votre investissement.

Le carnet d'entretien : Plus qu'un document, une mémoire vive

Souvent qualifié de « mémoire du bâtiment », le carnet d'entretien planifie et archive tout l'historique technique de l'immeuble. Son rôle est crucial : il évite que des informations vitales ne se perdent lors du renouvellement des membres du conseil d'administration.

- **Une vision claire** : Il documente l'historique, l'état actuel et le calendrier des travaux à venir pour les parties communes.
- **Une mise à jour continue** : Bien que produit initialement par un professionnel, le syndicat doit le mettre à jour annuellement pour y consigner les interventions effectuées.

- **Une expertise terrain** : Une approche proactive, telle que celle privilégiée par Nivoex, s'appuie sur des inspections visuelles validant l'âge réel des composantes plutôt que leur simple âge théorique.

La synergie entre entretien et finances

Il existe un lien direct entre le budget d'opérations et le fonds de prévoyance : **un bon entretien retarde le décaissement des fonds majeurs**. La prévention permet de maximiser la durée de vie utile des actifs.

- **Prévenir pour économiser** : Par exemple, le nettoyage régulier des drains (frais d'opérations) protège la toiture, tandis qu'un calfeutrage adéquat prévient les infiltrations dans les murs extérieurs.
- **Priorisation stratégique** : Les interventions doivent suivre une hiérarchie logique, privilégiant d'abord la sécurité et l'intégrité structurelle (incendie, structure, étanchéité) avant l'esthétique.
- **Éviter les « appels de cash »** : Une étude de fonds de prévoyance bien synchronisée avec le carnet d'entretien permet de lisser les contributions sur 10 à 20 ans, rendant les augmentations de frais de condo plus prévisibles.

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

Les risques de l'inaction

Attendre la date limite de mise en conformité du **14 août 2028** comporte des risques réels. Le marché immobilier et les institutions financières sont déjà en mouvement.

- **Ventes compromises** : Un acheteur peut exiger de consulter ces documents. S'ils sont inexistant, la vente peut échouer ou le prix de vente peut chuter drastiquement.
- **Responsabilité accrue** : Le conseil d'administration devient responsable si un bris majeur survient sans qu'aucune planification n'ait été faite.
- **Délais de réalisation** : Avec l'explosion de la demande, les délais pour obtenir l'expertise d'un professionnel (ingénieur, architecte ou technologue) pourraient dépasser six mois.

L'avantage Nivoex : Avec 15 ans d'expertise et plus de 1 550 études livrées, Nivoex offre une trousse complète et conforme à la loi 16. Nos rapports originaux sont signés par des membres d'ordres professionnels et accompagnés de fichiers de suivi modifiables, sans frais mensuels ni plateforme complexe à apprendre.



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



Membres des conseils d'administration des copropriétés

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

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



**HYPOTHÈQUES
LÉGALES
EXPRESS**



CONFORT ACOUSTIQUE DURABLE

La membrane acoustique la plus performante du marché



Jusqu'à IIC 94



DuraCONDO

Éliminer le bruit entre
les copropriétés

Solution Acoustique



 www.duracushion.com

 514-737-6561

 info@duraundercushions.com

 Fabriqué au Québec, Canada

Bienvenue dans le printemps érable des condos !

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 8 AVRIL



EXPERT INVITÉ. La nuit dernière, j'ai fait un rêve tellement réaliste qu'il m'a presque fait croire que c'était possible.

Dans ce rêve, il existait un royaume appelé la Copropriété du Québec.

Un royaume vertical. Fait de tours remplies d'unités habitées par des citoyens courageux appelés copropriétaires.

Dans ce royaume, un rituel religieux bien ancrée existait deux danses en ligne :

- El Chikanitta, exécutée lors des assemblées animées en 3D;
- Las Mucho Din-Éros, performée lors des virements bancaires imprévus.

Mais dans les coulisses de ce royaume, quelque chose d'encre plus grand se préparait.

Un rassemblement des bâtisseurs du Québec. Des discussions franches. Des alliances inattendues.

On ne parlait plus seulement de construire. On parlait de



Le mois d'avril marque bien plus que le retour du printemps, il symbolise un nouvel élan pour bâtir le Québec de demain. (Photo: Adobe Stock)

transmettre. De collaborer. De penser ensemble dès le premier coup de crayon.

Dans ce rêve, j'ai vu des promoteurs concevoir leurs projets comme s'ils allaient y vivre eux-mêmes dans 20 ans. Des entrepreneurs documenter chaque geste comme s'il allait être relu par leurs petits-enfants copropriétaires.

Et surtout, j'ai vu des syndicats recevoir des immeubles vivants, compréhensibles, durables. Des immeubles avec une histoire claire et un avenir prévisible.

Le royaume n'était plus en crise. Il était en transformation. Un printemps. Pas parfait. Pas simple. Mais vivant.

Puis, juste avant de me réveiller, j'ai eu une impression troublante. Et si ce rêve n'était pas complètement un rêve? Et si, en ce moment même, certains acteurs étaient déjà en train d'écrire cette histoire ? En silence. En collaboration. Avec courage. Et que très bientôt certaines décisions allaient faire basculer le récit.

Brusque réveil à la réalité

Puis, comme une envie pressante, la réalité m'a rattrapé façon douche froide sans préavis.

Je me suis rappelé ce fameux « jeu de société » qui, pendant des années, s'est joué en huis clos.

Une sorte de **Monopole**(Y) réinventé :

- Les promoteurs gagnent toujours des hôtels;
- Les juristes gagnent des honoraires et créent des règlements (parfois même en bonus, des règlements pour expliquer les règlements);
- Les assureurs s'assurent de ne pas payer;
- Les gouvernants lancent des règlements comme des flocons de neige au Québec.

Et les copropriétaires? Ils jouent avec leur marge de crédit et découvrent les règles du jeu après avoir acheté « l'a casse », avec en prime l'option répétitive: retourner dans la « cage à dépenses ».

L'habitation à la verticale au Québec traverse une période charnière :

- Accès à la propriété digne d'un sport extrême, voire de l'escalade sans corde
- Coûts de construction en mode ascenseur sans bouton « arrêt »;
- Pénurie de main-d'œuvre chronique;
- Exigences réglementaires accrues qui arrivent en tout-inclus avec des préposés aux excuses comme décideurs;
- Immeubles qui vieillissent plus vite qu'une banane oubliée dans une voiture en juillet.

La copropriété est devenue naturellement un terrain stratégique. L'avenir est à la verticale, mais ses fondations reposent encore trop souvent sur du sable mouvant.

Tournant majeur

Un mouvement non officiellement déclaré mais de plus en plus visible.

L'entrée en vigueur des nouvelles exigences liées à la Loi 16 a marqué un tournant majeur. Carnet d'entretien, étude du

fonds de prévoyance, attestation du syndicat et acomptes provisionnels protégés sont des outils et non de simples formalités administratives.

Ils sont le reflet direct de la qualité des décisions prises bien avant la livraison d'un immeuble.

Autrement dit, on ne peut plus concevoir, construire et vendre comme avant, en laissant aux générations suivantes le soin de corriger, documenter et financer les angles morts.

Défi collectif, implication collective

La copropriété d'aujourd'hui, c'est devenu une véritable « télé-novelas ».

Elle exige désormais une vision partagée, une responsabilité assumée et, surtout, la présence de tous les acteurs sur le même plateau au même moment.

Dans les rôles principaux de cette grande production immobilière, parfois dramatique, souvent coûteuse, mais potentiellement brillante:

- Promoteurs et constructeurs;
- Professionnels;
- Assureurs;
- Juristes;
- Administrateurs et gestionnaires;
- Copropriétaires;
- Et, oui, les gouvernements (qu'on attend toujours sur le terrain, avec leurs bottes de travail neuves, encore dans la boîte).

Avril, un point de bascule

Le mois d'avril marque bien plus que le retour du printemps. Il symbolise un nouvel élan pour bâtir le Québec de demain. Les premières pelletées de terre annoncent des projets porteurs. Mais, surtout, elles rassemblent celles et ceux qui ont le pouvoir et la responsabilité de transformer durablement notre façon d'habiter.

Au cours des prochaines semaines, bâtisseurs, promoteurs, développeurs, investisseurs et leaders de l'industrie se réuniront avec une ambition claire. Celle de réfléchir ensemble mais surtout d'agir.

Les décisions qui en découleront auront des répercussions directes sur la qualité de vie des Québécois, sur l'accès à la propriété ainsi que sur la vitalité de nos milieux pour les décennies à venir.

Le moment de choisir et d'agir

Avec l'arrivée de la Loi 16, les règles ont changé. Sur le terrain, le mouvement est déjà lancé.

Gestionnaires, administrateurs et copropriétaires redressent la trajectoire. Les bâtisseurs et les professionnels emboîtent le pas. Une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gouverner la copropriété prend forme.

Mais pour que cette transformation atteigne son plein potentiel, un acteur clé est encore attendu: le leadership politique (pour ne pas nommer des noms).

Ce chantier collectif n'attend plus des constats. Il appelle des décisions. Des engagements.

S'impliquer aujourd'hui, ce n'est pas réagir. C'est bâtir intelligemment pour les générations à venir. C'est reconnaître que la copropriété n'est plus un enjeu périphérique, mais un pilier central de notre avenir collectif.

Le mouvement est déjà en marche.

Il reste une seule question qui alimente le suspense: les futurs élus choisiront-ils d'y participer ou préféreront-ils continuer à analyser la partie pendant que les autres sont déjà en train de jouer la prochaine? Et vous, c'était quoi votre rêve? □



Institut de la copropriété
du Québec

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



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



VITRO — SERVICES



Lavage de vitres par drone
(20 étages et moins)

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



Votre satisfaction après
un lavage de vitres bien
exécuté en toute sécurité,
voilà notre priorité.



Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113

www.info@vitroservices.com

Vitro-Services pour les syndicats de quatre étages et moins.



Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!

Visioconférence

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.

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

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

Grands Partenaires





Voir la vidéo du 17 janvier 2026



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.



Voir la vidéo du 21 février 2026



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.



Voir la vidéo du 21 mars 2026



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

Conférenciers : M. René Paquin, Propriétaire associé, directeur général, St-Pierre; 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); Pierre Gnocchini, directeur relations et services à la clientèle, St-Pierre.

Préservation de vos immeubles / Responsabilités des administrateurs / Loi 16

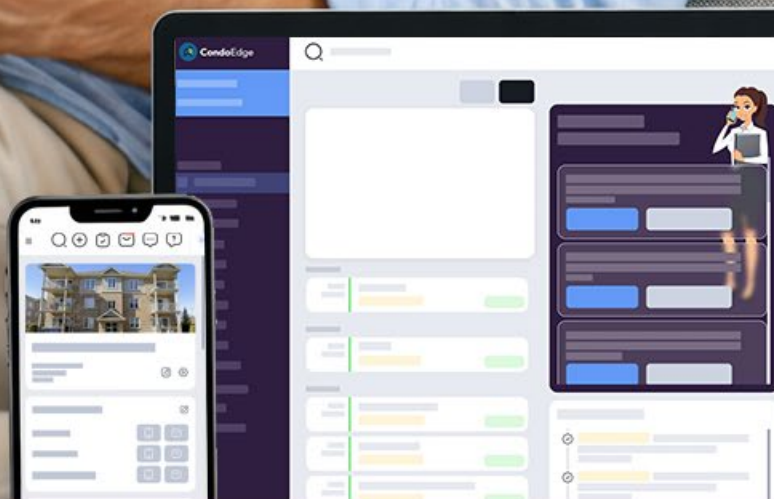
- Utilisation du carnet d'entretien;
- Étude du fonds de prévoyance, cotisations spéciales et AGS;
- Prévention dans les unités privatives: réglementations et obligations?

Gérer une copropriété n'a pas à être compliqué.

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



CondoEdge

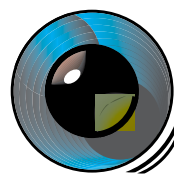


25% de rabais

pour les clients CondoConseils

condoedge.com

Le CONDO Week-end



Visionner
la **vidéo**

Voir la vidéo du 18 avril 2026



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 SÉCURISÉE.

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



Changements climatiques: la valeur de vos investissements immobiliers est menacée



Par Me Manuel St-Aubin
St-Aubin avocats

Comme investissement, l'immobilier est souvent synonyme de stabilité. Cependant, rien n'est moins vrai dans les années à venir selon les données analysées par Yvon Rudolphe, évaluateur agréé, professeur, consultant expert et chercheur au sein de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM, avec qui je me suis entretenu.

Comme avocat d'affaires, nous devons régulièrement faire appel à des évaluateurs d'entreprises et évaluateurs agréés pour déterminer la valeur des biens immobiliers et des entreprises qui sont sujets à des partages, à des litiges, ou à des transactions.

Ces professionnels établissent une valeur que le tribunal pourra éventuellement retenir dans le jugement. Mais au-delà du contexte litigieux, le rôle des évaluateurs agréés dans l'économie, notamment dans l'immobilier, est très important.

Mon entretien avec Yvon Rudolphe — qui a notamment complété sa thèse de doctorat à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) intitulée «L'évaluation immobilière à l'ère des changements climatiques : une analyse de la pratique des évaluateurs agréés au Québec» — bien que passionnant, a été particulièrement alarmant. La méconnaissance des risques climatiques sur le parc immobilier nous expose à des conséquences économiques importantes.

Les méthodes actuelles d'évaluation immobilière et la notion de « valeur »

Actuellement au Québec, trois méthodes sont principalement utilisées par les évaluateurs agréés pour évaluer un immeuble. Je résume simplement :



Les composantes employées dans nos constructions ne seront probablement pas toutes adéquates dans 20, 30 ou 50 ans, et donc une diminution de leur durée de vie utile est plus que probable. (Photo: 123RF)

- **La méthode de comparaison directe des prix de vente.** C'est une méthode fréquemment employée qui consiste à analyser les ventes contemporaines de l'immeuble qui est l'objet de l'évaluation.
- **La méthode du revenu.** Cette méthode est plutôt utilisée en matière commerciale et dans les immeubles à revenus. Elle consiste en l'analyse des revenus et des dépenses de l'immeuble, et ensuite à la comparaison avec des immeubles similaires.
- **La méthode du coût.** Lorsqu'il est difficile d'appliquer la méthode de comparaison ou la méthode de revenu (notamment pour une propriété atypique), la méthode du coût consiste à calculer le coût actualisé que cela représenterait pour remplacer (rebâtir) le bâtiment, en appliquant la dépréciation due à l'âge, et ajoutant la valeur du terrain au calcul.

Yvon Rudolphe précise que « la valeur est une question de philosophie, de perception, et implique beaucoup de biais cognitifs. » La valeur est aussi, selon lui, basée sur des prémisses en sciences économiques. Notamment, quatre facteurs sont considérés pour déterminer une valeur : l'utilité, la rareté, la solvabilité et le désir.

Vous comprendrez donc que l'établissement d'une valeur n'est pas une science exacte et qu'elle repose beaucoup sur la perception.

Sur ce point, la perception des risques peut être très biaisée comme le rappelle le chercheur. L'individu peut minimiser ou augmenter sa perception de certains risques. Or, l'on remarque que les risques induits par les changements climatiques et les événements météorologiques extrêmes ne sont pas encore bien intégrés dans la psyché collective.

Le risque climatique comme élément à considérer en immobilier

Comme le mentionne Yvon Rudolphe, les changements climatiques ont déjà et auront à l'avenir encore plus de conséquences sur les bâtiments. Il est donc maintenant question de résilience des bâtiments vis-à-vis les événements induits par les changements climatiques. Les composantes jusqu'alors utilisées dans nos immeubles ne seront probablement pas toutes adéquates à l'avenir. Une diminution de leur durée de vie utile est plus que probable.

Face à ces défis, il établit le constat suivant : dans leurs processus d'évaluation, les évaluateurs québécois ne prennent pas en compte les risques liés aux changements climatiques, car ils sont encore difficilement intégrables dans les analyses. Une situation qui devra sérieusement être modifiée à l'avenir.

La sensibilisation du public face aux risques climatiques

De plus en plus, autant les évaluateurs agréés que le public sont sensibilisés aux risques reliés aux événements météorologiques extrêmes, car leur récurrence augmente, selon le chercheur.

À titre d'exemple, on constate désormais que dans certaines parties du monde ou dans certaines régions, les assureurs imposent une prime d'assurance importante à l'assuré ou refusent tout simplement de couvrir certains risques d'intempéries. L'assurabilité entraînera forcément une sensibilisation du public sur les risques des changements climatiques. Qui achèterait un immeuble qui n'est pas assuré face à des événements météorologiques qui augmentent en puissance et en fréquence?

Les changements climatiques sont réels et « entraineront une rupture » avec ce que nous avons connu dans le passé, soutient Yvon Rudolphe. Des événements météorologiques extrêmes auront des répercussions possiblement négatives

sur les immeubles (par exemple les feux, tornades, vents violents, inondations), ce qui aura nécessairement un poids sur la valeur de nos bâtiments. Le chercheur souligne que « nous passons en mode résilience, nous ne sommes plus en mode prévention. Selon les études analysées, il y aura un choc important dans 20-30 ans ».

Yvon Rudolphe plaide donc pour une meilleure intégration du facteur « changements climatiques » dans la méthodologie d'évaluation des évaluateurs agréés, afin d'arriver à un calcul de valeur plus réaliste.

D'un point de vue juridique

De mon point de vue d'avocat, je constate que les conséquences des changements climatiques en immobilier ne sont pas encore très considérées. Nous nous fions encore sur les risques d'une certaine récurrence (par exemple, les inondations) en lien avec la « normalité » du passé. La durée de vie de certaines composantes d'un immeuble est souvent normée par la jurisprudence passée, et ce sont des données utilisées pour établir les calculs des indemnités accordées.

Heureusement, nous avons vu avec les récents développements en droit de la copropriété une sensibilisation accrue du public face à l'entretien des bâtiments. Il faut maintenant évaluer les coûts futurs de remplacement des composantes du bâtiment, et provisionner le fonds de prévoyance en conséquence.

Ces nouvelles réglementations, qui étaient nécessaires, sensibilisent le public à mieux évaluer le coût réel d'une copropriété en lien avec les frais d'entretien à venir. Même pour d'autres types d'immeubles, les coûts d'entretien risquent d'être à la hausse, jouant ainsi sur la valeur.

Finalement, comme le rappelle Yvon Rudolphe, la réglementation dans l'immobilier et la construction devra suivre ou être à l'avant-garde face aux risques météorologiques, sinon un grand choc négatif dans le milieu de l'immobilier pourrait survenir.

Nos gouvernements doivent donc agir avec plus de vigilance d'un point de vue réglementaire, car nous mettre la tête dans le sable aura de plus grandes conséquences économiques et sociales que de tenter de prévoir et d'encadrer ce qui s'en vient. □

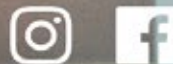


Rafales
Ventilation



514-237-6789
rafalesventilation.com

Soumission sans frais



Nettoyage de conduits de ventilation

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

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

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

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

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

**Obtenez votre devis
rapidement !**



7 conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété

5 mars 2025
par Banque Nationale

Que vous siégiez au conseil d'administration de votre copropriété ou que vous soyez simplement copropriétaire, vous avez un rôle à jouer au sein de l'entité. Il est donc important de bien connaître le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et les éléments à considérer afin d'en administrer sainement les finances.

1. Connaître les rôles et les droits de chacun

Ce sont généralement les membres du conseil d'administration qui ont la responsabilité de gérer les comptes. Par exemple, ces personnes s'assureront que le syndicat ne paie pas trop de frais bancaires mensuels et elles surveilleront les entrées et les sorties d'argent.

Il incombe à chacun des copropriétaires d'assister aux assemblées afin d'y exercer leur droit de vote proportionnel à la valeur de leur part dans l'immeuble et de s'informer des décisions qui sont prises par et pour le syndicat.

Les copropriétaires sont également en droit d'exiger deux signataires pour chacune des transactions effectuées dans les comptes. Un moyen qui permet de contrôler les sorties de fonds et d'instaurer une plus grande protection contre les fraudes.

La prudence est de mise pour tous les copropriétaires, qu'ils ou elles soient impliqués ou non dans la gestion du syndicat. Il faut avoir confiance en la personne qui se voit confier le rôle d'administrateur, surveiller les finances et demander à voir les relevés bancaires, les budgets, les soumissions, etc.



Bon à savoir : Bon à savoir : si vous n'êtes pas déjà familier avec les subtilités du syndicat de copropriété, il est important d'en comprendre les bases, car il s'agit d'un sujet complexe. Des gestionnaires de copropriétés et des spécialistes juridiques offrent également des conseils.

2. Tirer au clair les comptes bancaires

Le syndicat de copropriété compte généralement trois types de comptes :

- **Le compte principal courant :** consacré à la gestion des liquidités et aux transactions courantes diverses, comme le paiement des services (ex. déneigement, entretien de la pelouse, rémunération du gardien de sécurité, etc.), le dépôt des charges de copropriété et le versement des montants convenus vers le fonds de prévoyance.
- **Le fonds de prévoyance :** sert uniquement à régler les améliorations et les rénovations touchant à la structure du bâtiment (ex. toiture, fondations). Les fonds qui se trouvent dans ce compte ne peuvent ni couvrir les dépenses courantes ni servir d'avance de fonds pour toute autre activité.
- **Le fonds d'autoassurance :** permet d'acquitter le montant d'une franchise lors d'un sinistre. Il peut également servir à payer des travaux lorsque le montant maximal de votre police d'assurance est atteint.

3. Lancer une étude du fonds de prévoyance

L'étude du fonds de prévoyance permet de détailler les travaux à venir et les coûts associés, et de mesurer si les charges de copropriété fixées seront suffisantes en fonction de l'utilisation et de la dépréciation des lieux. Un professionnel viendra évaluer la bâtisse : il validera les services offerts dans l'immeuble (ascenseurs, piscine, gym, etc.) son emplacement et les matériaux utilisés pour sa construction. Il évaluera ainsi la dépréciation du bâtiment.

L'étude du fonds de prévoyance est la clé pour un syndicat de copropriété en bonne santé financière. Que vous y siégiez ou non, assurez-vous que votre syndicat de copropriété dispose du document à jour.

Vous protégerez ainsi votre investissement en vous assurant que les fonds nécessaires aux travaux majeurs soient disponibles le moment venu et vous faciliterez aussi la revente de votre unité le temps venu.

4. Optimiser le prélèvement des charges de copropriété

Il est essentiel de collecter les charges de copropriété qui serviront à payer les opérations courantes et les améliorations structurelles à venir, en percevant de chacun des copropriétaires un montant juste.

Il est aussi recommandé de percevoir les charges de copropriété sur une base mensuelle, afin de simplifier la gestion et de remarquer rapidement un copropriétaire ayant des difficultés financières.

Les chèques peuvent être une méthode fastidieuse. Vous pourriez opter pour le prélèvement préautorisé, un moyen qui assure la constance des paiements et qui évite de devoir rappeler aux copropriétaires que leur paiement est dû.

5. Ménager le fonds de prévoyance et planifier le paiement des travaux

Une fois les coûts des améliorations connus et approuvés par le syndicat, il est important de planifier le paiement et les

montants à débiter du fonds de prévoyance afin d'absorber les coûts des travaux.

Il ne faut en aucun cas utiliser 100 % du fonds de prévoyance pour réaliser des travaux. Il faut toujours garder un coussin de sécurité qui vous permettra de pallier les imprévus et d'effectuer des réparations d'urgence au bâtiment.

Si le fonds de prévoyance n'est pas suffisant pour éponger les coûts des travaux, d'autres moyens peuvent être envisagés afin de financer les rénovations et les améliorations. Il y a la cotisation spéciale, où chaque propriétaire doit déboursier un montant proportionnel à la valeur de sa quote-part, l'échelonnement des travaux, une façon qui permet d'amortir les coûts à assumer sur une plus longue période, ou encore l'obtention d'un prêt à long terme par une institution financière.

6. Faire fructifier le fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance sert à financer exclusivement les travaux majeurs, donc pourquoi ne pas le faire croître en attendant de s'en servir? Une stratégie qui peut être payante selon les travaux à court, moyen ou long terme que le syndicat de copropriété s'est fixés.

Il est intéressant de faire appel à un conseiller qui pourra vous aider à déployer un plan et à adopter une stratégie de placement pour le fonds de prévoyance dans le but de le faire fructifier.

7. Consulter un gestionnaire de copropriété

Il ne faut pas hésiter à embaucher ou à faire appel à un gestionnaire de copropriété externe. Neutre, il pourra conseiller le syndicat de copropriété dans la prise de décisions, aider dans la collecte des charges de copropriété et, si nécessaire, mettre à profit ses nombreux contacts.

Les institutions financières peuvent également exiger que le syndicat fasse appel à un gestionnaire expérimenté avant d'accorder le financement pour effectuer des travaux importants. □

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.).



Pour aller plus loin

Consultez ces articles pour en apprendre plus sur la copropriété :

- [Guide de la copropriété en 5 points](#)
- [Copropriété divisée ou indivise : les grandes différences](#)
- [Comprendre la déclaration de copropriété](#)
- [Frais de condo : Ce qu'il faut savoir](#)

Plusieurs éléments sont à prendre en considération afin d'assurer la saine gestion de votre syndicat de copropriété.

[Pour vous guider, entourez-vous de spécialistes.](#)

Restez à l'affût

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

[S'abonner à l'infolettre](#)



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Michel Lévesque
Notaire

mlevesque@levesquenotaires.com

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

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



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

Conseils en rénovation de salles de bain

Par l'équipe Direg Construction

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

1. Réussir l'étanchéité de votre salle de bain

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

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

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

Les zones à étanchéifier en priorité

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

1. Les systèmes sous carrelage

- Membrane d'étanchéité, très efficaces contre les infiltrations et contre les fissurations de la céramique

2. Les joints et mastics

- Silicone sanitaire pour les finitions
- Empêche l'eau de s'infiltrer dans les angles et raccords
- À renouveler régulièrement

Les erreurs à éviter

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



Entretien et durabilité

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

Conclusion

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



Arbres en copropriété : de l'entretien réactif à la gestion d'actif



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca

Dans la plupart des copropriétés, l'arboriculture entre dans le budget quand quelque chose dérange. Les interventions arboricoles sont alors perçues comme une réponse à un problème, et non comme une gestion d'actif. L'entretien devient une dépense nécessaire pour protéger les structures, plutôt qu'un investissement dans la valeur du site. En l'absence d'un portrait global de l'état des arbres et d'une planification de leur maintenance, cette approche réactive est, malheureusement, la norme.

Pourquoi les coûts apparaissent-ils trop tard?

Prenons un exemple concret. Une copropriété possède une dizaine d'érables en place depuis plus de trente ans. Aucun suivi n'a jamais été établi. Les interventions surviennent en réponse aux plaintes : branches tombées sur des véhicules, contact avec la toiture, balcons envahis, etc. Quand les arboristes arrivent, les travaux sont complexes et les coupes sont importantes. Les arbres perdent une part significative de leur masse foliaire, leur santé s'en trouve diminuée et leur espérance de vie est raccourcie.

L'issue serait différente avec un audit régulier, idéalement amorcé depuis la plantation : choix des essences en fonction de l'espace disponible à maturité, retrait des tuteurs au bon moment, tailles de formation dans les premières années. La

plupart des syndicats n'ont pas intégré cette logique dès le départ, les arbres sont déjà là, avec leur histoire, sans qu'ils aient fait l'objet d'un suivi ou d'une planification assimilée à la gestion de l'immeuble.

Une intendance arboricole adéquate permet de passer d'interventions ponctuelles à une structure fondée sur un état documenté des arbres et un programme dans le temps. Sur des arbres existants, cela commence par établir un portrait clair de leur condition, puis par organiser des contrôles périodiques. Ces suivis rendent possibles des opérations simples et peu onéreuses — par exemple la rectification précoce d'une faiblesse ou, sur un jeune spécimen, une taille de formation après l'implantation — avant qu'ils ne deviennent des travaux lourds.

Une logique de coûts dans le temps

Chaque défaut laissé en place repousse un coût vers l'avenir en l'amplifiant et contribue à la dégradation de l'actif arboricole. Mais au-delà de ces effets, il faut comprendre que la durée de vie de l'arbre est déterminante pour sa rentabilité. Des recherches sur la gestion des arbres urbains (Moore 2022, p.3; 15) montrent que les frais associés à un arbre se concentrent principalement à deux moments : lors de son implantation et lors des interventions majeures en fin de vie. Entre ces deux phases, un arbre en santé représente un actif relativement peu exigeant à maintenir.

En effet, pour un spécimen bien formé et suivi régulièrement, les besoins en opérations lourdes sont fortement amoindris : les charpentières à supprimer sont rares, les défauts de structure sont limités et l'accumulation de bois mort est contrôlée. L'arbre occupe son espace sans conflit avec les installations et sa masse foliaire est préservée. Ainsi, la gestion préventive, en réduisant les anomalies et les interventions sévères, prolonge la phase de stabilité où les dépenses sont faibles. Plus cette phase dure, plus elle produit de la valeur.

Les frais se concentrent ensuite au moment de l'abattage. En calibre et milieu équivalents, le coût est essentiellement fixe. Ce qui varie, c'est le nombre d'années sur lesquelles la dépense se répartit. Allonger la durée de vie d'un arbre réduit directement son coût annuel moyen : lorsqu'elle double, ce coût diminue d'environ 30 % (Moore 2022, p.18). Dans un contexte urbain, où la durée de vie réelle des arbres se situe souvent entre 30 et 50 ans, les stratégies visent généralement à atteindre des durées utiles de 50 à 100 ans.

Étendre cette durée de vie permet de répartir les frais fixes sur une période plus longue et de prolonger la phase où l'arbre génère de la valeur à faible coût d'entretien. Plus l'arbre vit longtemps, plus l'étape de stabilité s'étend, plus les charges annuelles s'allègent, et plus l'abattage final est repoussé. L'intendance préventive, en accroissant la vie de l'arbre, est donc directement une stratégie de diminution des frais à long terme. Une gestion réactive produit l'effet inverse : elle concentre les coûts dans le temps et réduit la durée de vie utile de l'arbre. Les interventions deviennent plus lourdes, les coûts augmentent et l'abattage survient plus tôt, avant que l'arbre n'ait produit sa pleine valeur.

À titre d'illustration, sur une période de 90 ans, un arbre non suivi, dont la durée de vie est limitée à, disons, 45 ans, devra être planté et abattu deux fois. En supposant un coût de cycle d'environ 5 000 \$ (implantation et abattage), le total atteint 10 000 \$. Un arbre maintenu en santé sur la même période ne supporte qu'un seul cycle d'établissement et d'abattage, mais nécessite un entretien régulier. En incorporant ces interventions, le coût global se situe autour de 7 000 \$ pour la copropriété prévoyante.

À cela s'ajoute le risque. Dans un scénario réactif, les travaux arboricoles d'urgence peuvent représenter plusieurs milliers de dollars par événement, sans compter les dommages aux installations. Dans un cadre planifié, ces interventions sont en grande partie évitées ou intégrées à l'entretien courant, ce qui stabilise les coûts dans le temps.

Un autre effet, moins visible, concerne la période de pleine valeur de l'arbre. En milieu urbain, il faut souvent une vingtaine d'années pour qu'un arbre atteigne une maturité fonctionnelle. Dans un cycle de 45 ans, cela représente environ 20 ans d'établissement pour 25 ans de maturité. Sur deux cycles successifs (90 ans), cela équivaut à 40 ans d'attente pour 50 ans de pleine valeur. À l'inverse, un arbre maintenu en santé sur 90 ans ne passe qu'une seule fois par cette phase d'établissement, soit environ 20 ans, suivis d'environ 70 ans de maturité, soit la période durant laquelle l'actif produit l'essentiel de sa valeur pour la copropriété. En effet, un arbre en santé ne fait pas que persister plus longtemps : il conserve et renforce sa valeur comme actif, par les bénéfices qu'il procure (ombrage, fraîcheur, esthétique, intimité).

Un syndicat qui ne connaît pas l'état de ses arbres ne peut pas les gérer, il peut seulement réagir. Or, comme pour tout actif, l'enjeu n'est pas seulement d'intervenir, mais de gérer un cycle dans le temps : répartir les coûts, prolonger la durée de vie et maintenir la valeur. Une gestion planifiée repose sur une connaissance précise de l'actif arboricole. Cela passe notamment par des outils comme l'inventaire arboricole, qui documente l'état de chaque arbre, ses défauts, ses besoins et son niveau de risque, ainsi que par leur intégration dans un plan de gestion et dans le fonds de prévoyance. □

Sources :

- Kellogg, Wendy et al., « The Economic Value of Tree Preservation in a Weak Land Development Market Region », *Arboriculture & Urban Forestry* 43, no 2 (mars 2017), p. 55-71.
- Moore, Gregory M., « Lifetime cost models for large, long-lived, street trees in Australia », *Arboricultural Journal* 44, no 1 (janvier 2, 2022), p. 21 — 41.

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

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



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services (depuis 1988)

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

Un poste de dépense que les syndicats appréhendent

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

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

Le drone : la hauteur sans la complexité

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





Un résultat de qualité supérieure grâce à l'eau pure

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

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

Fiable, assuré et en affaires depuis 1988

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

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

Une obligation d'entretien qui devient plus simple à honorer

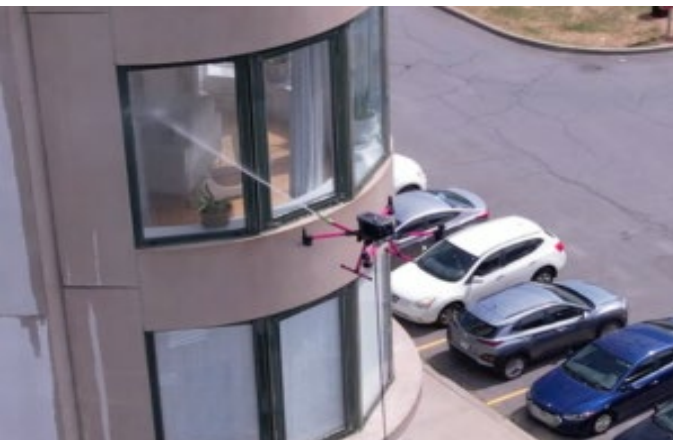
La plupart des déclarations de copropriété imposent un entretien régulier des parties communes, façades comprises. Avec le lavage par drone, cette obligation devient plus facile à planifier, plus prévisible dans ses coûts et moins contraignante à exécuter.

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

lavagedevitres.com

Pour le syndicat, les bénéfices sont concrets :

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





TOITURES PME

RBQ : 5605-2954-01

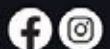
DÉJÀ 15 ANS À VOTRE SERVICE !



Projet : 7Sens de investissement Ray Junior

**URGENCE
24/7**

ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS



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

Vieillir en santé...

Cela s'applique aussi aux bâtiments



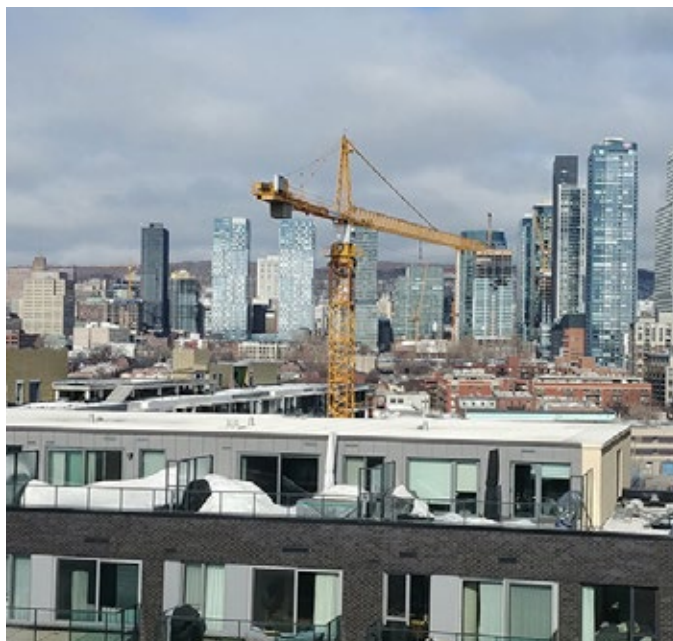
Par Pierre Gnocchini
St-Pierre

Il y a quelques semaines, un chroniqueur à la radio annonçait ni plus ni moins « la fin du condo ». Autrement dit, les années qui viennent allaient nous faire découvrir de toutes nouvelles tendances dans le secteur de l'habitation.

Pourquoi un portrait aussi dramatique ?

On faisait allusion principalement aux marchés du condo à Toronto et à Vancouver qui avaient subi une sérieuse correction, et tout naturellement, le constat était le suivant : nous allons vivre la même situation, à plus ou moins court terme.

Cependant, malgré ces propos alarmistes, la situation demeure maîtrisée à Montréal, selon d'autres points de vue.



Montréal, un marché différent pour le condo

La grande différence avec ces autres villes canadiennes, c'est qu'ici, en grande majorité, les gens habitent dans les condos qu'ils achètent.

Cette réalité permet d'éviter la spéculation à outrance, ce qui pour l'instant n'a pas créé de ces fameuses bulles spéculatives, qui parfois, éclatent de façon assez spectaculaire.

L'héritage des « plex »

Montréal a été et est encore une ville de « plex », ces immeubles comptant un certain nombre de logements de différentes dimensions qui ont permis à des familles, des couples, des gens seuls, de vivre dans un certain confort.



L'héritage des « plex »

Ainsi, il semblerait que cette habitude ancrée dans les mœurs d'une grande part de la population s'est répercutée jusqu'à un certain point dans le monde du condo, ou plutôt a évolué vers ce type d'habitation. On achète un condo le plus souvent pour y vivre.

Il y a également les investisseurs qui visent le long terme, mais le marché de Montréal demeure somme toute très diffé-

rent des deux autres principales métropoles canadiennes, car à Toronto et à Vancouver, le marché des condos détenus par des investisseurs est beaucoup plus important.

Les investisseurs recherchent les marchés qui rapportent

Un phénomène s'est produit lorsque la Banque du Canada a haussé ses taux d'intérêt pour réguler l'inflation à partir de 2022; les investisseurs ont cessé de placer leurs avoirs dans les micro-condos qui ont longtemps poussé comme des champignons à Toronto et Vancouver.



Une baisse de la valeur des condos à Toronto

Cette situation a causé une chute des ventes, et par ricochet, une chute des prix. Donc, le secteur devenait tout à coup beaucoup moins intéressant pour faire fructifier ses placements immobiliers.

Des baisses de valeur de l'ordre de 23% en moyenne sur le prix de référence d'un condo ont été observées à Toronto entre l'été 2022 et la fin de l'année 2025. Des baisses de 8% en moyenne ont été calculées à Vancouver.

Le condo se porte mieux à Montréal

Pendant ce temps à Montréal, l'histoire était tout autre puisqu'on a vu plutôt une hausse de la valeur moyenne du prix d'un condo se bonifier d'une augmentation de 5%, ce qui portait le prix d'un condo typique à 425 900 \$.

Au cours de l'année dernière, les ventes de condos sont demeurées assez vigoureuses à Montréal, présentant une augmentation de 4% sur un an.

Mais comme on le sait tous, nous traversons collectivement une période assez turbulente, les coûts explosent de toutes parts, l'avenir est incertain.

Le marché du condo n'est pas en reste.

Moins de nouveaux projets sont lancés, moins de ventes se font sur plans selon ce que l'on entend autour de nous.



Une baisse des mises en chantier

Les belles années du condo se sont concentrées entre 2010 et 2015 avec des moyennes de plus de 10 000 mises en chantier par année. Un ralentissement s'est fait sentir par la suite pour en arriver à un peu plus de 2 000 mises en chantier en 2025.

Des hausses de prix vertigineuses dans tous les secteurs, en particulier celui de la construction

Il va sans dire que la hausse des coûts de construction (matériaux et main-d'œuvre) explique bien des choses.



Des hausses de prix vertigineuses



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



La chronique radiophonique qui annonçait la fin du condo était-elle dramatisée démesurément ? On sait bien que les titres tapageurs attirent l'attention. Le « tout va mal » accroche plus le regard que le « tout va bien ».

Le bon condo au bon endroit, à un juste prix, dans un immeuble où une saine gestion a toujours prévalu, aura plus de chance de trouver preneur sur le marché de la revente.

Quant aux nouvelles copropriétés, il est important de cotiser suffisamment, dès le début. L'immeuble est neuf, c'est vrai, mais il vieillira, le temps n'épargne rien ni personne.

La fin ou le début de quelque chose de nouveau ?

Une chose est certaine cependant, ce qui pourrait sonner éventuellement la fin du condo serait de ne pas s'occuper de l'entretien préventif des bâtiments.

Et pourquoi répète-t-on toujours le même refrain ?

Parce qu'il y a encore beaucoup trop de fonds de prévoyance sous financés qui exposent les syndicats de copropriété à des cotisations spéciales, à de possibles reports de travaux prioritaires et même urgents à cause du manque de fonds, des négligences d'entretien qui hypothèquent les durées de vie réelle des composantes et des équipements du bâtiment.



Une durée de vie réduite

La loi 16 est venu brasser les cartes depuis l'année dernière. On en a la preuve à tous les jours.

Les gens sont plus conscientisés, mais comme dans presque tous les secteurs de la vie quotidienne, l'argent est le nerf de la guerre.

L'argent ne pousse pas dans les arbres... sinon nous irions tous vivre en forêt !

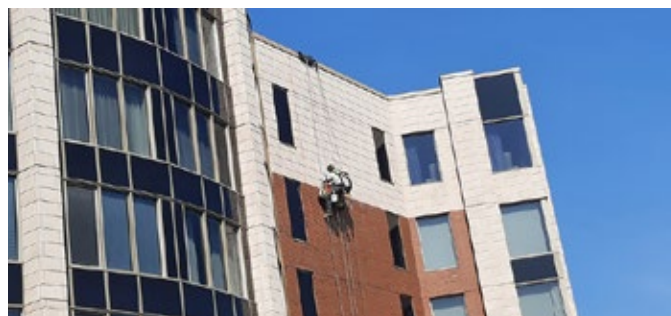
Nous sommes conscients que des recommandations, même urgentes, inscrites en rouge foncé dans un rapport d'expertise ne permettent pas d'ajouter de l'argent comme par magie dans les fonds de prévoyance.

C'est la raison pour laquelle, nous essayons d'accompagner au mieux les conseils d'administration des syndicats de copropriété dans leurs prises de décisions en ce qui concerne leurs bâtiments.

De plus en plus, on nous demande de prioriser car on ne peut pas tout faire en même temps.

Mais toutes les actions qui sont amorcées en vue d'une gestion responsable des bâtiments en copropriété comptent énormément.

Sans oublier l'importance d'avoir recours à des professionnels qui ne sont certes pas des magiciens, mais qui sont une source précieuse de compétences, d'expérience et de savoir-faire pour votre investissement le plus important de toute votre vie : votre condo, petit ou grand, et l'immeuble dans lequel il est situé.



L'importance de faire appel à des professionnels

Comme on dit souvent, il ne s'agit pas seulement de rajouter des années à sa vie, mais de la vie à ses années !

Tout comme pour un être humain, il est essentiel pour les bâtiments de vieillir en santé. □



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!**

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



Par Benoit Babin
Président, CondoEdge

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

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

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

Le vrai coût du mode réactif

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

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

Une base essentielle : structure et traçabilité

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

Mais au-delà de l'enregistrement des transactions, l'enjeu est de bien organiser l'information financière. En copropriété, cela passe notamment par une distinction claire entre le

fonds d'exploitation, qui couvre les dépenses courantes, et le fonds de prévoyance, dédié aux travaux majeurs.

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

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

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

Planifier sur 25 ans... avec des données fiables

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

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

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

La technologie comme levier de rigueur

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

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

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

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

Structurer l'entretien... et la gouvernance

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

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

Protéger la valeur, concrètement

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

Agir avant que ça coûte plus cher

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

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

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

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

COND 
Assurance



ExpoCondo.ca

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

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.**

Les avantages d'investir dans l'acoustique des condominiums



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

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

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

Qualité de vie et santé publique

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

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



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

L'impact financier sur la valeur de revente

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

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

Facteurs influençant la valeur de revente :

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

Litiges juridiques et charges opérationnelles

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

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

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

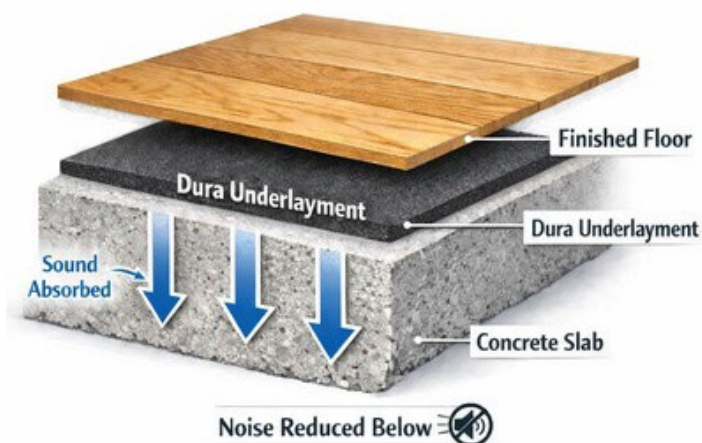
La solution : planification acoustique proactive

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

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

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

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



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

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

Foire aux questions

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

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

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

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

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

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

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

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

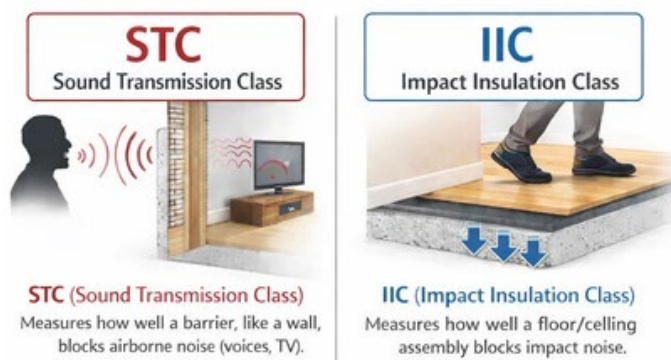
Les sous-couches en caoutchouc à cellules ouvertes de Dura sont conçues pour optimiser les performances des systèmes de revêtement de sol complets, en absorbant les chocs et en limitant la transmission des vibrations à l'espace situé en dessous. Notre équipe d'experts travaille en étroite collaboration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

Quelle est la différence entre les indices STC et IIC ?

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

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

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



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

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

Principaux avantages de DuraCondo

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

Prêt à améliorer les normes acoustiques de votre bâtiment ?

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

Sedna

**Protégez votre immeuble,
sans même y penser!**

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

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



Adieu les dégâts d'eau!

Sécurité totale

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

Gestion simplifiée

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

Tranquillité assurée

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

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

sinopé

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

✉ ventes@sinopetech.com

☎ 1 855-741-7701, poste 2.

🌐 sinopetech.com/sedna

Économisez sur votre assurance

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

Qu'est-ce que cette poudre blanche ?



Par Robert Zbikowski, M.B.A.
Directeur technique, ProTech IB

Si vous avez déjà remarqué des taches ou traces de poudre blanche sur vos murs en brique ou en blocs, ce n'est pas de la cocaïne, il s'agit de l'efflorescence.

L'**efflorescence** est un dépôt blanchâtre de sels solubles (carbonates, sulfates) qui apparaît à la surface de matériaux de construction (brique, béton, pierre). Ces sels migrent de l'intérieur des éléments vers l'extérieur transportés par l'humidité qui s'évacue.

Comme tel, l'**efflorescence** ne cause pas de dommages et ne présente pas de danger pour la maçonnerie. Ces taches affectent seulement l'esthétisme du bâtiment.

Par contre, l'**efflorescence** nous parle. Lors d'une construction neuve, il est normal de voir l'efflorescence apparaître après l'installation des éléments de maçonnerie. L'eau dans le mortier et le mouillage des briques ou blocs pour aider à obtenir une bonne cohésion va naturellement amener les sels solubles à la surface extérieure en séchant. C'est pourquoi un lavage des murs est une pratique standard une fois les travaux terminés.

C'est lorsque l'**efflorescence** réapparaît qu'il faut prêter attention, car elle peut signaler qu'il y a un problème d'humidité anormal. Cette humidité peut être causée par un problème de drainage qui soumet la maçonnerie à une quantité d'eau trop importante et récurrente. Cette exposition excessive va accélérer la dégradation des joints de mortier ainsi que les éléments de maçonnerie.



Que devrait-on faire si on voit de l'**efflorescence**? Dans un premier temps on devrait noter la localisation, est-ce répandu ou très ciblé. Semble-t-il y avoir de l'écoulement d'eau sur le mur où se trouve les taches? On voit souvent de l'**efflorescence** apparaître sous les allèges de fenêtres. Est-ce que les allèges ont une pente qui éloigne l'eau ou dirigent-elles l'eau vers le bâtiment? Les calfeutrages sont-ils en bon état et étanches?

Lorsque la cause de l'**efflorescence** n'est pas évidente, une bonne stratégie consiste à faire nettoyer la ou les zones affectées et voir si elle réapparaît au bout de six mois ou un an.

Ignorer l'**efflorescence** peut mener à des dommages importants aux murs et possiblement même à la structure.

Donc, lorsque l'efflorescence vous parle, écoutez-la. □

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](#)

Réfection de façade : comment éviter les mauvaises surprises



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

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

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

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

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

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

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

Une souris n'est pas un rat ou l'importance de parler des faits



Par Me Céline Vallières
Formatrice et médiatrice accréditée
Coordonnatrice CondoMédiation



Un jour mon fils de 20 ans m'écrit en panique : « Maman, il y a un rat dans mon appartement ». Il demeure dans un demi-sous-sol et il s'était plaint d'une infestation d'insectes. Par conséquent, je pense que c'est possible, mais je suis aussi sceptique. « Un rat, tu es bien sûr? » Pour preuve, il m'envoie la photo d'une souris. On finit par se parler au téléphone, et je lui explique la différence mais, surtout, que c'est important d'utiliser les bons mots pour décrire une situation.

Tellement crucial que Marshall B. Rosenberg en a fait un principe pour qui veut communiquer de manière non violente. Il a nommé cela « observer sans évaluer ». En fait, il s'agit d'être le plus objectif possible et concret dans ses descriptions, sans mêler des jugements à ce que nous percevons. Cela semble simple d'application, mais c'est oublier que notre cerveau mélange tout et qu'il est conditionné à porter des jugements. Voici des exemples :

- Joannie est incompetente vs Joannie n'a pas fait les statistiques demandées
- Mon voisin est alcoolique vs Mon voisin boit un verre de vin chaque repas
- Tout le monde a entendu les cris du président vs Deux copropriétaires ont entendu...
- J'ai torché le corridor vs J'ai passé la balayeuse dans le corridor.

Plusieurs raisons expliquent pourquoi nous nous comportons ainsi :

- les émotions, qui nous empêchent d'être objectif;
- les croyances et les préjugés;

- la peur, l'anxiété, les phobies et le stress, qui suscitent une déformation de la réalité;
- la sélection d'informations (pour confirmer sa vision du monde), la généralisation (toujours, jamais, souvent) et la distorsion (rat vs souris), des mécanismes naturels utilisés par le cerveau pour traiter l'information;
- différents biais cognitifs ou raccourcis utilisés par notre cerveau pour traiter l'information;
- notre histoire personnelle, nos souffrances et nos vulnérabilités, qui interfèrent dans notre vision du monde;
- le désir de plaire, d'être aimé ou de se faire valoir, ce qui nous incite à exagérer la réalité.

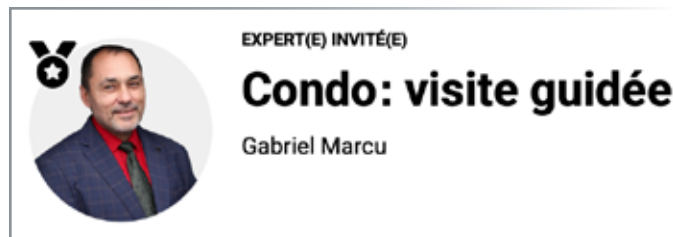
Pour éviter les jugements et les exagérations, pour bien qualifier et parler de faits objectifs, **on doit faire des efforts**. Mais, alors, pourquoi combattre ce qui semble être des réflexes naturels? Pour les excellentes raisons suivantes :

- se donner une base commune de discussion où personne ne se sent jugé;
- susciter un climat de dialogue, d'ouverture et de bienveillance;
- par souci d'authenticité, d'honnêteté et de crédibilité;
- pour trouver les bons moyens et les bonnes solutions aux problèmes énoncés : un piège à souris n'a pas la même dimension qu'un piège à rats.

En tant que médiatrice, je travaille souvent avec les personnes en conflit afin de rendre les choses plus objectives. Il est fréquent de constater qu'une description neutre et objective évite la naissance du conflit ou encore qu'elle l'atténue. Alors, oui, cela vaut la peine de faire des efforts, car la guerre est facile alors que la paix demande une réelle volonté d'échange et d'ouverture. □

L'(in)accès à la justice récompense les abus dans la copropriété

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 04 Mars 2026



Dans une société québécoise qui se veut rassembleuse, inclusive, multiculturelle et solidaire, la justice de demain se joue concrètement dans nos immeubles, là où la vie collective se construit et où elle se fracture. (Photo 123RF)

EXPERT INVITÉ. À l'approche des élections provinciales, le Québec parle de logement abordable : pénurie, coûts, densification. Mais un angle mort persiste, lourd de conséquences: l'accès à la justice.

Un système qui devrait protéger la vie collective, mais qui, en réalité, décourage les responsables et transforme les abus en discipline olympique.

La copropriété est devenue et sera de plus en plus le mode de vie pour des centaines de milliers de Québécois. Le cadre de résolution des conflits qui l'entoure semble cependant figé dans à autre époque, mal adapté à la complexité humaine, financière et sociale de cette gouvernance collective.

En 2016, le **nouveau** Code de procédure civile (CPC) nous avait gentiment ordonné «Soyez de bonne foi, essayez de vous entendre, avant de surcharger inutilement nos tribunaux. Aux avocats, jouez le rôle de conseillers juridiques préventifs, pas de gladiateurs endurants».

Bof. Dix ans plus tard, on continue d'encourager un système punitif plutôt qu'un de prévention et règlement des différends (PRD).

Fardeau disproportionné

Les administrateurs de copropriété, souvent bénévoles, portent sur leurs épaules un fardeau disproportionné. Ils doivent appliquer les lois, faire respecter les règlements, protéger l'intérêt collectif, gérer des budgets importants, prendre des décisions impopulaires... tout en sachant qu'à la moindre contestation, leur responsabilité et, surtout, leur paix sociale personnelles peuvent être pulvérisées.

Pendant ce temps, certains perfectionnent le sabotage réglementaire et l'indignation procédurale, bloquant les décisions, retardant les travaux et judiciarisant le moindre caprice, en se repliant confortablement dans leur rôle de consommateurs du condo. Le système les y encourage d'ailleurs très bien.

Derrière cette mascarade, quelques élus administrateurs, condamnés à la responsabilité, héritent du «tout inclus» collectif que tout le monde croit posséder de droit sauf quand vient le temps d'y contribuer.

Le message est limpide. Revendiquer est sans risque, mais administrer est un chemin de croix.

Ce déséquilibre produit :

- Des conseils d'administration paralysés ;
- Des administrateurs qui démissionnent ;
- Des décisions importantes reportées, des immeubles qui se détériorent ;
- Des conflits qui s'enveniment au lieu de se résoudre.

Le plus troublant? Le système encourage la plus parfaite des confusions: transformer les copropriétaires en locataires de luxe, gavés de droits individuels, mais complètement détachés de toute obligation collective.

L'application de la loi 141, par exemple, a rendu la majorité des syndicats en burn-out décisionnel. Personne ne semble pourtant remettre en question l'absurdité du système. Le syndicat doit assurer et prendre en charge tous les espaces de la copropriété, même ceux privés, sans avoir l'accès direct pour la surveillance de ces derniers. Pendant ce temps, les copropriétaires ainsi déresponsabilisés, aidés par leurs assureurs personnels, reflent automatiquement leurs pots cassés au syndicat dès qu'un sinistre survient à partir de leur unité.

Résultat? Le syndicat doit partager ces patates chaudes à tous les copropriétaires. De plus, il doit prouver les fautes et de poursuivre en justice les copropriétaires déresponsabilisés.

Bref, le système récompense l'irresponsabilité individuelle et transforme les administrateurs en équilibristes du chaos financier, suspendus entre obligations légales impossibles et copropriétaires full protégés.

Responsables de tout

Pour couronner le scandale, on rend aussi les administrateurs responsables des déficiences de construction ou de vices que les promoteurs ont soigneusement emballés dans leurs «coquilles vides» souvent dissipées après-vente.

Où est la logique, la justice, la bonne Foi, cher législateur? Pourquoi devons-nous tolérer un système qui récompense l'irresponsabilité et l'imputabilité en mettant les bons citoyens à genoux?

La judiciarisation aujourd'hui est lente, coûteuse, émotionnellement destructrice et inefficace pour réparer le tissu so-

cial d'une communauté. Elle engorge les tribunaux et laisse des cicatrices durables aux contribuables. En copropriété, une décision judiciaire ne règle jamais un climat. Elle tranche un litige, puis laisse les gens continuer à vivre ensemble encore plus fâchés et, surtout, plus fauchés.

Les solutions existent pourtant. Elles sont connues, éprouvées, et largement sous-utilisées. Programmes de prévention, médiation, facilitation, conciliation. Des outils intelligents, rapides, humains, économiques. Intervenir tôt, prévenir le chaos, sauver les humains et leurs sous.

Promouvoir ces processus, ce n'est pas retirer des droits. C'est redonner de la cohérence au système de justice, réduire la pression sur les tribunaux et offrir aux copropriétés des solutions adaptées à leur réalité. C'est aussi reconnaître que beaucoup des conflits sont relationnels, communicationnels, organisationnels et non pas juridiques.

Aller plus loin

Il faut aller encore plus loin. Améliorer l'accès à la justice en copropriété passe aussi par une réflexion courageuse sur l'aspect de l'imputabilité générale. Les droits individuels sont essentiels et garantis. Ils ne peuvent toutefois pas écraser les obligations communes et les droits des autres.

La copropriété est un excellent laboratoire de gouvernance collective. Elle pourrait devenir un modèle de justice préventive, un exemple de résolution intelligente des conflits, un terrain d'innovation sociale. Mais pour cela, il faut cesser d'abandonner les administrateurs seuls face aux risques et reconnaître cet enjeu comme du droit public.

Dans une société québécoise qui se veut rassembleuse, inclusive, multiculturelle et solidaire, la justice de demain se joue concrètement, chaque jour, dans nos immeubles, là où la vie collective se construit et où elle se fracture.

À l'aube d'un nouveau cycle politique, qu'allez-vous faire chers futurs élus du Québec? Maintenir un système qui produit des conflits, ou aurez-vous le courage d'en bâtir un qui le prévient? Continuer de décourager celles et ceux qui s'engagent de bonne foi pour une saine gouvernance, ou enfin assumer la responsabilité de les protéger? □



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 Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.; Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (BFL Canada); M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); M. André Grenier, président, inspecteur en bâtiment, Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ).

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

Grands Partenaires





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

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. □



Quand la gouvernance de copropriété devient un conflit humain



Par Isabelle Sergerie
Présidente Médiation organisationnelle PRD

Les crises dans les syndicats de copropriété commencent rarement par un désaccord majeur. Elles émergent souvent d'un détail, une communication trop rapide, une décision mal expliquée, une inquiétude non entendue. Puis, progressivement, la méfiance s'installe.

C'est ce qui s'est produit dans une copropriété de plus de 200 unités où l'annonce d'un projet majeur de réfection de l'enve-

loppe du bâtiment, représentant plusieurs millions de dollars, a déclenché une escalade inattendue. Ce qui devait être un exercice normal de gouvernance s'est transformé en conflit ouvert entre le conseil d'administration et les copropriétaires. Au départ, le conseil agit avec diligence, un rapport d'ingénieur est présenté, les travaux sont jugés nécessaires et urgents. Mais la communication est technique, rapide et laisse peu d'espace aux questions. Plusieurs copropriétaires ont alors l'impression que la décision est déjà prise. La perception d'exclusion s'installe.

Dans ce type de contexte, le problème n'est pas la décision elle-même, le problème, c'est la manière dont elle est vécue.

Rapidement, les échanges se déplacent vers les courriels collectifs. Puis vers les réseaux sociaux. Les interprétations circulent. Les inquiétudes financières amplifient les réactions. Le conseil, de son côté, se replie et adopte une communication plus formelle. Les positions se rigidifient. Le dialogue disparaît.

Lors d'une assemblée extraordinaire, la tension atteint son point de rupture. Les interventions deviennent émotives, les reproches personnels apparaissent et la confiance est profondément fragilisée. Le conflit n'est plus technique. Il devient relationnel.

Cette situation illustre une réalité souvent sous-estimée, la gouvernance en copropriété est d'abord humaine. Les conseils d'administration sont composés de bénévoles qui portent une responsabilité importante. Les copropriétaires, eux, prennent part à des décisions qui touchent directement leur patrimoine et leur sécurité financière. Lorsque ces deux réalités ne se rencontrent pas dans un espace de dialogue, le terrain devient propice à l'escalade.

Dans ce cas précis, plusieurs éléments ont contribué à la crise : une communication unidirectionnelle, une transparence perçue comme insuffisante, l'absence d'espace structuré pour les préoccupations et une posture défensive de part et d'autre. Ces facteurs ont progressivement transformé un projet technique en conflit identitaire.

Les conséquences ont été concrètes, démissions d'administrateurs, retards dans les travaux, climat de méfiance et coûts additionnels liés à des consultations juridiques. Une situation coûteuse, tant sur le plan financier que relationnel.

Ce n'est qu'avec l'intervention d'une démarche de médiation que le dialogue a pu être rétabli. Des rencontres individuelles, des espaces de discussion et une révision des processus de communication ont permis de reconstruire progressivement la confiance. La crise a alors laissé place à une gouvernance plus collaborative.

Cette étude de cas met en lumière une leçon essentielle, la technique ne suffit jamais. Les décisions doivent être accompagnées d'un travail relationnel. Informer ne remplace pas écouter. Expliquer ne remplace pas dialoguer.

En copropriété comme en entreprise, la perception de ne pas être considéré alimente la résistance. À l'inverse, la transparence et l'écoute réduisent l'opposition, même lorsque les décisions sont difficiles.

La médiation préventive demeure l'un des outils les plus efficaces pour éviter ces dérives. Elle permet d'aborder les préoccupations avant qu'elles ne deviennent des positions. Elle transforme les réactions en dialogue.

Car lorsqu'un conflit éclate dans une copropriété, ce ne sont pas seulement des décisions qui sont contestées. Ce sont des relations qui se fragilisent.

Et lorsqu'une communauté perd confiance... même les meilleures décisions deviennent difficiles à accepter. □

Isabelle Sergerie Présidente Médiation organisationnelle PRD
Conciliatrice Médiatrice organisationnelle civile, commerciale et en milieu de travail Mode de prévention et des règlements des différends, **accréditée par l'IMAQ**





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.



MAÇONNERIE TRIFECTA

**NOTRE MISSION !
VOTRE SATISFACTION!**

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

SOUMISSION RAPIDE ET GRATUITE

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





Vérification des façades selon la Loi 122 : ce qu'il faut savoir



Par Daniela Petruian, ing., M. Ing., MBA
Consultants Facades Plus
Coordonnatrice, Centred'Expertise Technique de la Copropriété (CETC)

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi 122, certains bâtiments doivent faire inspecter leurs façades régulièrement, afin d'assurer la sécurité publique. Voici ce qu'il faut savoir.

Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, qui impose l'inspection des façades et des stationnements, est en vigueur depuis le 18 mars 2013. Depuis cette date, tous les bâtiments de cinq étages ou plus doivent présenter un rapport de vérification de leurs façades tous les cinq ans, signé par un ingénieur ou un architecte.

Définition légale de la façade

Selon la Régie du bâtiment du Québec, dans son « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades », la façade inclut « le revêtement des murs extérieurs et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires attachés à ces murs », tels que cheminées, antennes, mâts, balcons, marquises ou corniches. Cette définition étendue vise à couvrir tous les éléments susceptibles de représenter un danger en cas de détérioration.

Généralement, la vérification des façades comprend les étapes suivantes : l'inspection visuelle, l'inspection tactile et les ouvertures exploratoires.

Inspection visuelle

L'inspection visuelle consiste à examiner les façades à distance (1.8 m = 6 pieds ou plus) à l'aide d'outils optiques tels que jumelles, drones ou autres appareils de grossissement. L'objectif est d'identifier les dégradations visibles : effritements, efflorescences, taches de rouille, infiltrations, écaillage, fissures, déformations, renflements ou déplacements du revêtement.

Les constats sont consignés sur les plans des élévations du bâtiment et classés selon leur gravité : conditions dangereuses, détériorations mineures ou signes de début de défaillance. Un code couleur, accompagné de photos explicatives, indique l'urgence des réparations. Cette étape permet également de repérer les zones à risque, qui seront examinées plus en profondeur lors de l'inspection tactile.

Inspection tactile

L'inspection tactile nécessite un accès direct via nacelle, échafaudage, cordes ou tout autre système sécurisé. Le professionnel en charge évalue la stabilité, l'adhérence et la solidité des matériaux en poussant, tirant ou sondant les éléments du revêtement. Les parties fragilisées ou détériorées sont retirées pour identifier les causes sous-jacentes : infiltration d'eau, corrosion, vieillissement, etc. Les accessoires fixés à la façade

(luminaires, conduits, balcons, enseignes) font aussi l'objet d'une évaluation tactile pour déterminer s'ils présentent des conditions dangereuses.

Les ouvertures exploratoires

Les ouvertures exploratoires sur une façade permettent d'évaluer l'état des composantes et de vérifier la présence de dégradations cachées. Dans certains cas, elles sont réalisées pour inspecter des éléments dissimulés, soit par des ouvertures traditionnelles (environ 2 pi x 2 pi), soit par percement minimal dans un joint de mortier et prise de photo à l'aide d'une caméra boroscopique, une méthode moins intrusive et non destructive.

Le professionnel détermine la pertinence de ces interventions ainsi que leur nombre et leur emplacement, de manière à obtenir une évaluation représentative tout en limitant les travaux invasifs.

Rapport de vérification

Après l'inspection, le professionnel remet un rapport détaillé conforme à l'article 384 du *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment*, comprenant :

- Nom, signature et coordonnées de l'ingénieur ou architecte;
- Description du mandat, des méthodes et de l'étendue de la vérification;
- Adresse et dates d'inspection du bâtiment;
- Localisation et description des défauts et de leurs causes potentielles;
- Recommandations et échéancier des travaux correctifs;
- Sommaire confirmant l'absence ou la présence de conditions dangereuses;
- Annexes avec photos, dessins et autres informations pertinentes.

Plans et devis de réparation

Les plans de réparation constituent le lien entre le diagnostic et l'exécution des travaux. Ils indiquent les zones d'intervention, avec repérage précis sur élévations et photos, et précisent les détails techniques : remplacement de briques, scellements, joints, balcons, etc. Ils permettent d'éviter toute

interprétation erronée par les entrepreneurs et assurent uniformité et traçabilité des interventions.

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

Bordereau de quantités et estimation budgétaire

Le bordereau de quantités et l'estimation budgétaire constituent des outils essentiels à la planification des travaux. Le bordereau détaille l'ensemble des interventions prévues, en précisant les quantités et les unités associées, tandis que l'estimation budgétaire permet d'évaluer les coûts anticipés en fonction des prix unitaires. Ces documents facilitent la comparaison des soumissions, le contrôle des coûts et la prise de décision, tout en offrant une base structurée pour le suivi financier du projet.

Surveillance des travaux

Bien que non encore obligatoire au Québec, la surveillance des travaux représente le prolongement logique des plans et devis. Elle permet de vérifier que les réparations respectent les exigences techniques, les matériaux spécifiés et les méthodes approuvées. Idéalement, l'ingénieur effectue plusieurs visites pendant le chantier, suivies d'une visite finale d'acceptation. Cette pratique réduit les risques de reprises, assure conformité et durabilité.

Conclusion

Les plans, devis et bordereaux de quantités ne sont pas de simples formalités administratives : ils constituent le prolongement technique de la Loi 122. Ils garantissent que les constats d'inspection se traduisent en actions correctives durables, réalisées selon les meilleures pratiques et normes. Pour les gestionnaires et professionnels du bâtiment, cette approche apporte une valeur tangible : meilleure maîtrise des coûts, qualité d'exécution supérieure et réduction mesurable des risques pour le public. □

VOTRE RESSOURCE #1 AU QUÉBEC POUR VOS TRAVAUX DE PAVAGE

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!

Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : anthony@excellentpavage.ca

Site web : www.excellentpavage.ca

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.

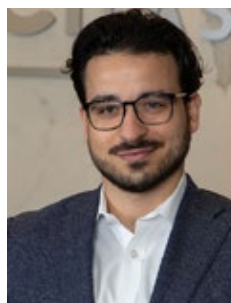


Nadia a pris en charge la gestion des tâches administratives de l'entreprise, mais avec sa personnalité chaleureuse et accueillante, elle a contribué à offrir une expérience de client inégalée. Nadia mentionne : « Depuis 8 ans que nous travaillons ensemble, les objectifs qui semblaient inatteignables 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





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.**

Accueil | Dossiers | Grands de l'immobilier : ça bouge au centre-ville!

Comment sauver les copropriétés ?

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 08 OCTOBRE 2025



Les copropriétés représentent l'avenir du logement, offrant à la fois accessibilité et optimisation du territoire. (Photo: 123RF)

EXPERT INVITÉ. Dans un monde où les pressions se multiplient, politiques, juridiques, économiques et sociales, la pérennité des immeubles en copropriété est plus que jamais un enjeu collectif. Le constat est alarmant. Les copropriétés, ces communautés d'habitants qui forment le tissu urbain québécois, font face à une convergence de défis puissants, parfois contradictoires, qui menacent leur durabilité.

L'avenir de l'habitation dans nos municipalités est le développement à la verticale, souvent identifié sous le nom de copropriété divise.

Urgence financière et sociale

Figure emblématique et modèle par excellence de gouvernance, la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier, tire la sonnette d'alarme. Elle met en lumière une réalité des nombreux dirigeants des communautés :

- Les coûts qui explosent;
- Les infrastructures vieillissantes;
- Les nombreux pièges réglementaires;
- La difficulté croissante à mobiliser les ressources nécessaires pour la préservation de ces infrastructures.

Ce message puissant dépasse largement le cadre municipal traditionnel. Il interpelle inévitablement aussi le parc immobilier collectif, dont les copropriétés.

Le rapport de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) de décembre 2025 montre une tendance claire: les coûts de construction augmentent plus vite que les budgets disponibles, affectant directement la capacité des villes de sécuriser leur patrimoine bâti.

Entre 2017 et 2025, l'indice des prix de construction a crû de manière significative pour tous les types de bâtiments : résidentiels, commerciaux, institutionnels et industriels. Cette hausse exerce également une pression énorme sur les copropriétés, qui doivent composer avec des défis réglementaires toujours plus complexes et souvent difficiles, voire impossibles à respecter.

Agir maintenant, c'est investir dans la résilience collective. Chaque effort pour renforcer la planification, la gouvernance, la formation et la reconnaissance des administrateurs dans les copropriétés contribue à protéger nos quartiers, à préserver la valeur des immeubles et à garantir la qualité de vie des «condo-citoyens».

Le message est clair. La préservation de notre patrimoine collectif n'est plus un choix, c'est une urgence citoyenne et économique. Les villes et les copropriétés ne peuvent plus se permettre l'inaction.

Copropriété certifiée

Les copropriétés représentent l'avenir du logement, offrant à la fois accessibilité et optimisation du territoire. Mais cette

réalité s'accompagne de défis majeurs que toutes les municipalités doivent relever pour assurer la sécurité, la durabilité, la pérennité et la valeur de leurs immeubles.

Partout au Québec, les villes font face à une convergence des problèmes préoccupants :

- Déficiences de construction et vieillissement accéléré du parc immobilier;
- Absence des plans structurés d'entretien et de redressement;
- Gouvernance assurée par des administrateurs bénévoles souvent sans encadrement ni outils suffisants;
- Sinistres majeurs et catastrophes évitables avec des coûts humains, financiers et réputationnels élevés pour les citoyens.

Sans intervention proactive, ces enjeux se transforment en tâches municipales coûteuses, parfois avec des évacuations ou démolitions d'immeubles, affectant directement les citoyens et l'image des villes.

Un programme structuré, proactif et non punitif, basé sur quatre piliers pourra résoudre ces inconvénients majeurs :

- Prévention: inspections, carnets d'entretien, études de fonds de prévoyance;
- Accompagnement: soutien aux administrateurs pour la gouvernance;
- Reconnaissance: valorisation des efforts des syndicats et des copropriétaires impliqués;
- Partenariat: collaboration forte entre municipalité, professionnels et syndicats.

L'objectif? Créer un cadre institutionnel, clair et évolutif pour certifier les copropriétés, reconnaître l'excellence et assurer la pérennité des immeubles.

Infrastructure invisible de la ville

Dans ce contexte, il est devenu évident que les municipalités ne peuvent plus rester en marge de la question de la pérennité des copropriétés. Les villes, comme autorité suprême des communautés, doivent devenir des partenaires actifs dans la préservation des immeubles, non seulement en tant que gestionnaires d'infrastructures publiques, mais aussi en tant que catalyseurs de solutions durables pour les copropriétés.

Imaginez une initiative municipale ou intermunicipale dont l'objectif serait de :

- Rendre toutes les copropriétés de leur territoire conformes aux bonnes pratiques de gouvernance et aux exigences légales;
- Offrir un cadre de certification qui reconnaît officiellement les immeubles bien gérés, avec des plans d'entretien, de prévention et de financement;
- Créer des programmes d'assistance technique et éducative, en partenariat avec les organismes professionnels (consultants, conseillers, gestionnaires, experts en sinistres, ingénieurs, architectes, médiateurs, etc.).

Réussir main dans la main

Pour que ce grand projet soit une réussite, il faut une synergie entre les municipalités, les organismes d'encadrement des syndicats (professionnels, associations, centres d'expertise), les gestionnaires professionnels, les assureurs prêts à valoriser la prévention, les copropriétaires informés, mobilisés et responsabilisés.

Les avantages sont incontestables. Pour la municipalité, la création d'un levier de gestion des risques et de réputation, la protection et la valorisation du parc et une image innovante. Pour les syndicats, des administrateurs outillés et reconnus, crédibilité renforcée. Pour les copropriétaires, une sécurité, une valeur de revente accrue ainsi qu'une appartenance à une communauté fière. Finalement, pour la collectivité, un quartier plus résilient, un sentiment d'appartenance et une fierté collective.

Agir avant qu'il ne soit trop tard

C'est une question sociale, économique, politique et humaine. Un immeuble qui se dégrade faute d'entretien, de financement ou de gouvernance affaiblit un quartier et expose la ville à de futurs coûts sociaux et financiers évitables.

Le message est clair. Il est temps de réveiller la conscience collective. Pour la pérennité des immeubles, pour la sécurité des familles et pour l'avenir de citoyens de nos villes, il faut agir ensemble maintenant. Investir dans une copropriété certifiée, c'est investir dans la résilience, la sécurité et la qualité de vie collective, tout en valorisant le patrimoine urbain pour les générations à venir. □

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.

Parties communes d'un bâtiment de condos neufs couvert par la GCR : je ne reçois pas d'avis de fin de travaux de l'entrepreneur, qu'est-ce que je fais ?



Par Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats inc.

La prévention et le maintien des actifs immobiliers veut aussi dire, dans le cas des bâtiments couverts par la garantie, connaître les mécanismes permettant de protéger ses droits en ce qui concerne l'application des garanties reliées aux parties commune de votre bâtiment.

Si vous êtes administrateur d'un syndicat de copropriété dont le bâtiment est couvert par la garantie des condos neufs GCR, il est important, comme je vous en parlais dans un précédent texte, de procéder à une inspection lors de la réception des parties communes. Cette inspection, en ce qui concerne les parties communes, est obligatoire et doit se faire en compagnie d'un professionnel (ingénieur, technologue) mandaté par le syndicat.

Toutefois, cette inspection, selon le Règlement sur le plan de garantie, ne peut se faire, théoriquement, qu'une fois l'avis de fin des travaux reçu de l'entrepreneur.

En effet, le Règlement prévoit, à son article 25.1, que suivant l'accomplissement de certaines conditions notamment la transmission de l'avis de fin de travaux par l'entrepreneur

et l'écoulement d'un délai de 6 mois (toutes des conditions cumulatives), le syndicat DOIT procéder à l'inspection pré réception. S'il ne le fait pas, l'écoulement des garanties de 1, 3 et 5 ans se fait quand même. Or, que devrait faire le syndicat en l'absence de réception de cet avis de fin des travaux? Peut-il repousser indéfiniment le moment où cette inspection se fera, en espérant ainsi bénéficier d'une garantie qui s'étirera presque indéfiniment dans le temps et dont le chronomètre ne démarrera jamais?

Mon conseil : n'attendez pas.

Si de nombreux mois, voire plusieurs années s'écoulent entre les fins des travaux et l'inspection pré réception, au motif qu'aucun avis de fin des travaux n'avait été transmis par l'entrepreneur au syndicat, dans un tel cas, après la réclamation logée à la GCR, celle-ci rendra une décision se prononçant sur cette réclamation du syndicat. Dans cette décision, le conciliateur de GCR fixera obligatoirement une date (fictive) de réception des parties communes. Pour le syndicat, le fait d'attendre plusieurs années sans motif valable peut le placer à la merci du conciliateur et de sa de réception fixée parfois arbitrairement. Voici comment.

Prenons un cas fictif. Le conciliateur reçoit une réclamation pour une infiltration d'eau dont l'origine vient des parties communes d'un bâtiment. Les travaux du bâtiment se sont terminés en juin 2022 (le bâtiment est fonctionnel et habité



entièrement depuis cette date), et pour une raison quelconque, l'entrepreneur n'a jamais transmis d'avis de fin de travaux, et le syndicat n'a jamais procédé à l'inspection des parties communes. En août 2026, une réclamation est logée par le syndicat pour ce défaut affectant les parties communes découvert ce même mois d'août 2026. Le conciliateur pourrait déterminer que la réception des parties communes doit être fixée au mois de décembre 2022 (6 mois après la fin des travaux, par exemple), même si aucun avis de fin de travaux n'avait été reçu, ce qui rend la réclamation du syndicat irrecevable en raison de la durée de la garantie (dans ce cas, parce que la dénonciation aurait été reçue plus de 3 ans après la date de réception fixée).

Cette décision de la GCR, qui peut avoir des conséquences majeures sur les finances du syndicat (la réclamation peut jouer dans les centaines de milliers de dollars dans le cas de travaux majeurs), peut être contestée en arbitrage, mais cela engendra des frais et délais supplémentaires.

En conclusion : même en l'absence de transmission de l'avis de fin des travaux de l'entrepreneur, et une fois les travaux de l'immeuble terminés, n'attendez surtout pas avant de procéder à l'inspection pré réception des parties communes de votre bâtiment, car en cas de décision défavorable de la GCR, vous risquez d'affecter durablement les finances du syndicat. □

PRO-SEC

Nettoyage à sec de tapis et carpettes

MÉTHODE EXCLUSIVE PRO-SEC

Bâtiments commerciaux et copropriétés

Depuis plus de 30 ans, Pro-Sec offre un service professionnel et écologique de nettoyage à sec de tapis et de carpettes dans tout le Grand Montréal, incluant la Rive-Sud et la Rive-Nord, sans interruption de vos activités.



Entretien planifié et flexible



Élimination des taches et odeurs



Techniciens certifiés, service garanti

Bureau chef / atelier
450 462-7747

Bureau des ventes
514 725-7747

SOUSSION GRATUITE

PRO-SEC.CA

NOUS SOMMES LÀ
POUR VOUS
ACCOMPAGNER
ET VOUS CONSEILLER

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS EXPÉRIMENTÉS

UNE OFFRE SUR MESURE

- › Gestion administrative, financière et/ou opérationnelle
- › Banque d'heures mensuelles et compte rendu détaillé des réalisations
- › Service d'urgence 24/7



Korus

GESTION COLLABORATIVE
DE COPROPRIÉTÉS

NOUVEAU SERVICE!

Nous offrons aussi un service de consultation à la pièce pour vous aider dans un projet.

Trois forfaits de banque d'heures disponibles. Une façon rassurante d'apprendre à nous connaître !

Pour nous rejoindre : 514 262-6002 | nmonast@korus.ca | korus.ca





Le tapis le plus écologique est celui que vous n'aurez pas à remplacer



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers copropriétaires et résidents,

Dans l'ère de la « fast-déco » où tout semble jetable, nous oublions qu'un tapis de qualité est conçu pour durer des décennies. Pourtant, au Québec, nos sols subissent un stress climatique intense qui peut réduire leur vie de moitié si on ne comprend pas la science derrière l'usure. Je vous écris aujourd'hui pour partager une prise de conscience : l'acte le plus vert et le plus rentable n'est pas de changer vos tapis, mais de maximiser la vie de ceux que vous possédez déjà. Entretien et détacher avec soin, c'est choisir la durabilité réelle plutôt que le remplacement prématuré.

Cet article démystifie l'usure des fibres et présente la routine annuelle idéale pour prolonger la vie de vos tapis. Nous ver-

rons comment un entretien préventif et un détachage professionnel transforment un coût d'exploitation en une stratégie de préservation de capital.

L'usure invisible : Pourquoi le tapis « meurt » prématurément

Beaucoup pensent qu'un tapis doit être nettoyé seulement lorsqu'il paraît sale. C'est l'erreur la plus coûteuse en copropriété. La saleté qui écourte la vie d'un tapis est celle que vous ne voyez pas : les microparticules de sable, de poussière et de calcium qui s'infiltrent à la base des fibres. Sous le poids des pas, ces particules agissent comme un abrasif permanent. La fibre perd sa résilience, s'effrite, puis se rompt à sa racine.

Le détachage : Une question de survie pour la fibre

Le nettoyage, c'est aussi l'art de retirer les taches avant qu'elles ne deviennent permanentes. Une tâche n'est pas qu'une marque visuelle; c'est souvent une substance chimique (acide, pigment ou gras) qui, avec le temps, altère la structure moléculaire de la fibre. Utiliser un mauvais produit domestique peut « cuire » la tache dans le tapis, rendant le remplacement inévitable.

Un **détachage professionnel** permet de neutraliser ces agents agressifs sans abîmer les matériaux. En agissant rapidement et avec les bonnes solutions, on évite que ces zones ne deviennent des points de faiblesse où la fibre finit par s'effiloche ou se décolorer.



La routine annuelle : Le secret de la longévité

Pour éviter le gaspillage, la solution réside dans une routine cyclique adaptée à notre climat :

- **L'aspirateur (1 à 2 fois par semaine)** : Votre première ligne de défense pour retirer les abrasifs de surface avant qu'ils ne scient la fibre à sa racine.
- **Le grand nettoyage post-hivernal (Printemps)** : Essentiel pour dissoudre les résidus de calcium et de sel qui assèchent et cassent la fibre.
- **L'entretien de mi-saison (Automne)** : Pour éliminer les particules organiques et les polluants accumulés durant l'été.
- **Le nettoyage professionnel périodique (Tous les 12 à 18 mois)** : Un traitement en profondeur qui extrait les contaminants incrustés que l'aspirateur ne peut atteindre.

L'expertise PRO-SEC au service de la durabilité

Chez **Pro-Sec**, nous sommes les conservateurs de votre patrimoine textile. Nos services sont conçus pour maximiser la durée de vie de vos tapis que nous considérons comme un actif à long terme :

Notre **procédé de nettoyage** à faible humidité (2 à 5 %) est conçu pour :

- Prévenir le rétrécissement
- Limiter les risques de moisissure
- Protéger le canevas
- Maintenir la stabilité dimensionnelle

Nous utilisons des **solutions biodégradables performantes**, sécuritaires pour les occupants et respectueuses des matériaux.

Notre mission ne se limite pas au nettoyage. Elle consiste à prolonger la durée de vie utile de votre investissement.



Performance environnementale et financière

Prolonger la vie d'un tapis de seulement cinq ans peut représenter :

- Des économies substantielles pour un syndicat
- Une meilleure prévisibilité budgétaire
- Une réduction significative des déchets
- Une valorisation durable de l'immeuble

La durabilité réelle ne consiste pas à remplacer plus vert. Elle consiste à remplacer moins.

Chez **PRO-SEC**, nous accompagnons les gestionnaires avec une approche fondée sur **un service personnalisé et des résultats inégalés**.

Parce que l'écologie commence... au bout des pieds

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

+1 514 600 2006
sales@immosquare.com

Vous êtes syndicat de copropriété ?

agconnect. offre une solution complète pour la **gestion des assemblées générales** permettant de participer en présentiel, à distance et en mode mixte.

agconnect.

Une solution plébiscitée !

Des chiffres au 24/07/2025



Nos utilisateurs en parlent le mieux

Pierre B.

Président d'association.

Après 2 années en visio, 1ère AG "hybride" parfaitement réussie. La plate-forme agconnect est au top, les votes se passent sans problème. Ne pas hésiter si vous cherchez à organiser votre AG en présentiel, distanciel ou hybride !

Quels sont les avantages d'agconnect. ?

Les 3 bénéfices clés pour vos assemblées générales :

Participation facilitée

- Connexion à distance depuis n'importe quel appareil (ordinateur, téléphone, tablette).
- Vote en direct, par procuration ou intentions de vote.
- Accès simple et sécurisé pour chaque copropriétaire grâce à un identifiant unique.

Sécurité et transparence

- Résultats des votes visibles en temps réel.
- Registre numérique sécurisé et conforme à la réglementation.
- Certificat de participation généré automatiquement.

Souplesse d'organisation

- AG possibles en présentiel, à distance ou en mode hybride.
- Moins de déplacements, plus de flexibilité pour tous.
- Assemblées mieux suivies et plus représentatives.

Une solution complète et conforme pour tous les profils, agconnect vous permet de :

- Recevoir les convocations et envoyer vos procurations en ligne.
- Récolte et comptabilisation accélérée de tous les votes (en présentiel, à distance).
- Signer la feuille de présence numériquement.
- Suivre le quorum en temps réel.
- Signer électroniquement le procès-verbal à la fin de l'AG.
- Accéder à tous les documents avant, pendant et après.

agconnect.

Une AG simple, claire et connectée.

agconnect met à votre disposition un service à la clientèle gratuite du lundi au vendredi de 9h à 22h.

agconnect.

comment ça
marche ?

agconnect. vous permet de **digitaliser**
le **process complet** de votre assemblée.

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.

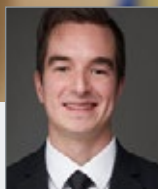
Préparez votre prochaine assemblée générale avec agconnect !

+1 514 600 2006

sales@immosquare.com

www.ag-connect.com

Hébergement touristique au Québec : ce que les nouvelles règles de 2026 changent concrètement pour vous



Par Me Samuel Gaudet
Fiset légal inc.

Vous louez votre résidence principale sur Airbnb ou Vrbo? Vous gérez un ou plusieurs établissements d'hébergement touristique? Vous êtes propriétaire d'un immeuble dans lequel des locataires offrent des séjours de courte durée? Attention : le gouvernement du Québec vient de modifier les règles du jeu — et les nouvelles obligations entreront en vigueur dès le 9 avril 2026 pour certaines d'entre elles, et le 1er septembre 2026 pour d'autres.

Ces modifications au Règlement sur l'hébergement touristique (RLRQ, chapitre H-1.01, r. 1), annoncées le 25 mars 2026 par le ministère du Tourisme, ne sont pas anodines. Elles renforcent un cadre déjà contraignant et viennent compliquer la vie de ceux qui ne se conforment pas. Voici ce que vous devez savoir.

1. Comprendre le cadre : qu'est-ce que l'hébergement touristique au Québec?

Au sens de la Loi sur l'hébergement touristique (RLRQ, c. H-1.01), l'hébergement touristique désigne toute forme de location résidentielle offerte à des visiteurs pour de courtes

périodes, généralement moins de 31 jours consécutifs. Cela inclut les maisons, appartements, condos, chalets ou chambres loués via des plateformes comme Airbnb, VRBO, ou même par annonce directe.

Pour exercer cette activité légalement, tout exploitant doit obligatoirement s'enregistrer auprès d'un délégué désigné par le ministère du Tourisme et obtenir un certificat d'enregistrement. Ce certificat n'est pas un simple papier administratif : il constitue la preuve légale que l'établissement respecte les normes applicables et que la plateforme sur laquelle il est annoncé est autorisée à diffuser son offre.

À retenir : exploiter un établissement d'hébergement touristique sans enregistrement valide expose l'exploitant à des sanctions pénales imposées par Revenu Québec, qui est chargé des inspections dans les 21 régions touristiques du Québec.

Depuis 2022, le gouvernement durcit progressivement les règles. Les résultats sont éloquentes : le taux de conformité pour les offres affichées simultanément sur Airbnb et Vrbo est passé de 34,5 % en 2022 à 87,6 % en 2025. Les nouvelles modifications visent à franchir un nouveau palier.

2. Ce que dit le droit : les nouvelles obligations à connaître

Les modifications réglementaires s'articulent en deux vagues, selon leur date d'entrée en vigueur.

Dès le 9 avril 2026

- L'obligation d'afficher le numéro d'enregistrement dans toute publicité est désormais étendue aux médias sociaux. Toute publication sur Instagram, Facebook, TikTok ou autre plateforme faisant la promotion d'un établissement doit comporter le numéro d'enregistrement de manière distincte.
- Les exploitants possédant plusieurs établissements et diffusant de la publicité groupée pourront se limiter à une mention générale de conformité à la Loi, sans avoir à lister chaque numéro d'enregistrement individuellement.
- Le certificat d'enregistrement doit désormais être affiché à l'entrée principale de l'établissement — et non plus à l'entrée générale de l'immeuble à la vue du public. Cette distinction vise principalement les résidences en copropriété où plusieurs logements sont loués dans un même bâtiment, l'espace requis pour afficher l'ensemble des certificats d'enregistrement des établissements se trouvant dans un même immeuble n'étant pas toujours disponible.

Dès le 1^{er} septembre 2026

- Toute demande d'enregistrement ou de renouvellement d'un établissement de résidence principale devra être accompagnée de deux preuves de résidence principale distinctes. Cette mesure vise directement la fraude : certains propriétaires déclaraient une résidence principale fictive pour bénéficier d'un régime d'enregistrement plus souple.
- Le consentement du propriétaire des lieux loués ou du syndicat de copropriété divise, qui n'était requis qu'à l'enregistrement initial, devra désormais être renouvelé chaque année. Des formulaires standardisés seront mis à disposition pour en faciliter la réception par les délégués. Il ne sera donc plus possible de maintenir un enregistrement actif sans que le propriétaire ou le syndicat renouvelle explicitement son accord.

Ces nouvelles dispositions s'inscrivent dans la continuité de la Loi sur l'hébergement touristique et visent à appuyer Revenu Québec dans ses efforts de lutte contre l'hébergement illégal, tout en facilitant l'application de la réglementation municipale.

3. Solutions et recours : que faire face à une situation non conforme?

Que vous soyez exploitant confronté à un constat d'infraction, propriétaire dont le locataire loue votre bien sans votre consentement, ou syndicat de copropriété cherchant à encadrer les locations à court terme dans votre immeuble, plusieurs leviers juridiques s'offrent à vous.

Pour les exploitants

En cas de constat d'infraction signifié par Revenu Québec, il est possible de contester la validité du constat ou de négocier dans le cadre des procédures pénales applicables. La sanction financière peut être significative, et un accompagnement juridique en amont est souvent moins coûteux qu'une défense après coup.

Pour les propriétaires et syndicats de copropriété

La nouvelle obligation de renouvellement annuel du consentement représente un outil précieux. Un propriétaire qui refuse de renouveler son consentement peut désormais bloquer directement le renouvellement de l'enregistrement d'un exploitant. Sur le plan contractuel, il est également possible d'intégrer dans un bail ou dans la déclaration de copropriété des clauses limitant ou interdisant les locations touristiques à court terme.

Pour les municipalités et les citoyens

Toute personne peut signaler un établissement non conforme via le Programme général de dénonciation de Revenu Québec. Les municipalités disposent quant à elles de pouvoirs de réglementation locale qui peuvent restreindre ou encadrer davantage l'hébergement touristique sur leur territoire, dans les limites du cadre provincial.

4. Conseils pratiques : ce que vous devriez faire maintenant

Face à ces changements, voici les démarches concrètes à envisager selon votre situation.

- Vérifiez dès maintenant la validité de votre enregistrement et assurez-vous que votre numéro d'enregistrement apparaît bien sur toutes vos publications, y compris vos stories Instagram et publications Facebook.
- Si vous exploitez un établissement de résidence principale, préparez vos deux preuves de résidence principale en vue de votre prochain renouvellement.
- Si vous êtes locataire et sous-louez votre logement à des touristes, vérifiez que votre bail le permet et que votre propriétaire a bien consenti — un consentement passé ne sera plus suffisant à compter du 1er septembre 2026.
- Si vous êtes propriétaire ou syndicat de copropriété, revoyez vos processus internes pour anticiper les demandes de renouvellement de consentement que vous recevrez chaque année.
- Si vous gérez plusieurs établissements sous une publicité groupée, assurez-vous que la mention de conformité respecte les exigences de la nouvelle réglementation.

Conseil clé : une vérification préventive de votre situation réglementaire par un professionnel du droit vous permettra d'anticiper les risques bien avant qu'un inspecteur frappe à votre porte.

Le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés, disponible sur le site du gouvernement du Québec, permet à quiconque de vérifier si un établissement est bien enregistré. Ce répertoire est continuellement mis à jour et constitue un outil de référence pour les voyageurs comme pour les concurrents et les municipalités.

Une réglementation qui se resserre — et des enjeux bien réels

Le resserrement des règles sur l'hébergement touristique au Québec n'est pas une menace abstraite. C'est une réalité qui touche dès aujourd'hui des milliers de propriétaires, de locataires et de copropriétaires à travers la province. Les sanctions sont réelles, les délais sont courts, et la complexité du cadre juridique applicable — entre droit municipal, droit de la co-



propriété, droit du bail et réglementation provinciale — rend la navigation difficile sans accompagnement.

Que vous soyez un exploitant qui souhaite sécuriser sa situation, un propriétaire qui veut reprendre le contrôle sur l'utilisation de son bien, ou un syndicat de copropriété qui cherche à protéger ses copropriétaires, la compréhension fine des nouvelles obligations est désormais incontournable.

Chez Fiset Légal, notre équipe accompagne les propriétaires, exploitants et gestionnaires immobiliers dans la compréhension et le respect de leurs obligations légales en matière d'hébergement touristique. L'équipe de Fiset Légal est disponible pour vous accompagner dans l'analyse de votre situation et vous aider à prendre les bonnes décisions.

Les informations contenues dans cet article sont fournies à titre informatif général et ne constituent pas un avis juridique. Consultez un avocat pour obtenir des conseils adaptés à votre situation. □



GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM
514 277 2127

PRÉVENTION INCENDIE : UN « MAL NÉCESSAIRE »... OU VOTRE MEILLEUR INVESTISSEMENT ?

En copropriété, certaines dépenses sont perçues comme incontournables... Sans pour autant être pleinement comprises. La prévention incendie fait souvent partie de celles que l'on qualifie, à tort, de « mal nécessaire ».

Et si nous changions de perspective ?

Car au-delà des obligations réglementaires, la prévention incendie est l'un des leviers les plus puissants pour assurer la pérennité des actifs immobiliers, protéger la valeur des immeubles et éviter des pertes financières majeures.

Quand l'inaction coûte plus cher que la prévention

Un système de protection incendie négligé ne se contente pas d'augmenter les risques : il fragilise directement la santé financière du syndicat.

Un gicleur défectueux, un panneau d'alarme obsolète ou un entretien non conforme peuvent entraîner :

- Des sinistres amplifiés;
- Des refus ou limitations de couverture d'assurance;
- Des franchises plus élevées;
- Des travaux correctifs urgents et coûteux.

À l'inverse, une approche préventive structurée permet de planifier, de budgéter... et surtout d'éviter l'imprévisible.

Préserver les actifs, c'est anticiper

Dans un contexte où les syndicats de copropriété doivent composer avec des enjeux financiers croissants, une gestion proactive des équipements incendie devient un véritable outil stratégique.

Prévenir, c'est :

- Prolonger la durée de vie des systèmes;
- Maintenir la conformité en continu;
- Réduire les interventions d'urgence;
- Soutenir une saine gestion du fonds de prévoyance.

En d'autres mots, la prévention incendie s'inscrit directement dans une logique de protection des actifs au même titre que la toiture, l'enveloppe du bâtiment ou les infrastructures mécaniques.

Des données, mais surtout des décisions éclairées

Aujourd'hui, les syndicats ont accès à de plus en plus de données : rapports d'inspection, historiques d'entretien, recommandations techniques.

Mais ces informations n'ont de valeur que si elles sont bien interprétées.

C'est là que l'accompagnement prend tout son sens.

Un bon partenaire en protection incendie ne se limite pas à cocher des cases. Il vous aide à comprendre l'état réel de vos installations, à prioriser les interventions et à planifier intelligemment vos investissements.

Passer d'une obligation à une vision

La prévention incendie ne devrait jamais être perçue comme une simple dépense obligatoire.

Elle est une assurance sur la valeur de votre immeuble.

Une protection pour vos copropriétaires.

Un gage de rigueur pour vos administrateurs.

Et surtout, une façon concrète de transformer une contrainte réglementaire... en avantage stratégique.

Et si on en parlait ?

Chaque copropriété est unique.

Chaque immeuble a ses réalités, ses enjeux et ses angles morts.

Notre rôle est de vous accompagner avec clarté, rigueur et transparence, pour que vous puissiez prendre les bonnes décisions, au bon moment.

Parce qu'en matière de prévention incendie, ce que vous ne voyez pas aujourd'hui... pourrait vous coûter très cher demain.

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!**

Choisir des chaises et une table de balcon



Par Jean-Marc Legault
JML / Toiles GR inc.

On ne se lasse pas de découvrir les modes qui mettront notre extérieur en valeur! Styles, couleurs, matières : le début d'été correspond à la valse des incontournables et des nouveautés.

Si vous n'avez pas encore eu vos coups de cœur ou déterminé ce qui habillera votre balcon, voici une revue des tendances. Et que vous soyez sûr de vos goûts ou en quête d'une inspiration, choisir des chaises et une table de balcon n'aura jamais été aussi facile!

Chaises et table de balcon minimalistes : polyvalence et pérennité

Quand on pense minimaliste, on a la fâcheuse habitude de croire que nos meubles de balcon manqueront de caractère. Or, ce style répond surtout à des enjeux de polyvalence et de pérennité.

Il n'est pas impossible que vos chaises et vos tables de balcon vous suivent dans un déménagement. Et si vous investissez dans des marques reconnues et de qualité, vous apprécierez sans doute modifier votre décor de balcon, sans avoir à changer ses éléments trop souvent!

C'est dans cette optique de commodité que se situe le style minimaliste. Des lignes droites, classiques qui n'oublient pas de se démarquer, mais qui pourront s'adapter à tous vos arrangements.

Chaises de balcon : nos suggestions

Commençons avec les chaises. Robustes et confortables, elles peuvent rappeler les modèles intérieurs. Et comme l'autre tendance en vogue met beaucoup de l'avant la transposition de la cuisine à l'extérieur, vous serez dans le ton!



Légende : Collection Lucia chaise à dîner de Ratana. Profiter de son balcon pour manger, lire ou flâner n'aura jamais été aussi agréable avec cette chaise de balcon au soutien dorsal présent et discret. Son allure classique est relevée par un contraste léger sur le coussin de couleur neutre..

Le style minimaliste/classique peut également être décliné avec des composantes modernes, qui dynamisent l'ensemble sans dénaturer l'harmonie recherchée. Pour ce faire, on misera notamment sur l'inclinaison du dossier qui s'approchera du courant « lounge » très prisé en ce moment, et une assise fine – plus actuelle – mais toujours versatile.



Légende : Collection Kendall chaise à dîner de Telescope Casual. Le dossier légèrement incliné de cette chaise de balcon est parfait pour vous offrir un moment de détente. Et grâce à son assise fine et ses bras, vous restez disponible pour des activités plus conviviales comme un repas ou un verre.



Légende : Collection Milano chaise à dîner de Cabana Coast. La courbe sait se montrer sobre, comme sur cette chaise de balcon, où elle habille les bras en élégance, sans compromis sur l'assise - qui respire le confort - et sur le maintien, habilement porté par un croisillon recherché au dossier.

On parle de pérennité de style, mais on cherchera également une durabilité fiable face aux intempéries. Même sur un balcon, tables et chaises peuvent souffrir du vent, de la pluie et de la poussière. Avec des matériaux tels que l'aluminium, vous misez sur des meubles de balcon résistants et facilement déplaçables.



Légende : Collection Millcroft chaise à dîner de Cabana Coast. Conçue en aluminium, cette chaise de balcon respire la praticité et la confiance. Avec un design solide et carré, elle joue sur un contraste subtil de matière – structure contre tissu – et n'oublie pas d'offrir une assise toujours très confortable.

Tables de balcon : options disponibles

Côté table, on continue dans la commodité et la facilité d'agencement avec des formes géométriques et équilibrées. Leur design bien assuré est la clé pour donner du pep à votre balcon, surtout si vous choisissez des pièces foncées, parfaites pour trancher avec un décor relativement sobre en balcon.



Légende : Collection Millcroft table à dîner 36" de Cabana Coast. Classique, oui, mais efficace certainement! Coup de cœur pour cette table de balcon à l'espace de présentation aussi large que pratique. Son esthétique épurée lui permet d'être mise en évidence - couronnée d'une plante par exemple - ou rangée facilement dans un coin.

Et si vous aspirez à conjuguer chaleur et classique? Pas de problème, puisque les courbes tirent leur épingle du jeu, même dans une allure plus traditionnelle. Rien de plus efficace pour apporter du volume au fameux style classique.



Légende : Collection Monaco table à dîner ronde 36" de Cabana Coast. Derrière son apparence familière, cette table de balcon cache une audace raffinée, qui se traduit par ses pattes courbées et ajourées, la finesse de son plateau – détail à la fois moderne et gracieux – et sa belle surface, parfaite pour les repas sur le pouce ou pour un verre en toute décontraction.

Vous l'aurez compris : il n'y a rien de moins ennuyeux que le style classique! Derrière ses effluves conventionnels au premier abord se cachent des détails de formes et de matière : allure imposante, matériau captivant et durable, lignes géométriques ou arrondies. Parfaits pour vous démarquer sans faute de goût.

Esprit bohème : réinventer son balcon avec des meubles de balcon texturés

Le style bohème se fait aussi remarquer dans les tendances de l'année. Tout comme le classique, il sait jouer sur l'intemporalité, et mettre un atout certain de son côté, en poussant l'originalité un peu plus loin. Toujours dans des agencements et des nuances accessibles, il a le pouvoir de répondre à vos envies d'évasion, sans risque de lassitude!

Reconnaissable entre mille, le style bohème se traduit depuis quelques saisons par des motifs en corde tressée, que vient contraster une base foncée en métal – de l'aluminium en général – ou en rotin. La corde peut rappeler la mer, les bateaux et finalement, apporter une ambiance balnéaire, très appropriée pour les jours d'été.



Légende : Collection Trinity chaise à dîner de Ratana. Rien ne sera plus unique qu'un dossier cordé qui demeure agréable pour le dos, et épatant dans un décor. Pour preuve? Ce modèle pour balcon qui conjugue design travaillé avec le ton blanc comme valeur sûre.

Les meubles de balcon qui s'inscrivent dans cette tendance restent robustes et de qualité. Et comme ils puisent leur finition dans le charme vintage des décennies passées, vous pouvez disposer d'une touche rétro pour un mélange des genres de toute beauté.

Les formes rondes sont également prisées dans le style bohème, car elles reflètent à la fois la douceur, l'organique et l'authenticité, caractéristiques très recherchées.



Légende : Collection Palm Harbour table à dîner 32" de Ratana. On admire le mélange éclectique de cette table de balcon, qui marie cordage, courbes et finition en rotin à la perfection. Quant à son plateau en verre, il apporte une touche de luxe inattendue.

L'esprit bohème, c'est également des teintes chaudes, qui évoquent le sable et le dépaysement. Comment adopter cette émotion, sans tomber dans l'excès ? En optant pour le beige. Plus marqué que le blanc et plus chaleureux que le noir, il se décline dans différentes nuances plus ou moins prononcées sur les coussins, plateaux et structures. Le résultat ? Un effet apaisant qui appelle aussi bien à la méditation qu'à l'exploration. Et puisque le retour à la nature exige des aménagements colorés et ambitieux, vous ne trouverez pas mieux que cette teinte pour faire ressortir vos fleurs et vos plantes.



Légende : Collection MGP Slat table à dîner 18"x54" de Telescope Casual. On aime l'ambiance « tablée » qui émane de cette table de balcon. Avec son design fin et passe-partout, elle reste néanmoins idéale pour les petits espaces, et adopte un beige terreux qui mettra en valeur votre service à dîner.



Légende : Collection MGP Slat table à dîner 36" de Telescope Casual. Changement de registre avec cette table de balcon piédestal. Le rendu aéré de son plateau à ouvertures, met l'accent sur un beige crème, pensé pour apporter une touche de luminosité. Les pieds foncés viennent appuyer ce contraste, avec naturel et cohérence.

Classique ou bohème ?

Dans un cas comme dans l'autre, vous avez la preuve qu'il est possible d'avoir des chaises et une table de balcon qui se démarquent aussi bien dans la qualité, que dans le design, et ce, pour de nombreuses années.

Les experts du mobilier extérieur

Bien entendu, vous présenter ces tendances sous le meilleur jour demande de l'expertise et une connaissance accrue du marché. Ces qualités sont exactement celles de JML Inc.. Spécialiste de l'aménagement 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. Tendances 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](#)



Ce que le film « Avatar » comprend et que la copropriété ignore

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 07 JANVIER 2026



EXPERT INVITÉ. Pour ceux qui n'ont jamais vu *Avatar*, Pandora est une collectivité fictive située dans le système stellaire d'Alpha du Centaure. On y trouve des Na'vi, véritables copropriétaires-résidents du territoire, tous gardiens d'un milieu qu'ils n'occupent pas, mais qu'ils protègent.

Là-bas, la nature est spectaculaire, certes, mais surtout cohérente: chaque plante, chaque animal et chaque habitant est relié à Eywa, une conscience collective qui rappelle en permanence une règle simple... toucher à une chose, c'est affecter l'ensemble.

Les Na'vi respectent des règles anciennes et considèrent leur territoire non comme une ressource à rentabiliser, mais comme un héritage à transmettre. Autrement dit, ils ont compris ce que bien des copropriétés mettent des décennies à admettre: l'équilibre collectif vaut plus que les gains individuels à court terme.

Puis, évidemment, l'humain arrive chez eux. Convaincu qu'il sait mieux. Qu'il faut optimiser, exploiter, réglementer, mécaniser. Bref, améliorer un système qu'il ne comprend même pas.

Pourquoi Pandora est-elle une métaphore parfaite de la copropriété?

Parce qu'on y retrouve exactement les mêmes ingrédients :



Sur Pandora, la paix n'est pas arrivée par la force, mais par la compréhension du lien qui unit tout le monde au même territoire. (Photo 123RF)

un espace partagé, des règles communes, des intérêts divergents et une vérité incontournable. Dès que l'équilibre est rompu, tout le monde en paie le prix.

Imaginez maintenant votre copropriété. Les corridors, balcons et stationnements remplacent les forêts bioluminescentes. Les règlements prennent la place d'Eywa. La seule différence? Sur Pandora, on écoute le système avant d'agir. En copropriété, on agit souvent avant d'avoir compris le système.

L'art de l'autodestruction collective

En 1965, la copropriété divise naissait officiellement au Québec. Promoteurs ravis, juristes souriants, commençaient à poser les premières règles du jeu. Depuis, la machine bureaucratique a été réinventée à coups de projets de lois et de règlements, jusqu'à ce qu'elle devienne une administration intergalactique obèse, plus lourde que le gouvernement.

Tout commence toujours de la même façon.

Un jour, on achète un condo. On signe avec le sourire, convaincu d'avoir trouvé un petit coin de paradis. Ce qu'on reçoit en réalité, c'est une quote-part dans un écosystème complexe: des règlements, un fonds de prévoyance, un fonds d'assurance et un conseil d'administration composé souvent de bénévoles.

Au début, on ignore tout ça. Les règlements? Plus tard. Les bénévoles? Ils s'en occupent. Comme sur Pandora, nous admirons le décor, bourrés du popcorn, sans vraiment chercher à comprendre comment tout tient debout.

Puis viennent les premières irritations. De petits problèmes, subtils, parfois anodins. Au lieu de les observer, de s'y adapter, de comprendre l'équilibre fragile du milieu, on dégainé l'artillerie lourde. Articles de loi, projets législatifs, clauses pénales, mises en demeure. L'écosystème n'est plus écouté, il est écrasé. On ne corrige plus, on impose. On ne dialogue plus, on cite.

Rapidement, les corridors, les balcons et les stationnements deviennent des champs de bataille administratifs. Chaque conflit est traité comme une scène épique digne des plus grands films d'Hollywood. Sauf que les explosions sont produites par des parchemins légaux par des factures d'honoraires.

Les acteurs principaux, vêtus de leurs somptueuses toges de la loi, sont payés en or. À ce point-là, même James Cameron, sollicité pour produire Avatar version copropriété, a refusé le projet. Budget insuffisant. Pas à cause des effets spéciaux... mais plutôt à cause des honoraires des acteurs.

Et puis, inévitablement, tout s'effondre. La copropriété se dégrade, les relations se tendent, les finances s'assèchent. Et comme toujours, on cherche un coupable. Jamais dans le miroir. Plutôt chez «les autres». Comme si les déclarations de copropriété illisibles pour le commun des mortels, les courriels incendiaires et la pression constante pour maintenir les frais de condo artificiellement bas n'avaient joué aucun rôle dans cette lente implosion.

On découvre, parfois trop tard, que la collaboration et le codéveloppement étaient la version gagnante depuis le début. Que prévention, dialogue, formation et expertise coûtent infiniment moins cher que l'escalade des différends.

Mais l'humain est ainsi fait. Il préfère souvent frôler la catastrophe avant d'admettre qu'il existait une voie plus simple. Il excelle dans l'autodestruction collective tout en croyant agir rationnellement.

Le moment où l'on se branche... à l'arbre

Comme dans Avatar, il arrive un moment dans la copropriété où la technologie cesse d'être perçue comme une arme et devient un coffre d'outils pour le codéveloppement :

- Formations et accréditations pour les administrateurs ;
- Programmes de préventions et de gestion des sinistres et différends ;
- Carnets d'entretien vivants ;
- Études de fonds de prévoyance explicites.

La vraie réforme de la copropriété n'est plus légale, elle devient culturelle et identitaire.

La révolution ne viendra jamais d'un article de loi brandi comme une épée laser. Elle viendra :

- De la capacité à se parler avant de s'affronter ;
- Du respect des obligations collectives ;
- De la reconnaissance du rôle des administrateurs et des professionnels de la copropriété ;
- De l'humilité collective: nul ne détient seul la vérité dans une collectivité.

L'année 2026 s'annonce comme celle de la réconciliation en copropriété :

- Entre le droit individuel et la responsabilité collective ;
- Entre le conseil d'administration et l'assemblée de copropriétaires ;
- Entre la loi, le bon sens et l'intelligence collective.

Après des années de règlements brandis comme des armes et des procès dignes de guerres intergalactiques, la copropriété comprend enfin: survivre ensemble exige autre chose que la confrontation permanente.

2026 sera l'année de la réconciliation. Un projet collectif à long terme, sans effets spéciaux inutiles qui engagent des frais astronomiques. Ces frais contribuent exclusivement à l'obésité du système judiciaire et l'enrichissement de ses fidèles, au lieu de protéger ses habitants qui subventionnent le tout.

Si 2026 se passe sans transformer nos espaces communs en rings de boxe, 2027 pourrait même être amusante. Et en 2028, avec la loi 16 amorcée, ce sera enfin l'année de l'indépendance et de la paix en copropriété.

Parce ce qu'en copropriété, la paix n'est pas une faiblesse, c'est une stratégie. Sur Pandora, la paix n'est pas arrivée par la force, mais par la compréhension du lien qui unit tout le monde au même territoire.

Que 2026 soit la chance de passer enfin à la prochaine version de votre copropriété. □

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

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimmy@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Greenfield Park (Québec)
J4V 3N2



Immeubles Shibata

Gestion immobilière et de copropriété

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

**GESTION
IMMOBILIÈRE
PROVISION**

Gestion Immobilière Provision

Marc Morin et Mélanie Guilbeault
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

1675 Rte Transcanadienne
Montréal (Québec)
H9P 1J1

Gestion TL

Gestion TL

Équipe Thelma Martinez - Gestion immobilière
et copropriétés

Thelma Martinez, Adm.A
514 817-9753 thelmam@gestiontl.ca

uniCondo Montréal

7387 somerled
Montréal (Québec)
H4V1X1



Korus Gestion collaborative de copropriétés

Nathalie Monast
514 262-6002 nmonast@korus.ca
Poste 1

uniCondo Montréal

C.P.35025, Montréal
(Québec) H2C 3K4

Carjulyan

Gestion de copropriété

Gestion Carjulyan inc.

Gestion et comptabilité de copropriété

Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 gestioncyj@gmail.com

uniCondo Montréal

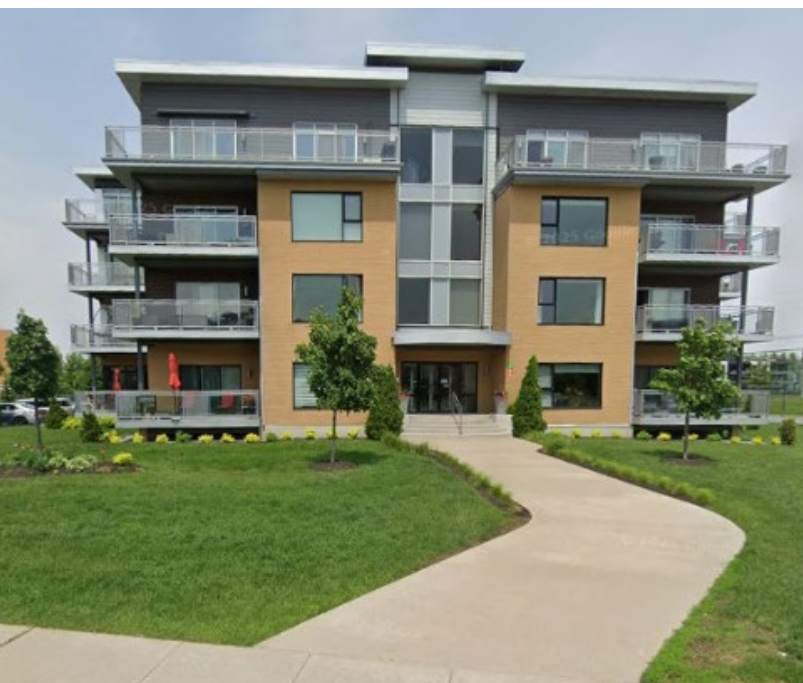
202-4181 de la Seine
Laval (Québec)
H7W 5E3

Azure : quand la bienveillance devient une stratégie de gestion Beloeil

Prévention, transparence, harmonie. Ce syndicat de 24 unités illustre ce que « bien géré » veut vraiment dire.



Joelle Ziadé
Vice-Présidente, Invest Gain Ltée








Dans mon travail quotidien de gestionnaire de copropriétés, on me pose souvent la question : « Comment sait-on qu'un syndicat est bien géré ? » Ma réponse dépasse toujours la simple conformité juridique. Oui, être à jour sur la Loi 16 et la Loi 141 est nécessaire, mais c'est le plancher, pas le plafond. Un syndicat vraiment bien géré, c'est une communauté qui fonctionne, qui communique et qui avance ensemble. Et lorsque je pense à ce que cela signifie concrètement, je pense directement au Syndicat de la copropriété Azure, à Beloeil.

La conformité : une base, pas une finalité

Avez-vous préparé votre document de référence pour l'unité de base ? A-t-il été adopté en assemblée générale et documenté dans un procès-verbal ? Avez-vous réalisé votre évaluation d'assurance telle que demandée par la Loi 141, aux cinq ans, et en avez-vous transmis les résultats à votre assureur pour mettre à jour la valeur assurée ? Ces questions semblent techniques, et elles le sont. Mais elles révèlent quelque chose de fondamental : est-ce que votre syndicat gère par prévention, ou par réaction ?

La loi encadre. La gestion, elle, met en pratique et s'assure que l'intention derrière chaque règle se concrétise. Mais même cela ne suffit pas à qualifier un syndicat de « bien géré ». Pas du tout.

Profil	Style	Comportement	Mode de gestion des conflits	Risque en CA
 Le Bélier	Compétitif	Affirme sa position, décide rapidement	Confrontation directe	Escalade, relations tendues
 Le Dauphin	Collaboratif	Cherche la solution gagnant-gagnant	Dialogue ouvert, co-construction	Processus long si peu structuré
 La Tortue	Évitant	Reculé, attend que la tension passe	Retrait, inaction	Problèmes non résolus, frustration
 L'Ourson	Accommodant	Cède pour préserver l'harmonie	Concession unilatérale	Déséquilibre, ressentiment
 Le Renard	Compromis	Négocie un terrain d'entente équitable	Négociation équilibrée	Solutions partielles si mal guidé

« Un syndicat n'est pas un simple bâtiment qu'il faut maintenir debout. C'est une communauté avec une grande diversité de pensées qu'il faut amener à vivre ensemble en harmonie. »

Le vrai test : est-ce que je me sens vraiment chez moi ?

Pensez à ce moment en fin de journée où vous rentrez, vous posez vos affaires, vous soufflez enfin. Les enfants sont nourris, couchés. Vous vous installez sur le divan et vous dites : « Ah, ça fait du bien d'être chez soi. » Mais si l'ascenseur est en panne et que personne ne vous a avisé, si les bacs de recyclage débordent parce que vos voisins n'ont pas plié une seule boîte de leurs commandes en ligne, si vous avez l'impression que des choses se passent dans votre immeuble et que personne ne vous en parle : êtes-vous vraiment chez vous ? Vous êtes propriétaire, mais vous ne vous sentez pas en contrôle.

L'information, c'est une forme de contrôle qui rassure et qui détend. Savoir que les choses sont prises en charge, même imparfaitement, change tout. C'est pourquoi, pour évaluer si un syndicat est bien géré, je regarde toujours la qualité et la rapidité de sa communication interne. Et c'est souvent là que tout se joue.

Gérer les conflits : l'affaire de tous les profils

Lors de la conférence de CondoConseils du 21 février dernier, Mme Céline Valière, médiatrice, nous a présenté le modèle de Thomas et Kilmann (1974), qui identifie cinq profils de gestion de conflit. Ce cadre m'a frappée par sa pertinence pour les conseils d'administration de syndicats.

Source : Thomas, K. W., & Kilmann, R. H. (1974). *Thomas-Kilmann Conflict Mode Instrument*. Xicom. Tableau traduit et interprété en français par J. Ziadé.

* La colonne « Risque en CA » ne fait pas partie du modèle original de Thomas et Kilmann. Elle a été ajoutée par l'auteure sur la base de son expérience pratique en gestion de syndicats de copropriété au Québec, afin d'illustrer comment chaque profil peut se manifester au sein d'un conseil d'administration.

Un conseil composé uniquement de béliers enverra probablement une mise en demeure pour chaque boîte non pliée. Un conseil de tortues attendra assurément que les résidents frappent eux-mêmes à la porte du voisin fautif. Un conseil bien équilibré, composé des cinq profils, saura mieux outiller pour faire face aux conflits avec fermeté, mais surtout avec une communication bienveillante qui évite l'escalade. Chez Invest Gain, nous mettons beaucoup d'accent sur cette approche. Les conflits qui basculent dans le juridique deviennent rapidement coûteux, longs, et laissent un goût amer à toutes les parties, sans compter l'énergie colossale que ça mobilise.

Azure : une gestion de main de fer dans un gant de velours

Le Syndicat de la copropriété Azure, c'est un bâtiment de 24 condos construit en 2010, situé à Beloil, avec stationnement intérieur, stationnement extérieur et salle commune. Ce qui le distingue, c'est avant tout son conseil d'administration : stable, avec un très faible taux de roulement, et des administrateurs qui, ensemble, incarnent les cinq profils selon les situations : bélier, dauphin, tortue, ourson et renard. Ce n'est pas un hasard : c'est précisément la raison pour laquelle ce conseil avance avec autant d'efficacité dans l'harmonie.

Leur devise implicite : ne pas attendre. Les études de fonds de prévoyance et les carnets d'entretien n'étaient pas encore

pleinement obligatoires ? Ils ont quand même créé leur carnet d'entretien dès leur tout début, avec des projections sur 50 ans, pour cotiser au fonds de prévoyance en amont plutôt que de s'appuyer sur des règles de pouce. Des changements à la Loi 16 étaient annoncés ? Ils ont planifié leurs travaux sept ans à l'avance. Ils ont même évalué des logiciels spécialisés de suivi et proposé des ajustements aux fournisseurs pour intégrer des variables comme les variations de l'inflation et les rendements de placement, parce que les outils disponibles ne reflétaient pas encore toutes les réalités du terrain.

La communication : leur véritable signature

Ce qui démarque vraiment Azure, c'est sa volonté de communication transparente. Les procès-verbaux sont publiés dans les 15 jours suivant chaque réunion. Chaque information pertinente est acheminée à l'ensemble des copropriétaires sans délai. Mais surtout : avant de lancer le moindre projet, des assemblées d'information sont tenues pour prendre le pouls des résidents, répondre aux questions sans jugement, et s'assurer que chaque décision est portée collectivement.

C'est cette approche qui a permis l'installation de 17 bornes de recharge électrique dans leur garage intérieur, un projet réalisé sans complication ni lourdeur, parce que les résidents avaient été consultés, informés et accompagnés à chaque étape.



Une technique budgétaire à retenir : Azure tient une assemblée d'information dédiée au budget avant la fin de l'année financière, quand la majorité des chiffres sont rentrés. L'assemblée générale annuelle se concentre ensuite sur les états financiers et les points soumis par les résidents. Résultat : plus d'ajustements surprises en début d'année, moins de tensions à l'AGA, et des discussions plus riches sur les vrais enjeux.

Une communauté qui prend soin d'elle-même

Ce qui me touche le plus dans la gestion de ce syndicat, c'est sa philosophie d'accueil. Chaque nouveau résident, qu'il soit propriétaire ou locataire, est rencontré par un bénévole qui lui fait visiter le bâtiment. Non pas pour lui imposer les règlements, mais pour le soutenir dans sa nouvelle demeure, lui présenter au moins un voisin, et alléger un déménagement qui est, on le sait tous, une source de stress en soi.



Cette vision du « soutenir son prochain » crée une dynamique que je ne vois pas souvent. Des bénévoles s'investissent dans le nettoyage collectif du garage. D'autres plantent des fleurs pour embellir les espaces communs. Pas parce qu'on le leur a demandé, mais parce qu'ils se sentent appréciés, reconnus, et qu'ils aiment assez leur voisin pour vouloir contribuer à un meilleur « chez nous ».

« C'est tout un plaisir pour mon équipe chez Invest Gain de gérer un syndicat dont le conseil est à la fois fonceur et doux, capable de prendre les défis par les cornes, avec sérieux et bienveillance. »

Ce qu'on peut tirer de l'exemple Azure

Un syndicat bien géré, ça ne se résume pas à une liste de coches juridiques. C'est une vision de prévention appliquée au quotidien, un conseil équilibré dont les différents profils se complètent plutôt que se neutralisent, une communication transparente qui redonne aux résidents le sentiment d'être chez eux, et surtout, un point qu'on n'évoque pas assez : une écoute réelle des copropriétaires.

Azure le démontre : quand la structure est solide et que la bienveillance guide les décisions, les défis deviennent des projets, les tensions deviennent des conversations, et un immeuble de 24 unités devient, véritablement, une communauté. Chez Azure, la réponse à la question du début ne fait aucun doute : oui, on est vraiment chez soi. □

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 !



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



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

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



Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières
418 652-7590

info@celinevallieres.com

15 rue des Frênes O.
Québec (Québec) G1L 1G1
www.celinevallieres.com



Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich
438 402-8955

hdek@gomeditation.ca

1100-1200 McGill College
Montréal (Québec)
H3B 4G7

Conseillers juridiques



Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

Me Gérald Denoncin g.denoncin@fisetlegal.com
Me Sébastien Fiset s.fiset@fisetlegal.com

a.pelonis@fisetlegal.com /
s.oliva@fisetlegal.com / s.gaudet@fisetlegal.com /

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com



Satoshi Legal

Droit des affaires, des technologies et en protection
de la vie privée.

Me Erwan Jonchères erwan@satoshi.legal
514 550-8338

210-154 avenue Laurier Ouest
Montréal (Québec) H2T 1V2
<https://www.satoshi.legal>



Bruno Bourdelin, avocat

Spécialisés dans le domaine du litige immobilier, civil et
commercial, avec une expertise reconnue en copropriété.

Me Éline D'Astous elainedastous@bbacavocats.com
Me Émilie Séguin emilieseguine@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/>



LJT AVOCATS LAWYERS

Notre équipe est prête à mettre son savoir-faire et son talent
au service de votre syndicat de copropriété.

Me Yves Papineau
514 842-8891 yves.papineau@ljt.ca

Centre de commerce mondial
380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Delegatus

Me Étienne Bisson-Michaud
514 316-1355 ebmichaud@delegatus.ca

438, rue McGill, Montréal
(Québec) H2Y 2G1

Conseillers juridiques

Latitude

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

FARLEY | AVOCATS

Farley Avocats inc.

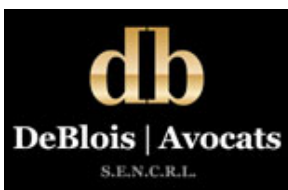
Services en droit de la construction, en matière de licence RBQ et en droit pénal de la construction.

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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ABC Copropriété - ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE, MÉDIAS ET PUBLICATIONS, FORMATIONS EN VISIOCONFÉRENCE

CondoConseils Provincial Gabriel Marcu (514) 380-8398 gmarcu@condomarketing.ca

ABC Copropriété - AUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)

CondoConseils Provincial Gabriel Marcu (514) 380-8398 gmarcu@condomarketing.ca

ACOUSTIQUE (SOUS-COUCHES DE REVÊTEMENT DE PLANCHERS)

Dura Provincial Ramy Sioufi (514) 737-6561 rsioufi@duraundercushions.com

ALARME INCENDIE

Guard-X Provincial William Robert-Allard (514) 246-4970 wrallard@guard-x.com

AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)

Centre-Ville Paysagiste Montréal David Sébillo (514) 881-2444 info@cvpeinc.com

Ecoverdure Montréal Hugo Landry (438) 397-0479 landryh@eco-verdure.com

JML / Toiles GR Inc. Provincial Chad Quessy
Jean-Marc Legault (514) 631-9812
(514) 631-9812 chad@jmlinc.ca
jeanmarc@jmlinc.ca

Services Paysagers Dominique Filion Montréal
Rive-Sud Dominique Filion
Dominique Filion (514) 722-9000
(450) 653-0000 info@dominiquefilion.ca
info@dominiquefilion.ca

ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)

INTO Provincial Laurence Lefort (514) 385-4686 laurencel@intoinc.com

Vertika inc. Provincial Guy-Michel Lanthier (514) 462-6865 gmlanthier@vertika.ca

ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)

INTO Provincial Laurence Lefort (514) 385-4686 laurencel@intoinc.com

ARBITRAGE

Daniel Dolha, ing. Montréal Daniel Dolha (514) 979-9628 Daniel.Dolha@usherbrooke.ca

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



INVEST GAIN LTÉE

Gestion de copropriété,
clé en main



450-926-9966

info@investgain.com



Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



Nos services de nettoyage:

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

POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS SAIN DEPUIS 1997



Obtenez une soumission gratuite !
450 632-8000 • 514 312-0300

Depuis plus de 50 ans



Vente | Installation | Réparation



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

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 |   



ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)

Membre Fournisseur	Région	Contact	Téléphone	Courriel
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps	(514) 227-8097	info@arboplus.ca
		Michael Pinard	(514) 227-8097	info@arboplus.ca

ARCHITECTES

Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-----------------------------------	------------	-----------------------	----------------	------------------------------

ARCHITECTES PAYSAGISTES

Ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion	(514) 722-9000	info@dominiquefilion.ca
		Dominique Filion	(450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca

ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com

ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

AGCONNECT	Provincial	Maxime Nadot	(514) 700-1963	sales@immosquare.com
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
		Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Marie Raphaël	(514) 722-3501	mrphael@racinechamberland.com


MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATES - AVOCATS				
BBAC Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin Me Éline D'astous Me Émilie Séguin	(514) 400-1708 (514) 400-1708 (514) 400-1708	brunobourdelin@bbacavocats.com elainedastous@bbacavocats.com emilieseguina@bbacavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	((418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomédiation.ca
KSA Avocats	Québec	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.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	Montréal	Me Raymond L'Abbé Me Yves Papineau	(514) 842-8891 (514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca yves.papineau@ljt.ca
Me Céline Vallières	Provincial	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 Me Patrice Hockenhuil	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com
Satoshi Legal	Provincial	M. Erwan Jonchères	(514) 550-8338	erwan@satoshi.legal
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)				
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@maçonneriedemers.com
Maçonnerie Trifecta	Québec-Lévis	Jonathan Dubois	(581) 890-0008	j.dubois@mactrifecta.com
BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com

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
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Philippe Plante	(514) 788-9777	philippe.plante@spevaleurassurable.com
		Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
		Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
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
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.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
--------------------	--------	---------	-----------	----------

Gestion de patrimoine et stratégie de placement de fonds de prévoyance en copropriété

Alex Argento
Conseiller en placement
(514) 832-5281



CHAUFFE-EAU

Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
---------------------	------------	------------------	----------------	------------------------------

COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)

CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.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
---------------	------------	--------------	----------------	--------------------------

CONDOCOMPTABLE

Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
---------------------------------	------------	--------------------------	----------------	----------------------



**Centre d'Expertise
Technique de la Copropriété**

Un groupe d'experts
de la science
du bâtiment



• Formations • Consultations • Accréditation des administrateurs • Attestation des syndicats

Condo
Conseils

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CONDOMÉDIATION				
BBAC Avocats	Montréal	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguin@bbacavocats.com
Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
CondoConseils	Provincial	Julie Fregeau Gabriel Marcu Hugues Thibault Me Annie Tardif	(514) 380-8398 (514) 458-4661 (450) 463-1835	juliefregeau@avocat.ca gmarcu@condomarketing.ca ugtibo@gmail.com Annie.Tardif@USherbrooke.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Hugues Thibault	Montréal	Hugues Thibault	(514) 458-4661	ugtibo@gmail.com
Isabelle Sergerie	Provincial	Isabelle Sergerie	(514) 209-8999	isergerie@moprd.com
Latitude Management	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 913-2343	Edith.Brault-Lalanne@latitudemgmt.ca
Me Céline Vallières	Provincial	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Julie Frégeau	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 501-8930	
CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)				
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel Raymond Normandin	(514) 839-1314 (514) 578-0880	anthony@excellentpavage.ca raymond@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com
DÉTECTION DE GAZ				
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE				
BEQ Technology	Provincial	Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
DROIT DE LA CONSTRUCTION				
BBAC Avocats	Montréal	Me Elaine D'astous	(514) 400-1708	elainedastous@bbacavocats.com
DROIT IMMOBILIER				
Droit Immobilier.ca	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sroteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Direg Construction	Montréal	Ghenadie Ghereg	(514) 699-5539	info@diregconstruction.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Philippe Plante Robert Plante	(514) 788-9777 (514) 788-9777	philippe.plante@spevaleurassurable.com robert.plante@spevaleurassurable.com
EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
FONDS DE PREVOYANCE				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca 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
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	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

FORMATION EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS (PRD)

Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
--	------------	-------------	----------------	-----------------------------------

FORMATION GESTIONNAIRES PROFESSIONNELS

Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca
---	------------	-------------	----------------	-----------------

FORMATIONS POUR ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉS

Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
ICQ/CondoAcadémie	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	-----------------------

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------

Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.net

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils
2 ans pour 199\$
(taxes en sus)

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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!

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	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	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrallard@guard-x.com
---------	------------	-----------------------	----------------	----------------------

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
---------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
----------------------------	------------	-------------------	----------------	---------------------------

Voir la vidéo

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

HYPOTHÈQUES LÉGALES

Hypothèques Légales Express	Provincial	Johanne Cadieux		hypoleg@gmail.com
-----------------------------	------------	-----------------	--	-------------------

INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
Services Telixio	Montréal	Patrick Amyot	(450) 515-5858	patrick@telixio.com

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu 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	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

INSONORISATION

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

INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)

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
St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com



Syndicats de copropriété,
soyez à un coup de fil
d'une bonne affaire!

En savoir plus

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

INSPECTION THERMIQUE

St-Pierre	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@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
----------------	----------	--------------------	----------------	---------------------------

LOGICIELS COMPTABLE

CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
-----------	------------	--------------	----------------	----------------------

LOGICIELS DE GESTION DU BÂTIMENT

CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
-----------	------------	--------------	----------------	----------------------

LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

CondoEdge	Provincial	Benoit Babin	(514) 532-1369	benoit@condoedge.com
-----------	------------	--------------	----------------	----------------------

MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

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
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

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



**Condo
Conseils**

Voir les détails
de l'offre

**2 ans
pour 199\$**
(taxes en sus)

Inclus avec l'adhésion
au service CondoAutogestion
(Coaching et mentorat)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

MÉDIAS, PUBLICATIONS, ÉVÉNEMENTS

EQCO (Évolution du Québec en construction)	Provincial	François Crevier Bélanger	(514) 294-2515	francois@onzesurdix.ca
--	------------	---------------------------	----------------	------------------------

MÉDIATRICES ACCRÉDITÉES / MÉDIATEURS ACCRÉDITÉS

BBAC Avocats	Montréal	Me Émilie Séguin	(514) 400-1708	emilieseguina@bbacavocats.com
CondoConseils	Provincial	Me Annie Tardif	(450) 463-1835	Annie.Tardif@USherbrooke.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomédiation.ca
Hugues Thibault	Montréal	Hugues Thibault	(514) 458-4661	ugtibo@gmail.com
Isabelle Sergerie	Provincial	Isabelle Sergerie	(514) 209-8999	isegerie@mopr.com
Latitude Management	Provincial	Me Alina-Mona Pase Me Edith Brault-Lalanne	(514) 913-2343 (514) 913-2343	alinapase@hotmail.com Edith.Brault-Lalanne@latitudemgmt.ca
LJT Avocats	Provincial	Me Yves Papineau	(514) 842-8891	yves.papineau@ljt.ca
Me Céline Vallières	Provincial	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
----------------------	------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)

Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
----------------	----------	--------------------	----------------	---------------------------

NETTOYAGE D'ÉCHANGEURS D'AIR

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
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
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti	(514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com



Évaluateurs spécialisés
à des fins d'assurances



1 800 227-5257
Partout au Québec

Obtenir une soumission

**VOTRE SPÉCIALISTE EN AMEUBLEMENTS EXTÉRIEUR.
PLUS DE 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE À VOTRE SERVICE.**

**MEUBLES
JML^{INC.}**
WWW.JMLINC.COM

L'UNE DES PLUS GRANDES SÉLECTIONS DE PRODUITS MOYEN HAUT DE GAMME AU QUÉBEC



“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


AHQ
Association
Hôtellerie Québec


Membre

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com
		Alexandre Paquette	(450) 777-8455	alex@madbrothers.com
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti	(514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com
		Alexandre Paquette	(450) 777-8455	alex@madbrothers.com
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti	(514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES				
Rafales Ventilation Inc.	Montréal	Karine Nadotti	(514) 237-6789	karine@rafalesventilation.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu	(450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca
		Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRE				
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com
ORDRES PROFESSIONNELS				
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
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
		Raymond Normandin	(514) 578-0880	raymond@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay	(514) 618-3233	davidtremblay@toiturespme.com
		Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@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

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca



Condo Conseils

Voir les détails de l'offre

2 ans pour 199\$
(taxes en sus)

50% d'escompte pour le syndicat client d'un professionnel ou d'une entreprise accrédité listé au bottin des commanditaires.

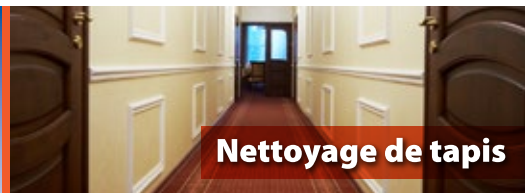
MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***

*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

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 Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

PLANS DE GARANTIE DES BÂTIMENTS

Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca
---------------------------------	------------	-------------------	----------------	-------------------

PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
---	----------	------------------------------------	----------------------------------	--

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
----------------------------	------------	-------------------	----------------	---------------------------

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



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 l'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.**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Institut de la copropriété
du Québec

CONDO Academie

Programmes de formation pour administrateurs de copropriétés

Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!



PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela 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	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Direg Construction	Montréal	Ghenadie Ghereg	(514) 699-5539	info@diregconstruction.com
--------------------	----------	-----------------	----------------	----------------------------

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de coproprié

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à info@condoconseils.net

Inclus l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils

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
RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE				
Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca
SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
Guard-X	Provincial	William Robert-Allard	(514) 246-4970	wrillard@guard-x.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento 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	(514) 412-1920 (514) 832-5281	martinb.laurendeau@bnc.ca pm.depetrillo@bnc.ca
SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
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 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
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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

RG TECHNILAB

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



LA SOLUTION COMPLÈTE
EN DÉTECTION DE GAZ

Votre garage est-il conforme à la loi?

CONSEILS & CONFORMITÉ / INSTALLATION / ENTRETIEN

TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
---	------------	-----------------	----------------	-----------------------

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

VICES CACHÉS (PLANS DE GARANTIE)

Les garanties des bâtiments GBQ	Provincial	Stéphane Cloutier	(844) 321-6611	scloutier@gbqc.ca
---------------------------------	------------	-------------------	----------------	-------------------



Programme de **codéveloppement**
pour administrateurs de copropriété

198\$ + taxes / Pour tout le programme

Places limitées!
VISOCONFÉRENCES
Inscrivez-vous
dès maintenant!

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

Un service exclusif offert par **Condo
Conseils**



**BONNE
ÉTÉ**
à tous!

Condo
Conseils

CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 51 4.380.8398