

# Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



## Dossier réno vation

LE BOIS  
EN COPROPRIÉTÉ

TRANSITION  
CLIMATIQUE  
ET COPROPRIÉTÉ

RENDRE SA  
COPROPRIÉTÉ  
PLUS VERTE

### INSPECTION OBLIGATOIRE DES CHANTIERS

Un tournant historique...  
mais encore insuffisant

### ACHETER OU LOUER UN CONDO?

Quand les chiffres et le  
patrimoine familial parlent  
d'eux-mêmes

### LOI 16

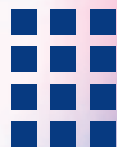
Des outils mieux connus,  
mais encore à apprivoiser -  
Retour sur notre  
sondage



ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

# ***Desjardins***

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



***Chez Desjardins  
Sécurité du Bâtiment,  
notre mission est d'assurer  
votre protection!***

**SERVICE  
24/7**

ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR  
DÉTECTEUR CO • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA

Desjardins Sécurité du Bâtiment  
vous offre une vaste gamme de services  
pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

**Vente et service : 514 768-6315**  
**[www.dsbmontreal.com](http://www.dsbmontreal.com)**

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

- 4 Éditorial national**  
Une année électorale sous le signe du logement... et de la copropriété divise  
*par Yves Joli-Cœur, Ad. E., président du RGCQ - Provincial*
- 6 Éditorial du directeur général**  
2026 : Grandir ensemble, avec lucidité et ambition  
*par Yves Nadon*
- 8 Un copropriétaire peut-il entreprendre des travaux sur une partie commune à usage restreint?**
- 14 Chronique gestion**  
**Syndicat initial et syndicats concomitants : la copropriété dans la complexité**  
*par Michel Paradis, Ad. E.*
- 20 Gestion des comportements humains en copropriété**  
Quand l'humain est au cœur de la gestion
- 30 Inspection obligatoire des chantiers**  
Un tournant historique... mais encore insuffisant



- 36 Acheter ou louer un condo?**  
Quand les chiffres et le patrimoine familial parlent d'eux-mêmes  
*par Roch St-Jacques*

- 38 Mises en chantier**  
Le paradoxe de l'Outaouais : pourquoi le condo se meurt à Gatineau alors qu'il fleurit à Ottawa?
- 42 Loi 16**  
Des outils mieux connus, mais encore à apprivoiser



- 48 Chronique bâtiment**  
**Le bois en copropriété**  
Un matériau vivant, durable... qui ne pardonne pas l'improvisation  
*par Caroline Martel*
- 53 SÉRIE :**  
**La course à la carboneutralité**  
**Transition climatique et copropriété**  
Des engagements mondiaux aux règles locales  
*par Véronique Martel*
- 56 Rendre sa copropriété plus verte grâce à une bonne planification... et à des subventions**



- 59 Chronique juridique**  
**Une décision majeure en matière de responsabilité des sinistres en copropriété**  
*par M<sup>e</sup> Charlotte T. Fortier*
- 60 Hommage**  
**Claude Wilson :**  
le discret architecte du savoir en copropriété  
*par Caroline Martel*

## Info RGCQ

- 61 Chronique info-gestion**  
Vos questions, les réponses de notre équipe de conseillers experts  
*par Simon Bégin*
- 63 RGCQ - chapitre de Montréal**  
Quelques croyances des copropriétaires et administrateurs à propos des nouvelles lois 16 et 141  
*par Charles-Antoine Carra*
- 64 RGCQ - chapitre de Québec**  
Il est grand temps de relancer la copropriété divise  
*par Michel Paradis, Ad. E.*
- 65 RGCQ - chapitre de l'Outaouais**  
Hommage à Michel Mancini  
*par M<sup>e</sup> Richard M. LeBlanc*
- 66 Le mot de la fin**  
Mieux gérer, mieux encadrer, mieux former : les dernières initiatives du RGCQ

# Une année électorale sous le signe du logement... et de la copropriété divisée



par **Yves Joli-Coeur, Ad. E.**, président du RGCQ Provincial

L'année 2026 s'annonce résolument électorale au Québec. Certains partis politiques se livrent à des campagnes à la chefferie, alors que le paysage politique connaît des bouleversements majeurs. Le départ du premier ministre François Legault, la course à la direction du Parti libéral du Québec et le repositionnement des formations politiques dessinent les contours d'un débat qui dépassera les simples enjeux de leadership. Tout indique que la prochaine campagne électorale et le scrutin du mois d'octobre baigneront dans des thèmes à forte charge identitaire, voire référendaire.

Dans ce contexte mouvant, un enjeu pourtant bien réel risque de demeurer en marge des débats : la copropriété divisée. Pourtant, rarement le logement aura occupé une place aussi primordiale dans les préoccupations sociales, économiques et générationnelles. Le déficit de logements, la rareté de l'offre abordable pour les jeunes ménages et la pression exercée sur les centres urbains constituent désormais des réalités incontournables. Il s'agit là d'un enjeu de premier plan, qui devra tôt ou tard faire l'objet d'un véritable débat politique structuré.

La copropriété divisée s'inscrit au cœur de cette réflexion. Longtemps perçue comme une solution transitoire ou imparfaite, elle a atteint un degré de maturité qui mérite d'être reconnu. Les récentes réformes législatives, notamment en matière de planification financière, de carnet d'entretien et d'études de fonds de prévoyance, ont profondément transformé le cadre juridique

applicable. Elles offrent aujourd'hui aux acheteurs une plus grande prévisibilité, une meilleure protection et, surtout, une habitation stable et viable à long terme.

Au-delà de la question de l'accessibilité, la copropriété divisée joue également un rôle stratégique dans la revitalisation économique des centres urbains. Elle permet de densifier intelligemment le territoire, de soutenir les commerces de proximité et de limiter l'étalement urbain, tout en répondant aux aspirations d'une population plus jeune, mobile et soucieuse de la qualité de son milieu de vie.

En cette année électorale, il appartient aux décideurs politiques de reconnaître que la copropriété divisée n'est plus un sujet périphérique. Elle constitue désormais un levier central de toute politique du logement cohérente et durable. C'est dans cet esprit que le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec entend interpellier les partis politiques sur le contenu de leur programme électoral en matière de copropriété divisée et les inviter à participer à un débat public organisé sous l'égide du RGCQ.

La question n'est plus de savoir si la copropriété doit faire partie du débat public, mais quand et comment elle sera enfin abordée avec toute la rigueur, la nuance et la vision qu'elle commande. Les enjeux de la professionnalisation des gestionnaires et de la formation des administrateurs de syndicats doivent faire partie des priorités de la prochaine législature.

Bonne lecture! 

## Condoliation

Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec Provincial –  
RGCQ Provincial

1200, avenue McGill College,  
bureau 1500  
Montréal (Québec) H3B 4G7  
T : 514 916-7427  
www.rgcq.org

**Direction générale du RGCQ**  
Yves Nadon

**Direction du magazine**  
Gabrielle Tournier

**Coordination**  
Jade Serbah

**Équipe éditoriale**  
M<sup>e</sup> Michel Paradis  
Gabrielle Tournier  
Jade Serbah  
Hélène Joli-Coeur  
Richard LeCouffe, révision  
juridique  
Caroline Martel  
Véronique Martel

**Équipe de rédaction**  
Caroline Martel  
Véronique Martel  
Jade Serbah  
Richard LeCouffe

**Révision linguistique  
et révision des maquettes**  
Frédérique LeBlanc

**Publicité**  
Diane Ménard -  
d.menard@rgcq.org

**Production graphique**  
Bernard Lamy -  
blamylamy@gmail.com  
Sophie Bellemare

**Impression et distribution**  
Imprimerie Solisco inc.  
Scott (Québec)

**Dépôt :**  
Bibliothèque et archives  
nationales du Québec  
et du Canada  
Envoi de publication  
convention # 42063014



**RGCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

# Gestion et réalisation de projets complexes en copropriété

**Newsam Construction** accompagne les syndicats de copropriétaires et leurs gestionnaires dans la gestion et la réalisation de projets structurants, notamment en contexte de sinistres ou de travaux majeurs. Ces mandats exigent une coordination rigoureuse des intervenants, une maîtrise des coûts et des échéanciers, ainsi qu'une exécution conforme aux attentes des copropriétaires.

Notre approche repose sur une expertise technique éprouvée et une communication claire avec les divers intervenants.

## Nos champs d'intervention comprennent notamment :

- La gestion de sinistres majeurs (dégâts d'eau et incendies)
- La réalisation de projets majeurs en copropriété
- La coordination avec les assureurs et les autorités compétentes
- La gestion des budgets, des échéanciers et des exigences réglementaires

Notre division extérieure chez Newsam est également experte en projets extérieurs pour les copropriétés et les toits-terrasses. Nous sélectionnons et distribuons des solutions de protection solaire ainsi que des structures architecturales adaptées aux condos, tout en accompagnant nos clients de manière rigoureuse, du permitting jusqu'à l'installation finale.

Par une approche rigoureuse et transparente, Newsam Construction contribue à protéger les intérêts du syndicat, à soutenir les gestionnaires de copropriété et à accompagner les conseils d'administration dans leurs responsabilités.

## Contactez Paul Schapira

paul@newsam.ca  
514 969-8757

## Newsam Construction

316, avenue Victoria, Westmount  
(Québec) H3Z 2M8  
514 484-5020  
[www.newsam.ca](http://www.newsam.ca)



# 2026 : Grandir ensemble, avec lucidité et ambition

par **Yves Nadon**, directeur général, RGCQ Provincial

**C**hers membres, partenaires et amis de la copropriété, à l'aube de 2026, une chose est claire : la copropriété québécoise vit une période de transformation profonde. Avec plus de **400 000 unités** réparties partout au Québec, elle n'est plus une réalité marginale ou spécialisée. Elle est devenue un pilier incontournable de notre parc résidentiel, un mode de vie collectif qui est désormais celui de centaines de milliers de citoyens.

Cette croissance s'accompagne aussi de défis majeurs. Vieillesse des immeubles, hausse des coûts, complexification des obligations, multiplication des enjeux juridiques et humains : la copropriété exige aujourd'hui plus de rigueur, plus de compétence, mais surtout plus de vision.

Le nouveau cadre réglementaire, porté notamment par la **Loi 16**, a créé un véritable choc structurant. Il oblige l'ensemble du milieu à évoluer, à mieux planifier, à mieux gouverner, à mieux protéger. Cette transition peut sembler exigeante, parfois même déstabilisante, mais elle représente aussi une opportunité unique, soit celle de bâtir une copropriété plus durable, plus transparente, et mieux outillée pour l'avenir.

Dans ce contexte, le rôle du RGCQ n'a jamais été aussi essentiel.

## COMPRENDRE LA DIVERSITÉ DE NOTRE COMMUNAUTÉ

La copropriété n'est pas un bloc homogène. Elle est un écosystème riche, complexe, profondément humain. Derrière chaque syndicat, chaque immeuble, chaque assemblée, il y a des réalités différentes.

- **Des copropriétaires découvrent leurs responsabilités.**
- **Des administrateurs bénévoles donnent temps et énergie, souvent sans formation préalable.**
- **Des gestionnaires professionnels portent une charge croissante dans un contexte de pénurie et de pression.**
- **Des courtiers, notaires, avocats et partenaires participent à structurer** le marché. Les attentes ne sont pas les mêmes et les besoins non plus.

C'est pourquoi, en 2026, une priorité fondamentale guidera notre action : **mieux comprendre et mieux servir chaque segment de membres**, avec des services adaptés, des outils ciblés, et une approche différenciée.



## UN RGCQ PLUS PROCHE, PLUS STRUCTURANT, PLUS MOBILISATEUR

En 2025, vous avez été nombreux à solliciter notre expertise. Des milliers de demandes ont été traitées par l'intermédiaire de la ligne info-gestion, **notre service de consultations juridiques**, et des milliers de personnes ont participé à nos formations et événements.

Cette mobilisation confirme que notre communauté est vivante, engagée et en quête de repères. Le RGCQ est plus que jamais un **tiers de confiance**, un point d'ancrage indépendant dans un secteur en pleine mutation.

En 2026, nous poursuivrons cet élan avec des priorités claires :

- **Renforcer l'accompagnement des syndicats**, particulièrement ceux qui disposent de peu de ressources;
- **Déployer des parcours de formation structurés** pour les administrateurs et les gestionnaires;
- Continuer à **faire entendre la voix du milieu auprès des instances gouvernementales**, notamment sur la modernisation de la gouvernance, la création d'un registre distinct, l'encadrement de la profession et la mise en place d'un tribunal spécialisé;
- **Développer des partenariats stratégiques**, notamment financiers, afin d'offrir aux syndicats des solutions concrètes pour mieux gérer leurs fonds de prévoyance, financer les travaux majeurs et soutenir la réalisation de projets d'amélioration et de rénovation visant une meilleure efficacité énergétique des immeubles.

## UNE AMBITION COLLECTIVE

Je tiens à remercier sincèrement tous ceux et celles qui font vivre cette transformation, c'est-à-dire nos membres, nos bénévoles, nos chapitres régionaux, nos partenaires et notre équipe.

La copropriété est souvent perçue sous l'angle de ses obligations, mais elle est avant tout une aventure humaine, celle d'apprendre à vivre ensemble, à décider ensemble, à préserver ensemble.

En 2026, le RGCQ sera présent, avec lucidité et ambition, pour accompagner chaque acteur du milieu, selon sa réalité, son niveau d'expérience, ses responsabilités.

Parce qu'une copropriété plus forte, c'est une communauté mieux outillée. Et une communauté mieux outillée, c'est un Québec mieux habité.

Cordialement. □

# LA COPROPRIÉTÉ EN TOUTE **CONFIANCE**

Dunton Rainville est le partenaire juridique par excellence des gestionnaire, syndicats et copropriétaires.

De l'assemblée de copropriétaires aux litiges complexes, de la rédaction des règlements à la représentation devant les tribunaux, nos avocats et notaires spécialisés en droit de la copropriété vous accompagnent à chaque étape.

**UNE ÉQUIPE AGUERRIE, UNE OFFRE COMPLÈTE.**



Me Yves Joli-Cœur  
Avocat émérite



Me Marie-Claude Leblanc  
Notaire



Me Martin Côté  
Avocat



Me Alexandre Dumas  
Avocat



Me Alexandre Fournier  
Avocat



Me François Guimont  
Avocat



Me Raphaëlle Lévesque  
Avocate



Me Alex Laplante  
Avocate



## Réglementation

# Un copropriétaire peut-il entreprendre des travaux sur une partie commune à usage restreint?

par **Richard LeCouffe**

Il arrive parfois que des copropriétaires effectuent des modifications à une partie commune à usage restreint (PCUR) dont ils ont la jouissance exclusive, se croyant en droit de le faire.

Il peut s'agir de l'agrandissement d'une terrasse ou encore de l'installation d'une haie ou d'un cabanon sur le terrain arrière, en contexte de maisons en rangée, dont les copropriétaires se considèrent souvent comme propriétaires, sans égard à la déclaration de copropriété.

### QU'EN EST-IL EN FAIT?

Les PCUR sont désignées ainsi dans la déclaration de copropriété, soit parce qu'elles sont intégrées à la structure de l'immeuble (balcons, fenêtres), soit par mesure de préservation de l'harmonie architecturale. Or, il ne faut pas oublier que les PCUR demeurent avant tout des parties communes; leur usage est réservé, selon le cas, à un seul ou à certains copropriétaires.

Le deuxième alinéa de l'article 1043 C.c.Q. est clair à ce sujet :

**Art. 1043.** *Sont dites parties communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.*

## DU CONSEIL À LA COUR



M<sup>e</sup> Yves Papineau



M<sup>e</sup> Maxime  
Laflamme-Leblond



M<sup>e</sup> Karl Michel



M<sup>e</sup> Philippe  
Gagnon-Marin



M<sup>e</sup> Olivier  
Charbonneau

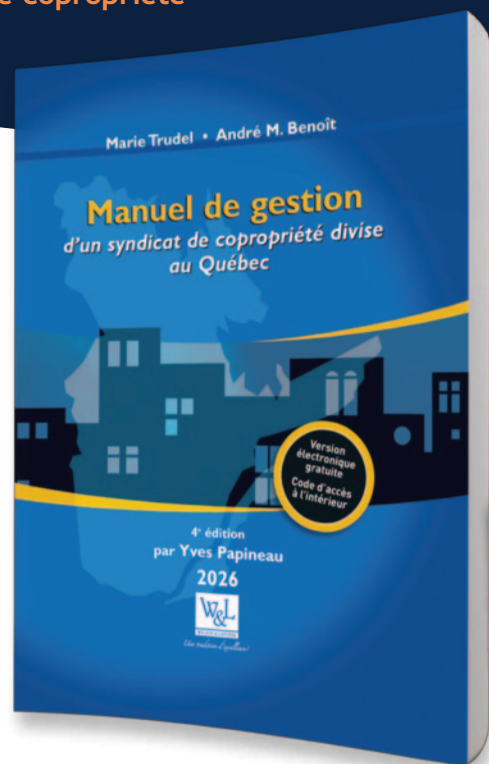
Consultation et formation | Médiation et arbitrage | Représentation devant les tribunaux  
Présidence d'assemblées | Recouvrement des charges communes | Assemblées de transition  
Modification de la déclaration de copropriété

### L'équipe LJT a le plaisir de vous présenter

la 4<sup>e</sup> édition du *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*  
de M<sup>e</sup> Yves Papineau

Cette 4<sup>e</sup> édition contient tous les articles du *Code civil* à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2026 et les autres lois applicables en plus de la réglementation en vigueur depuis le 14 août 2025 quant au carnet d'entretien, de l'étude du fonds de prévoyance et de l'attestation du syndicat.

Pour commander  
utilisez ce code «QR»



## Réglementation

### UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL ENTREPRENDRE DES TRAVAUX SUR UNE PARTIE COMMUNE À USAGE RESTREINT?

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

Les PCUR sont donc la propriété indivise de tous les copropriétaires. C'est le syndicat qui a le pouvoir d'autoriser et de superviser l'exécution de travaux portant sur ces parties, le cas échéant. En effet, la déclaration de copropriété interdit habituellement aux copropriétaires d'effectuer des travaux sur une PCUR sans l'autorisation du syndicat.

Prenons l'exemple d'un balcon, partie commune réservée à l'usage restreint du copropriétaire de l'unité qui y donne accès. La déclaration de copropriété pourrait interdire d'y installer un tapis d'extérieur permanent ou une thermopompe, afin de préserver l'harmonie architecturale de l'immeuble. Si ce copropriétaire voulait effectuer de tels travaux de transformation, il devrait d'abord obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

### QU'ARRIVE-T-IL EN CAS DE TRAVAUX SANS AUTORISATION?

Lorsqu'un copropriétaire effectue des travaux sur une partie commune à usage restreint, sans l'autorisation requise, le syndicat est en droit d'exiger que ce copropriétaire remette les lieux dans leur état d'origine, à ses frais. À défaut d'obtempérer, des procédures en injonction et en dommages-intérêts pourraient être entreprises par le syndicat.

Soulignons que le recours en injonction du syndicat s'appuie alors sur l'article 1080 C.c.Q. À cet égard, la Cour d'appel du Québec, dans *Amselem c. Syndicat Northcrest*, a mis fin à une controverse jurisprudentielle en établissant que le syndicat a droit à l'injonction en cas de contravention à la déclaration de copropriété, même en l'absence d'un « préjudice sérieux et irréparable ». L'arrêt de la Cour Suprême du Canada dans cette affaire n'a pas renversé ce principe, qui s'applique donc, advenant le refus d'un copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété.

Les affaires *SDC de Trillium Court* et *Association des copropriétaires de Valbourg II*, respectivement en 1998 et 1999, nous fournissent des exemples de tels recours en injonction, survenus dans un contexte de maisons en rangée. Dans *Trillium Court*, une copropriétaire avait fait agrandir son balcon (qualifié de PCUR, dans cette copropriété) sans avoir obtenu l'autorisation. La déclaration de copropriété interdisait de procéder à de tels travaux sans autorisation, puisque l'uniformité de la décoration extérieure fait partie intégrante des caractéristiques de l'immeuble, donc de sa destination. Le tribunal a reconnu la validité de ces clauses et le syndicat a obtenu une ordonnance d'injonction condamnant la copropriétaire à remettre le balcon dans son état d'origine.

Dans l'affaire *Valbourg*, ce sont les terrasses extérieures qui étaient qualifiées de PCUR. Une copropriétaire avait, sans autorisation, fait enlever une boîte à fleurs pour installer un bain tourbillon et une clôture en treillis. Là encore, le tribunal a validé les dispositions de la déclaration de copropriété qui visaient à préserver l'harmonie visuelle des terrasses et ordonné la remise en état. Et, tout comme dans l'arrêt *Trillium*, le juge a statué qu'en cas de défaut, le syndicat pourrait effectuer les travaux, aux frais de la copropriétaire.

Plus récemment, deux autres décisions ont reconnu que les terrasses, cours et jardins d'une copropriété constituent une caractéristique distincte faisant partie des facteurs définissant la destination de l'immeuble. Celle-ci ne se limite pas à la vocation générale énoncée (« destination résidentielle »); elle inclut aussi, entre autres, l'harmonie de l'ensemble immobilier, de ses aménagements intérieurs et extérieurs, ainsi que de la situation de l'immeuble et des conditions aux vues desquelles un copropriétaire a acheté son unité (*SDC St-Bruno-sur-le-Lac, Phases 4-5 c. Jean*, 2024 QCCS 2621 (confirmé en appel : 2026 QCCA 247); *Fanaberia c. Condominium du Musée et Lashchuk*, 2024 QCCS 3427).

### En copropriété verticale, soulignons deux autres exemples :

Dans *Bouchard c. SDC de la Tour de l'Île*, 2018 QCCS 2118, c'est une copropriétaire qui recherchait, entre autres, une ordonnance d'injonction afin d'obliger le syndicat à lui permettre d'installer, en hiver, un abri d'auto temporaire sur l'espace de stationnement extérieur dont elle avait l'usage exclusif. Elle se considérait erronément en être propriétaire.

La déclaration de copropriété prévoyait notamment **qu'aucune construction, structure ou tente** ne pouvait être construite, montée, placée, laissée ou gardée sur les parties communes, sans obtenir le consentement préalable des administrateurs. Puisque les PCUR demeurent des parties communes, comme nous l'avons souligné, le juge a établi que l'installation d'un abri de type Tempo aurait nécessairement été assujettie à l'obtention de l'autorisation des administrateurs. Or, leur refus était raisonnable et justifié, estime le juge, notamment en raison du devoir de maintenir une certaine harmonie dans l'aspect extérieur des lieux, partie intégrante de la destination de l'immeuble.

L'installation d'un tel abri temporaire sur l'un des stationnements extérieurs viendrait vraisemblablement rompre cette harmonie et créer un précédent malheureux, d'ajouter le juge. De plus, l'installation d'un abri aurait nui aux opérations de déneigement. La demande d'injonction de la copropriétaire a donc été rejetée.

Dans *SDC Le Berri-Bonsecours c. Fredette*, 2016 QCCS 6864, une structure désignée par le copropriétaire comme étant un « gazebo » avait été installée sans autorisation par ce dernier sur le patio situé en arrière de son unité du rez-de-chaussée, dans le Vieux-Montréal. L'installation gênait la vue d'un autre copropriétaire sur une cour aménagée en jardin, partie commune de la copropriété faisant partie de la destination de l'immeuble.

# La recharge VÉ en copropriété vous donne des maux de tête?

Avec Murbly, profitez d'un service d'accompagnement clés en main pour planifier votre stratégie de recharge et avancer simplement, étape par étape.

Dès mars 2026, le nouveau Code de construction du Québec exigera une **planification globale** pour les **immeubles de 5 logements et plus**, afin de s'assurer que chaque place de stationnement puisse éventuellement accueillir une borne.

Murbly vous accompagne dans cette planification pour simplifier le processus et vous offrir une tranquillité d'esprit.

Ce service inclut :

- ✓ Élaboration d'une **stratégie de recharge personnalisée**
- ✓ **Analyse de la consommation** énergétique
- ✓ **Communication transparente** avec les copropriétaires
- ✓ Potentiel de **préparation de toutes les places de stationnement**
- ✓ Garantie de **pérennité des infrastructures électriques** installées



Choisissez la simplicité  
avec **murbly**



Pour plus d'information,  
balayez le code QR ou visitez

[murbly.com/fr/accompagnement-cles-en-main/](https://murbly.com/fr/accompagnement-cles-en-main/)



Notre équipe spécialisée accompagne les syndicats de copropriété, les administrateurs, les copropriétaires et les gestionnaires dans tous leurs enjeux.

### Une équipe multidisciplinaire présente dans sept places d'affaires à travers le Québec

En plus de notre expertise en droit de la copropriété, nous réunissons plus de 200 professionnels offrant une gamme complète de services juridiques, tels que :

- Protection des renseignements personnels
- Vices cachés et vices de construction
- Droit municipal
- Divorce et séparation
- Conseils fiscaux
- Conseils successoraux
- Négociation et rédaction de contrats

### Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupetcj.ca  
855 633.6326  
communications@groupetcj.ca

Nos bureaux sont situés à Montréal, Québec, Laval, Saint-Hyacinthe, Brossard, Sherbrooke et Granby.

## Réglementation

### UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL ENTREPRENDRE DES TRAVAUX SUR UNE PARTIE COMMUNE À USAGE RESTREINT?

Le syndicat entreprit donc un recours en injonction afin d'obtenir une ordonnance du tribunal à l'effet de démanteler l'installation. La déclaration de copropriété interdisait aux copropriétaires de changer l'apparence des balcons et des patios et, dans les faits, l'aménagement sur le patio comportait aussi un spa et une section « salle à manger », en plus du gazebo.

Le copropriétaire prétendait que l'installation constituait un « aménagement saisonnier » permis par la déclaration de copropriété, et qu'il n'avait donc pas besoin d'une autorisation du syndicat. Il alléguait aussi que son installation n'était pas « désagréable à la vue », puisque la structure était un produit de qualité, très coûteux et beau par surcroît.

Le juge a rectifié cette prétention, en précisant que le mot « désagréable » ne signifie pas nécessairement « laid ». « Désagréable », écrit-il, signifie « quelque chose qui déplaît ». Quant à l'argument que le défendeur avait le droit, selon la déclaration de copropriété, d'installer tout aménagement saisonnier, le juge a répondu qu'un tel droit ne s'applique pas si l'installation contrevient à d'autres conditions et vise à changer la destination de l'immeuble.

**La cour-jardin représentait une caractéristique propre à cette copropriété. Il s'agit d'une chose rare dans le Vieux-Montréal, mentionne le juge avant de s'exprimer comme suit :**

*C'est dans ce contexte que le Tribunal est d'avis que la destination de l'immeuble en question comprend la jouissance de cette cour-jardin, soit physiquement, soit visuellement. Tout geste qui élimine ou réduit telle jouissance, comme la structure de Fredette en l'espèce, représente une tentative de modifier la destination de l'immeuble, ce qui est prohibé. Il n'est pas nécessaire que la réduction de jouissance d'un droit affecte directement tous les copropriétaires pour que l'on considère qu'il y a tentative de modifier la destination de l'immeuble. Le faire de façon consistante à l'encontre d'un seul parmi 18 copropriétaires peut être suffisant. Le Tribunal est d'avis qu'en l'espèce, c'est effectivement assez suffisant.*

Le recours en injonction du syndicat fut donc accueilli. Cependant, toutes ces installations ayant déjà été retirées pour l'hiver, au moment de rendre jugement, l'ordonnance rendue fut essentiellement à l'effet de ne pas installer de nouveau ces structures sur le patio. La Cour d'appel du Québec a confirmé cette décision, dans un arrêt des plus succincts - 2017 QCCA 655.

Le juge de première instance a aussi tenu à rappeler que, lorsqu'on prend la décision de vivre en copropriété divise, on doit accepter de vivre avec certaines restrictions. Cette précision s'applique dans tous les cas, bien entendu, mais il est bon de le rappeler. Quelques copropriétaires ont malheureusement parfois tendance à l'oublier. □

PROTECTION CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

# IL N'Y A PAS DE MEILLEURE ASSURANCE QUE VIGILANCE

Ce ne sont pas des mots en l'air. Nous nous appuyons sur plus de 20 ans d'expérience en protection contre les dégâts d'eau pour recommander le système NOWA 4S, le plus fiable sur le marché, et vous garantir une expérience d'installation absolument sans faille.

**10 000 valves installées**  
**75 000 détecteurs**  
**Prise en charge totale**  
**Expérience client 5 étoiles**



Une entreprise qui regroupe trois générations

Installateur certifié  
**PREVCAN**

Demandez une soumission gratuite.

**1-866-522-7911 | [legroupevigilance.com](http://legroupevigilance.com)**

**Groupe Vigilance**



# SYNDICAT INITIAL ET SYNDICATS CONCOMITANTS : LA COPROPRIÉTÉ DANS LA COMPLEXITÉ

Pour une raison plus économique que pratique, les autorités municipales exigent souvent que les projets de copropriétés multiples, par phase, se fassent sur le modèle d'une déclaration de copropriété initiale puis d'autres concomitantes.

par **M<sup>e</sup> Michel Paradis, Ad. E.**,  
associé de Therrien Couture Jolicoeur S.E.N.C.R.L.  
et président du RGCQ - chapitre de Québec

**L**es promoteurs détestent pourtant ce modèle de développement, exigeant leur engagement complet et définitif à construire des immeubles qui ne pourraient être vendus que plusieurs années plus tard, alors que la situation du marché immobilier aura changé, tributaire de l'économie. De même, ce modèle rebute d'emblée par les simples règles de la création de plusieurs syndicats interreliés par des déclarations et des servitudes plus complexes les unes que les autres.

Cette formule ne comporte pratiquement aucun avantage concret et, sans nul doute, plusieurs inconvénients pour ceux qui y acquièrent des unités résidentielles par la suite. Nombre de personnes malheureuses de cette situation se sont présentées à nous dans le passé pour réclamer que nous mettions fin à leur supplice en séparant les phases les unes des autres. Nous n'avons pas de solution pratique et peu coûteuse à leur proposer. Comment peut-on tenter de bien vivre dans une copropriété « au carré »?

# Ce n'est pas d'hier qu'on assure les entreprises Ça rassure



---

Comptez sur notre expérience pour vous offrir les protections d'assurance adaptées à la réalité de votre entreprise en immobilier.

**Demander une soumission.**

[desjardins.com/assurance-immobilier](https://desjardins.com/assurance-immobilier)

**1 866 773-8692**

 **Desjardins**  
Assurances  
Entreprises



**SYNDICAT INITIAL ET SYNDICATS CONCOMITANTS :  
LA COPROPRIÉTÉ DANS LA COMPLEXITÉ**

**UNE STRUCTURE INTELLECTUELLEMENT  
ASTUCIEUSE, MAIS CONCRÈTEMENT  
PEU ADAPTÉE À LA COPROPRIÉTÉ  
RÉSIDENTIELLE DIVISE**

La copropriété à syndicats concomitants repose sur une organisation à deux niveaux. Le syndicat initial, d'abord créé pour l'ensemble des propriétés à être construites, vise à gérer les parties communes généralement extérieures dites générales, soit terrains, rues et allées privées, stationnements, accès, infrastructures extérieures ou enfouies, réseaux techniques et équipements collectifs. Parfois, lorsque les immeubles partagent des espaces souterrains reliés (garages ou autres), ceux-ci peuvent également faire partie de la déclaration initiale. Les syndicats concomitants, pour leur part, administrent les parties communes propres à chaque bâtiment, du type habituel, tels les toitures, ascenseurs et systèmes mécaniques internes.

Cette division introduit une complexité administrative et décisionnelle qui ne doit pas être sous-estimée.

**DES IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT**

La construction envisagée de plusieurs immeubles, voisins les uns des autres, en copropriété forcée, sur une période de quelques années, comporte plusieurs aléas :

- Les inconvénients liés au bruit et aux désagréments des chantiers de construction;
- Le fait que le promoteur conserve le contrôle de la déclaration initiale et fait payer les propriétaires des premières phases, sans droit de regard de ceux-ci;
- Le fait que les acheteurs des premiers immeubles se retrouvent avec une concurrence du promoteur, qui vendra, à côté de chez eux, pendant plusieurs années, des immeubles identiques aux leurs, mais plus neufs;
- Les situations où le promoteur se garde des droits sur les stationnements construits pour les offrir dans ses phases ultérieures, alors que des résidents voudraient les utiliser dès maintenant;
- Le fait que le partage des quotes-parts de l'initiale entre les phases est établi au départ, mais que la version finale construite des phases peut changer et devenir injuste pour les immeubles déjà construits;
- Le fait que parfois le promoteur fait faillite avant la fin de ses constructions, et que certains des terrains de l'initiale deviennent un *no man's land*;
- Le développement des dernières phases se fait en locatif, car le marché ne supporte plus la vente de nouveaux condos.

Regrettablement, ces situations sont rarement dévoilées aux acheteurs des premières phases, qui les découvrent rapidement par la suite.

**TOUT SE JOUE DÈS LA RÉDACTION  
DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

La réussite d'un tel arrangement immobilier dépend avant tout de la qualité des déclarations de copropriété. La déclaration initiale et les concomitantes doivent définir avec précision les parties communes, leur rattachement aux différents syndicats, les mécanismes de décision et la répartition des charges. Seuls des notaires spécialistes peuvent réaliser ces montages juridiques.

Or, dans de nombreux projets, la déclaration est rédigée à un stade précoce, parfois avant que l'utilisation réelle des lieux soit pleinement connue. Des imprécisions subsistent alors : une dalle de stationnement, une canalisation ou un mur porteur peuvent relever de plusieurs interprétations. Ces zones grises deviennent rapidement des sources de litiges et de blocages administratifs.

Notamment, le partage des coûts entre les phases construites et celles non encore construites a donné lieu à de nombreux litiges



**VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE**



**Danielle Macpherson**  
présidente

70, de la Barre  
Bureau 114, Longueuil  
QC J4K 5J3  
**Tél.: 450 444-2868**  
Fax : 450 674-5826  
dmac@gestior.com  
**www.gestior.com**

promoteur-copropriétaires, l'un prétendant s'exempter de payer pour les terrains encore non construits et les autres exigeant, malgré cela, une contribution à la gestion du syndicat initial qui existe, a des dépenses et doit les répartir équitablement. Les notaires ne doivent jamais ignorer de prévoir ces situations clairement.

## UNE GOUVERNANCE FRAGMENTÉE

Administrer une copropriété à syndicats multiples signifie, pour chaque syndicat vertical, de participer à deux conseils d'administration, de préparer deux budgets, deux états financiers, deux assemblées annuelles, deux études de fonds de prévoyance, deux carnets d'entretien, deux attestations du syndicat, etc. Ce dédoublement alourdit la tâche des administrateurs.

Il ne faut pas oublier que les administrateurs sont le plus souvent des copropriétaires bénévoles. Dans un contexte de syndicats concomitants, on leur demande de maîtriser des notions juridiques et financières complexes, tout en coordonnant leurs actions avec d'autres conseils d'administration. Ceci en décourage plus d'un.

Trop souvent, à moyen ou long terme, les syndicats deviennent dysfonctionnels; soit le conseil du syndicat initial finit par prendre le contrôle des phases, qui cessent de fonctionner normalement ou encore pire, le syndicat initial se désagrège, ne respectant plus les règles de la déclaration qui le régit. On ne peut imaginer à quel point il est important que tous les syndicats créés respectent leurs obligations et fonctionnent selon les termes de leur déclaration!

## DES ENJEUX FINANCIERS SENSIBLES

Le volet financier constitue également un irritant. Les copropriétaires contribuent généralement à deux niveaux : leur syndicat concomitant et le syndicat initial. Cette double contribution est souvent mal comprise et peut alimenter un sentiment d'iniquité, surtout lorsque les coûts augmentent pour des infrastructures peu visibles ou peu utilisées.

La gestion des fonds de prévoyance ajoute une couche de complexité. Sans coordination rigoureuse, certains syndicats peuvent être adéquatement capitalisés, tandis que d'autres accumulent un retard préoccupant, compromettant la planification des travaux majeurs à long terme.

**Parce que la copropriété,  
c'est aussi une question  
de chiffre!**

- Certification d'états financiers (mission d'audit et d'examen)
- Mission de compilation (avis au lecteur)
- Déclarations fiscales
- Préparation de budget (incluant l'analyse de la déclaration de copropriété afin d'établir les clés de répartition)
- Tenue de livre et gestion financière
- Consultations diverses



**désormeaux  
patenaude inc.**

Société de comptables  
professionnels agréés

514 437-8800

info@dpcpa.ca

www.dpcpa.ca



**SYNDICAT INITIAL ET SYNDICATS CONCOMITANTS :  
LA COPROPRIÉTÉ DANS LA COMPLEXITÉ**

**DES IMMEUBLES SEMBLABLES  
ET QUI DOIVENT LE DEMEURER**

Dans les copropriétés au carré, les différents immeubles qui les composent ne sont plus simplement des voisins, mais des cocontractants. Les règles de maintien à l'identique des immeubles, souvent prévues par des servitudes d'apparence, obligent les syndicats à ne pas tolérer que quelconque élément extérieur soit modifié par les copropriétaires, notamment sur les balcons et terrasses. Les syndicats verticaux qui considèrent leurs matériaux existants désuets ou même irremplaçables à l'identique ont peine à s'entendre avec les autres verticaux sur les matériaux de remplacement. Sans mécanismes clairs et une collaboration constante entre syndicats, les conflits entre les phases sont inévitables.

**UN MODÈLE VIABLE, MAIS EXIGEANT**

Les syndicats concomitants ne sont pas une erreur en soi. Bien conçus, ils permettent une gestion adaptée à des ensembles immobiliers complexes. Toutefois, leur efficacité repose sur trois piliers : une déclaration de copropriété rigoureuse, une collaboration constante entre syndicats et une communication transparente avec les copropriétaires.



**NCV<sup>30ans</sup>**  
Les experts en nettoyage  
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;  
les meilleurs experts!


**Martin Lirette**  
Chargé de Projet  
et copropriétaire

Téléphone : 418-847-5556 p104  
Cellulaire : 418-953-0612  
martin@ventilation-ncv.com  
Sans frais : 1 800 567-5557  
ventilation-ncv.com 

    RBQ-8109-4518-48

**CONSEILS POUR LE BON  
FONCTIONNEMENT D'UNE  
COPROPRIÉTÉ AU CARRÉ**

- Le syndicat initial et chacun des concomitants doit fonctionner en respectant sa déclaration à la lettre (quitte à la faire modifier si elle est incomplète).
- Les syndicats concomitants doivent tous déléguer, dans la mesure du possible, un représentant pour siéger au conseil de l'initial.
- L'initial doit s'occuper uniquement de ce dont il est en charge et les concomitants également.
- Les concomitants peuvent s'associer pour obtenir des services professionnels (gestion, étude de fonds de prévoyance, évaluation, carnet d'entretien, assurances, etc.) escomptés au volume.
- Les copropriétaires des phases doivent assister à l'assemblée générale annuelle de l'initial, tout comme ils devraient d'ailleurs participer à celle de leur vertical.
- L'initial est une force économique (possibilité de cotisation de tous les copropriétaires des phases) et ne doit pas hésiter à consulter des professionnels pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble du complexe.
- Tous doivent oublier leurs velléités de séparation; mettre fin à une copropriété au carré est pratiquement impensable, notamment en ce qui concerne l'obtention des votes nécessaires et des coûts pour réaliser une dissolution. Il faut faire fonctionner le tout, et améliorer les textes des déclarations si nécessaire.
- Reconnaître que ce type de copropriété n'est pas fait pour tout le monde et qu'il faut y emménager uniquement si on comprend bien dans quel système résidentiel très particulier on accepte de vivre.

La copropriété avec un syndicat initial et des syndicats concomitants est un outil puissant de développement résidentiel, mais exigeant pour ses résidents. Il a permis de densifier les quartiers centraux des villes avec des immeubles de grosseurs moyennes plus abordables. Seulement pour cela, on ne doit pas en souhaiter la disparition. Toutefois, les promoteurs de ces projets doivent être particulièrement conscients qu'il ne s'agit pas uniquement de construire des bâtisses, mais qu'ils doivent voir à s'entourer de professionnels avisés, expérimentés et compétents pour faire une planification minutieuse et une organisation juridique solide de leur projet. 

# Vous gérez beaucoup de portes ? Profitez d'une équipe dédiée pour une vraie tranquillité.

**RABAIS  
ENTENTES  
GROUPEES\***

À partir  
de 6 unités.



**Équipez-vous  
d'un détecteur  
de fuites  
d'eau AKWA  
Technologies.**



Coupure automatique  
de la valve d'eau

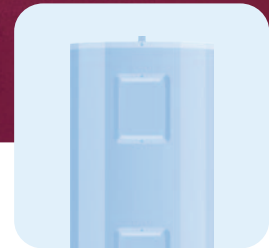


Notification immédiate  
par courriel ou texto



Rabais accordé sur certaines  
primes ou assurances

Membres RGCQ



**Remplacez votre  
vieux chauffe-eau  
par un modèle plus  
durable qui réduit les  
risques de fuites d'eau.**

Contactez notre équipe d'experts  
**1 877 326-0606 poste 4228**  
[ententegroupee@hydrosolution.com](mailto:ententegroupee@hydrosolution.com)

Membre  
**PREVCAN**  
ASSOCIATION DE PREVENTION  
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Hydro  
Solution**

\*Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.  
RBQ : 8324-3550-12

**On fait tout le travail**

## GESTION DES COMPORTEMENTS HUMAINS EN COPROPRIÉTÉ

# Quand l'humain est au cœur de la gestion

La copropriété n'est pas qu'un ensemble d'unités et de règlements : c'est avant tout un milieu de vie collectif, où coexistent des personnes aux profils, parcours et vulnérabilités très variés. Dans ce contexte, les gestionnaires sont confrontés à des enjeux humains de plus en plus complexes, comme comportements perturbateurs, vieillissement de la population, troubles de santé mentale, précarité sociale ou encore tensions liées à la gouvernance et aux finances.

par **Caroline Martel**

**C**es situations dépassent largement l'application mécanique des règles. Elles s'insèrent dans un cadre juridique exigeant, notamment celui du *Code civil du Québec* et des réformes introduites par la Loi 16, qui renforcent les obligations de diligence, de transparence et de planification financière des syndicats de copropriétaires. La gestion des comportements humains devient ainsi indissociable des responsabilités légales du syndicat et de son gestionnaire.



# NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT | DEPUIS  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ | 15 ANS

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

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

**1550+** Études de fonds de  
prévoyance réalisées

**5500+** Expertises  
cumulées

**10+** Régions desservies  
partout au Québec

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

## Administration

### GESTION DES COMPORTEMENTS HUMAINS EN COPROPRIÉTÉ - QUAND L'HUMAIN EST AU CŒUR DE LA GESTION

Comme le résume Guillaume Leblond, vice-président chez Lafrance et Mathieu, « la gestion de copropriété, ce n'est jamais noir ou blanc. On évolue constamment dans des zones grises, où il faut faire preuve de jugement, de débrouillardise et surtout de patience ».

#### DES ENJEUX HUMAINS BIEN PRÉSENTS SUR LE TERRAIN

##### Santé mentale et comportements perçus comme problématiques

Selon les données gouvernementales les plus récentes, disponibles dans le *Portrait de santé de la population québécoise selon le parcours de vie - pour agir collectivement* réalisé dans le cadre du rapport du directeur national de santé publique (2024), environ un adulte québécois sur dix reçoit chaque année un diagnostic de trouble mental. De plus, la proportion de personnes se déclarant en très bonne ou excellente santé mentale est passée de 75 % en 2015 à 66 % en 2021. Cette évolution traduit une fragilisation du bien-être psychologique au sein de la population, qui se reflète inévitablement dans les copropriétés.



**Guillaume Leblond, B.A.A., Adm.A.**  
Directeur Général chez Gestion immobilière Lafrance & Mathieu, administrateur du RGCQ Provincial et du chapitre de Québec

**ENTRETIEN MÉNAGER**

**PROPRE.  
FIABLE.**

Confiez le ménage de vos aires communes à un expert.  
**Plus de 40 ans d'expérience.**

**VISION MAINTENANCE**

www.visionmaintenanceplus.com 514-783-1460

**D'un point de vue clinique**, certains comportements jugés « difficiles » ou « perturbateurs » sont fréquemment associés à des facteurs de détresse psychologique plus profonde. Il peut s'agir d'anxiété, de surcharge émotionnelle, de sentiment de perte de contrôle ou de troubles cognitifs émergents. Dans un environnement dense comme la copropriété, ces manifestations deviennent rapidement visibles et peuvent générer des tensions.

Guillaume Leblond observe d'ailleurs que « souvent, on ne prend conscience d'un enjeu de santé mentale qu'après une série d'incidents : plaintes répétées, conflits de voisinage ou négligence du logement. Cela demande beaucoup de sensibilité, mais aussi une approche structurée ». Une réponse strictement réglementaire risque alors d'aggraver la situation plutôt que de la résoudre.

**Sur le plan juridique**, le syndicat de copropriétaires est tenu d'assurer la conservation de l'immeuble et la jouissance paisible des parties privatives et communes (art. 1039 C.c.Q.). Il doit intervenir lorsqu'un comportement compromet la sécurité ou l'intégrité du bâtiment. Toutefois, cette intervention doit être conciliée avec les protections prévues par la *Charte des droits et libertés de la personne*, notamment en matière de handicap et de discrimination.

##### Vieillesse, perte d'autonomie et isolement

Le vieillissement de la population transforme progressivement le visage des copropriétés québécoises. Selon *Le bilan démographique du Québec 2023*, réalisé par l'Institut de la statistique du Québec, les personnes de 65 ans et plus représentaient près de 21 % de la population en 2023, une proportion appelée à augmenter notablement d'ici 2040. Par ailleurs, une part importante des aînés vit seule, particulièrement en milieu urbain. Pour plusieurs, la copropriété constitue le dernier milieu de vie autonome avant la résidence pour personnes âgées.



LA RÉFÉRENCE POUR LES  
RECOURS EN VICES CACHÉS  
ET VICES DE CONSTRUCTION



Avocats et conseillers d'affaires inc.

**POUR OBTENIR L'HEURE JUSTE.**

[www.lanelegal.com](http://www.lanelegal.com)

# NOUS SOMMES LES EXPERTS EN COPROPRIÉTÉS

Rapport d'état d'immeuble  
Plan de gestion de l'actif  
Fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien

## Cossette & Touchette inc.

5170, rue de Verdun  
Montréal (Québec)  
H4G 1N6

☎ 514 519-1573

📠 514 768-8141

✉ info@cossettetouchette.com

[www.cossettetouchette.com](http://www.cossettetouchette.com)



# VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT -  
SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTRÉAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

### VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -  
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

### AVANCEMENT DES TRAVAUX

LOI 16

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE  
& CARNET D'ENTRETIEN

LOI 141

COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF  
- ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

[info@valoris.ca](mailto:info@valoris.ca) 438-259-3149

## Administration

### GESTION DES COMPORTEMENTS HUMAINS EN COPROPRIÉTÉ - QUAND L'HUMAIN EST AU CŒUR DE LA GESTION

**D'un point de vue psychosocial**, la perte d'autonomie est souvent associée à des facteurs de vulnérabilité plus larges : isolement social, fragilisation financière, diminution du réseau de soutien ou capacité réduite à gérer les imprévus. Ces réalités peuvent se traduire par des retards d'entretien, des difficultés à comprendre certaines obligations financières ou une résistance aux interventions du syndicat, générant à leur tour des tensions.

**Sur le terrain**, ces enjeux apparaissent fréquemment de manière indirecte. « C'est parfois par un dégât d'eau, un sinistre ou une dégradation importante d'une unité qu'on réalise qu'une personne n'est plus en mesure d'entretenir adéquatement son logement », explique Guillaume Leblond.

**D'un point de vue de gouvernance**, ces situations soulèvent donc la question de la responsabilité du syndicat en cas d'inaction. Si un défaut d'intervention documenté entraîne un préjudice à d'autres copropriétaires, la responsabilité civile du syndicat pourrait être engagée. La documentation des démarches, avis écrits et suivis, devient alors un élément central de gestion du risque.

### Précarité sociale, itinérance et sécurité résidentielle

Les enjeux de vulnérabilité sociale et d'itinérance font partie d'un contexte plus large qui influence aussi la vie en copropriété, particulièrement en milieu urbain. Au Québec, toujours selon le *Portrait de santé de la population québécoise selon le parcours de vie*, plus de 300 000 personnes ont déclaré avoir vécu au moins un épisode d'itinérance au cours de leur vie, et environ 10 000 personnes vivaient en situation d'itinérance visible en 2022. À l'échelle canadienne, le document *Résultats du troisième dénombrement ponctuel coordonné de l'itinérance au Canada à l'échelle pan-canadienne (2022)* nous apprend que 37 % des personnes en situation d'itinérance citent des revenus insuffisants comme principale cause de perte de logement.

Ces données rappellent que l'itinérance est largement liée à des facteurs structurels – crise du logement, précarité économique, enjeux de santé mentale – plutôt qu'à de simples choix individuels. Dans certaines copropriétés, cette réalité se manifeste par des enjeux de sécurité, par exemple tentatives d'intrusion dans les garages, occupation temporaire des espaces communs ou vols opportunistes.

Guillaume Leblond note que « les copropriétaires sont généralement conscients de cette réalité sociale, mais cela exige des mesures de sécurité adaptées et une communication claire pour éviter la stigmatisation ».



# Assurance Condo

Un programme d'assurance de copropriété exclusif

**Nouveau programme** disponible pour les syndicats de copropriété de 25 unités et moins

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** propose un programme d'assurance spécialement conçu pour répondre aux besoins des syndicats de copropriétés, offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

Adhérez à ce programme et profitez gratuitement de nombreux services exclusifs :

- ✓ Prix avantageux;
- ✓ Courtiers spécialisés en assurance de la copropriété;
- ✓ Remboursement des frais du gestionnaire lors des sinistres couverts;
- ✓ Service d'accompagnement par un expert en sinistre pour vos réclamations et sinistres sous franchise, incluant un suivi personnalisé de vos droits et obligations, une assistance dans vos démarches auprès des assureurs, et un suivi de l'évolution du règlement afin de réduire les délais;
- ✓ Optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- ✓ Participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires.

**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

## Administration

### GESTION DES COMPORTEMENTS HUMAINS EN COPROPRIÉTÉ - QUAND L'HUMAIN EST AU CŒUR DE LA GESTION

#### UNE GOUVERNANCE SOUS PRESSION : DIVERSITÉ DES PROFILS, LOI 16 ET GESTION DU RISQUE COLLECTIF

La copropriété contemporaine québécoise regroupe des profils très divers, comme copropriétaires occupants, investisseurs, locataires à court ou long terme, jeunes ménages, personnes âgées. Cette diversité entraîne des attentes parfois opposées, notamment en matière d'encadrement de la location, d'utilisation des parties communes et de gestion financière.

« Le syndicat de copropriétaires est souvent animé des meilleures intentions, mais certaines décisions nécessaires à la pérennité de l'immeuble peuvent créer des tensions importantes », observe Guillaume Leblond.

L'entrée en vigueur de la Loi 16 a accentué ces tensions, car elle redéfinit le standard de diligence attendu des administrateurs et transforme le syndicat de copropriétaires en véritable gardien de la pérennité immobilière. Les nouvelles exigences ont des impacts concrets. Elles peuvent faire grimper considérablement les frais communs, parfois un choc sur le plan humain, et accroître la pression financière sur certains copropriétaires, notamment les personnes âgées ou vulnérables. Lorsqu'un copropriétaire refuse des travaux nécessaires, conteste des charges spéciales ou adopte un comportement compromettant l'entretien de son unité, l'enjeu dépasse le conflit individuel et peut affecter la valeur des fractions, la solvabilité collective et la conformité aux obligations légales.

D'un point de vue juridique, le syndicat doit alors conjuguer son obligation de percevoir les charges communes, son devoir de prudence et de diligence, ainsi que le respect des droits fondamentaux de chacun. La gestion des comportements humains s'inscrit indubitablement dans un exercice stratégique de gouvernance, où diversité des profils, exigences légales et pression financière se rencontrent et se complexifient mutuellement.

#### LE RÔLE ÉLARGI ET HYBRIDE DU GESTIONNAIRE

Il n'y a plus de retour en arrière pour le gestionnaire, dont le rôle est appelé à s'élargir avec le temps :

- **intermédiaire** entre le syndicat de copropriétaires et les résidents;
- **médiateur** lors de conflits ou de situations délicates;
- **référence stratégique**, orientant le syndicat vers les bonnes ressources lorsque les enjeux dépassent le cadre immobilier.

« Le gestionnaire doit accompagner le syndicat de copropriétaires, pas décider à sa place. Dès qu'on touche à des enjeux de santé mentale ou de perte d'autonomie, il est essentiel de travailler collectivement et de ne pas agir seul », insiste Guillaume Leblond.

Du point de vue clinique et psychosocial, cette posture est cruciale : le gestionnaire n'a ni la responsabilité ni la compétence de poser des diagnostics ou d'intervenir sur le plan thérapeutique. Son rôle consiste plutôt à reconnaître les limites de son mandat, à documenter les situations et à soutenir le syndicat dans des décisions proportionnées et humaines.

La clarté et le partage des rôles protègent à la fois le syndicat, les copropriétaires et les résidents.

#### RÈGLEMENTS, DROITS ET APPROCHE HUMAINE : TROUVER L'ÉQUILIBRE

La gestion des comportements humains repose sur un équilibre délicat entre l'application des règlements et le respect des droits individuels, notamment enchâssés dans la *Charte des droits et libertés de la personne*.

En outre, les expertises clinique et psychosociale convergent : une intervention efficace doit être progressive, proportionnée et documentée. L'inaction peut nuire à la collectivité, mais une intervention trop rigide ou mal adaptée peut porter atteinte aux droits et aggraver les tensions.

Le défi est double : protéger l'intégrité du bâtiment et agir avec humanité. Une intervention tardive peut mettre en péril l'ensemble de l'immeuble, tandis qu'une intervention trop brusque peut compromettre la dignité de la personne concernée.

**On change le monde  
un syndicat à la fois**

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

82, rue de Brésoles, Montréal (Québec) H2Y 1V5

**Rapports explicatifs** envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

**Communications constantes** avec les copropriétaires et les administrateurs

**Rédaction d'études de fonds de prévoyance** et de carnets d'entretien avant-gardiste

**Culture d'entreprise de perfectionnement continu**  
Nous remettons en question le statu quo

[www.condostrategis.ca](http://www.condostrategis.ca)

  
**Stratégis**



## Protégez votre immeuble, sans même y penser!

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

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



### Adieu les dégâts d'eau!

#### Sécurité totale

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

#### Gestion simplifiée

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

#### Tranquillité assurée


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

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

# sinopé

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

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

 1 855-741-7701, poste 2.

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

Économisez sur votre assurance

  
ASSOCIATION DE PRÉVENTION  
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA



## La référence en réfection d'enveloppe de bâtiment.

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



### ODYSSÉE AQUATIQUE

## Pisciniste spécialisé en copropriétés

Odyssée Aquatique vous offre une gamme complète de services pour vos piscines, spas et bassins décoratifs

- Entretien
- Réparations
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Produits chimiques
- Consultation et Formation
- Automatisation du traitement d'eau
- Rénovations



RBQ: 5742-3287-01

## Administration

### GESTION DES COMPORTEMENTS HUMAINS EN COPROPRIÉTÉ - QUAND L'HUMAIN EST AU CŒUR DE LA GESTION



### Bonnes pratiques pour une gestion humaine et durable

Plusieurs pistes se dégagent pour soutenir une gestion équilibrée.

#### 1. Prévention et communication continue

Favoriser le dialogue tout au long de l'année, plutôt que de concentrer les frustrations lors de l'assemblée annuelle.

#### 2. Formation des gestionnaires et des syndicats

Les formations en communication, en médiation et en compréhension des enjeux psychosociaux deviennent essentielles.

#### 3. Collaboration avec des ressources externes

Sans se substituer aux professionnels, le gestionnaire peut orienter le syndicat vers des ressources appropriées lorsque la situation l'exige.

#### 4. Clarté des rôles et responsabilités

Bien définir les responsabilités respectives du gestionnaire et du syndicat de copropriétaires permet d'éviter les décisions improvisées et les malentendus.

## LA COPROPRIÉTÉ, UN PARTENARIAT HUMAIN

Gérer une copropriété aujourd'hui, c'est composer avec une complexité humaine croissante, dans un cadre réglementaire exigeant et en constante évolution. L'efficacité d'un gestionnaire ne se mesure plus seulement à la conformité administrative, mais à sa capacité à accompagner le syndicat de copropriétaires, à comprendre les dynamiques humaines et à favoriser un climat de respect et de collaboration.

Comme le résume Guillaume Leblond : « La copropriété est un partenariat. Pour que ça fonctionne, gestionnaires, syndicats de copropriétaires et copropriétaires doivent travailler dans la même direction, avec respect et dialogue, tout au long de l'année ».

Mettre l'humain au cœur de la gestion n'est pas un luxe : c'est une condition essentielle à la pérennité des immeubles et à la qualité de vie de ceux qui y résident. □

# [ F I S E T l é g a l ]

cabinet d'avocats et de notaires



## Cabinet d'avocats et de notaires en droit immobilier à Montréal / Laval

- Droit de la copropriété
- Droit notarial
- Droit de la construction
- Litige civil et commercial
- Arbitrage et médiation
- Vices cachés
- Baux commerciaux



### SUCCURSALE MONTRÉAL

1175 Avenue Bernard O, Bureau 301  
Outremont (QC), H2V 1V5  
T. 514 277-1175 • Fax. 514 277-1172

### SUCCURSALE LAVAL

4670 Desserte Sud (A-440), Bureau 130  
Laval (QC), H7T 2Z8  
T. 450 499-4909 • Fax. 450 499-4399

**FISSETLEGAL.COM**  
**info@fisetlegal.com**



## INSPECTION OBLIGATOIRE DES CHANTIERS

# Un tournant historique... mais encore insuffisant

Après des années de dénonciations et de drames immobiliers, le Québec imposera enfin l'inspection obligatoire des chantiers résidentiels. Une réforme attendue qui marquera un tournant pour la copropriété.

par **Caroline Martel**

**M**ais entre l'intention du législateur et la réalité du terrain, un écart demeure toutefois; sans surveillance continue et indépendante, les failles d'un système que plusieurs qualifient désormais de véritable «gan-grène» risquent de persister.

### UNE CRISE SILENCIEUSE AU CŒUR DU RÊVE IMMOBILIER

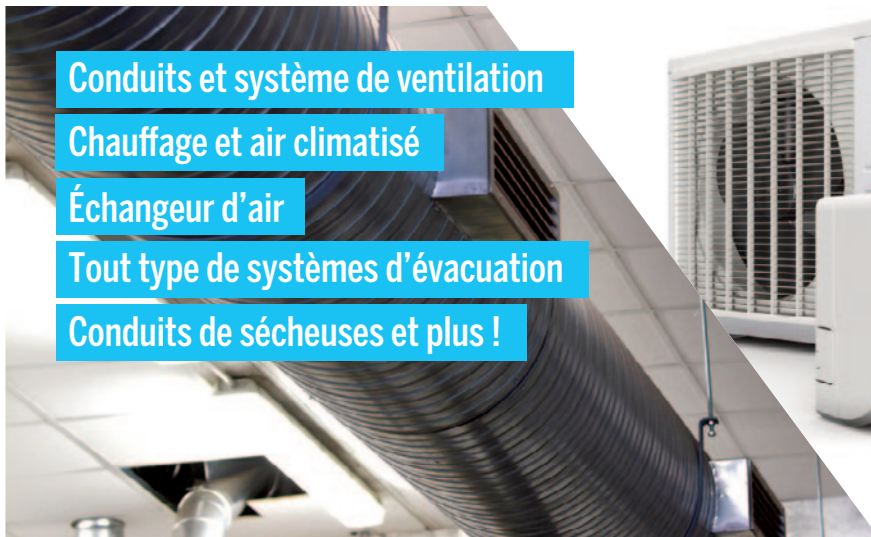
Au Québec, une crise profonde mine les fondations mêmes du rêve immobilier. Chaque année, des milliers de propriétaires voient leur vie basculer en raison de vices de construction si graves que leur maison ou leur copropriété devient inhabitable, comme planchers affaissés, murs détrempés, structures pourries, moisissures généralisées. Derrière chaque fissure se cache un drame humain, financier et social.

Depuis plus d'une décennie, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCC) tire la sonnette d'alarme. Ses interventions répétées ont mis en lumière un système permissif où la qualité des travaux dépend trop souvent de la bonne volonté des entrepreneurs plutôt que d'un encadrement rigoureux et uniforme.

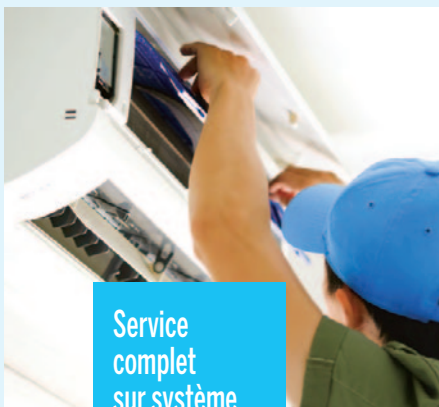
En 2024, le gouvernement du Québec a finalement adopté une loi imposant l'inspection obligatoire des chantiers résidentiels. Le signal se veut fort, mais la question demeure : cette réforme suffira-t-elle à empêcher toute dérive?

# Nettoyage Maxi Clean

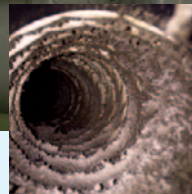
votre spécialiste du nettoyage  
des conduits de ventilation!



Service complet sur unité  
de climatisation mural



Service  
complet  
sur système  
de ventilation



Nettoyage  
de conduits  
de sécheuses

Confiez le nettoyage et la décontamination de vos conduits des systèmes  
de chauffage, de ventilation et de climatisation à une équipe d'experts.

**RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL**

**514 815.6102 - [contact@maxiclean.ca](mailto:contact@maxiclean.ca)  
[www.maxiclean.ca](http://www.maxiclean.ca)**

## Construction

### INSPECTION OBLIGATOIRE DES CHANTIERS - UN TOURNANT HISTORIQUE... MAIS ENCORE INSUFFISANT

#### QUAND LE RÊVE VIRE AU CAUCHEMAR

Les exemples de malfaçons se multiplient. Des copropriétés neuves se dégradent en quelques années. Des murs sont refermés alors que la structure est encore humide. Des toitures sont mal scellées. Des membranes d'étanchéité sont posées à l'envers ou perforées sans correction.

Un cas marquant a été exposé à l'émission *La Facture* (novembre 2025), soit un immeuble plutôt récent de Saint-Jérôme présentant des déficiences majeures dès ses premières années. Les constats étaient accablants : pièces de bois installées à contresens, vieillissement accéléré de la structure, risques sérieux pour la sécurité. Verdict des experts : démolition. Les copropriétaires avaient pourtant remboursé 16 ans d'hypothèque. Relogés à la hâte, ils ont vu leur loyer quadrupler.

Dans ce reportage, M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, président du RGCQ Provincial, résumait l'ampleur du désastre, affirmant avoir vu des copropriétaires en larmes lors d'assemblées, des personnes disant avoir l'impression de « tout perdre » en raison d'immeubles déjà malades dès le départ. Il soutenait également que « si le Québec s'était doté de lois de qualité, il y a des milliers de victimes que nous n'aurions pas aujourd'hui au Québec », rappelant qu'on est plus protégés dans l'achat d'une télévision que dans l'achat d'un condo.

L'image frappe par sa justesse. L'achat le plus important d'une vie offre parfois moins de garanties qu'un simple appareil électronique.

#### UN PROBLÈME STRUCTUREL : DES DÉCENNIES SANS VÉRITABLE ENCADREMENT

Ces drames ne sont pas des cas isolés, mais révèlent plutôt un problème structurel ancien. Pendant des décennies, le Québec n'a pas exigé de surveillance des chantiers, contrairement à plusieurs provinces canadiennes, où des inspections jalonnent les étapes critiques, avec la présence régulière de professionnels indépendants. Ici, la surveillance reposait largement sur le bon vouloir des entrepreneurs eux-mêmes. Résultat : une culture du minimum requis, où la pression des coûts et des échéanciers prime sur la qualité à long terme.

Dès 2010, à la suite d'un accident tragique, un rapport du coroner recommandait pourtant de rendre obligatoire la surveillance des travaux en hauteur. Cette recommandation est demeurée lettre morte.

De 2015 à 2025, le RGCQ a réclamé :

- une **surveillance indépendante obligatoire**;
- un **régime de garantie universel** incluant les immeubles de grande hauteur;
- un **véritable filet de sécurité** comparable à celui en vigueur ailleurs au pays.

Le dossier du Faubourg Boisbriand illustre crûment les conséquences : 27 bâtiments touchés, infiltrations généralisées derrière la maçonnerie, contamination fongique et pourrissement de composants structuraux.

Les coûts de réparation ont été estimés à 300 000 \$ à 500 000 \$ par unité. Dans certains cas, la démolition s'est révélée moins coûteuse que la réhabilitation.

Comme le répète M<sup>e</sup> Joli-Coeur : « Le Québec est la seule province où l'on a longtemps construit sans filet. »

#### INSPECTION PONCTUELLE OU SURVEILLANCE CONTINUE : UNE DISTINCTION CRUCIALE

La loi adoptée en 2024 introduit :

- un **plan de surveillance** du chantier;
- **trois inspections obligatoires** à des étapes clés;
- des **attestations de conformité**;
- des **sanctions accrues** en cas de manquement.

L'objectif est clair, soit prévenir plutôt que réparer. Le législateur reconnaît enfin que découvrir les problèmes après la livraison est trop tardif – et trop coûteux. Reste à voir l'effet de cette législation, car le règlement de la Régie du bâtiment (RBQ) n'est pas publié, au moment d'écrire cet article. Nous ne connaissons donc pas quels types de bâtiments seront visés, encore moins quelles seront les « étapes clés » qui nécessiteront une inspection.

Plusieurs experts soulignent une limite fondamentale : une inspection ponctuelle ne remplace pas une surveillance continue. M<sup>e</sup> Joli-Coeur l'explique par une image parlante : « Trois inspections, c'est une photo. La surveillance continue, c'est un film. »

Une inspection ponctuelle observe un chantier à un moment précis, souvent planifié à l'avance. Or, les défauts les plus graves surviennent fréquemment entre ces visites, comme un mur refermé trop rapidement, une membrane déplacée, une protection retirée par un sous-traitant, puis oubliée.

La surveillance continue implique plutôt une présence régulière et indépendante d'une personne capable d'intervenir immédiatement, de documenter les écarts et d'exiger des correctifs avant que les erreurs ne deviennent irréversibles. Pour un bâtiment complexe, un véritable plan de surveillance peut nécessiter des dizaines de visites, et non trois contrôles symboliques.

C'est dans cet écart que subsiste la vulnérabilité du système.

#### 2025-2026 : VERS UN ENCADREMENT PLUS STRUCTURÉ

Un signal d'espoir est apparu en 2025. Le 29 avril, la RBQ a confié au Bureau de normalisation du Québec (BNQ) le mandat de constituer un comité chargé de créer le premier *Guide québécois des bonnes pratiques en surveillance des travaux*.

Ce comité réunit 24 organisations, dont architectes, ingénieurs, technologues, municipalités, associations d'entrepreneurs, gestionnaires immobiliers, Garantie de construction résidentielle (GCR) et le RGCQ. Une première.

Le ministre du Travail, Jean Boulet, a souligné qu'il s'agit de la première collaboration structurée de l'ensemble des acteurs autour de pratiques communes. De son côté, le PDG de la RBQ, Michel Beaudoin, a rappelé qu'il n'existe actuellement aucune uniformité dans la manière de surveiller les chantiers.

Le guide attendu devrait être intégré à un règlement prévu en 2026, précisant les catégories de bâtiments visées, les exigences concrètes et les responsabilités des donneurs d'ouvrage. Si ces normes se traduisent par des obligations réelles de présence indépendante et documentée, le virage pourrait devenir structurel.

## LA COPROPRIÉTÉ : UN MAILLON PARTICULIÈREMENT VULNÉRABLE

La copropriété demeure la plus exposée aux défauts de construction. Un vice touchant une unité peut affecter l'ensemble de l'immeuble. Une infiltration dans un mur extérieur peut provoquer des problèmes sur plusieurs étages. Un défaut structural peut compromettre la stabilité globale.

Dans ces situations, ce sont généralement les copropriétaires et non les entrepreneurs qui assument les coûts. On sait que certains entrepreneurs deviennent des coquilles vides, dès la fin d'un chantier. Et les fonds de prévoyance, souvent insuffisants, s'épuisent rapidement. S'ensuivent cotisations spéciales, tensions internes, litiges et pertes de valeur.

## LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION EST UN CHOIX DE SOCIÉTÉ

L'inspection obligatoire des chantiers marquera un pas dans la bonne direction pour la copropriété au Québec. On reconnaîtra ainsi que la qualité de la construction relève de la sécurité publique, de l'équité contractuelle et, au fond, de la justice sociale.

Pour enrayer durablement la « gangrène » qui affecte le secteur, il faudrait toutefois aller encore plus loin, c'est-à-dire uniformiser les pratiques, exiger une importante présence indépendante et assurer une application rigoureuse des normes.

Comme le rappelle M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur : « Nous n'avons plus les moyens de léguer un parc immobilier en mauvais état. Chaque génération mérite mieux que la précédente. »

Bâtir davantage, oui.

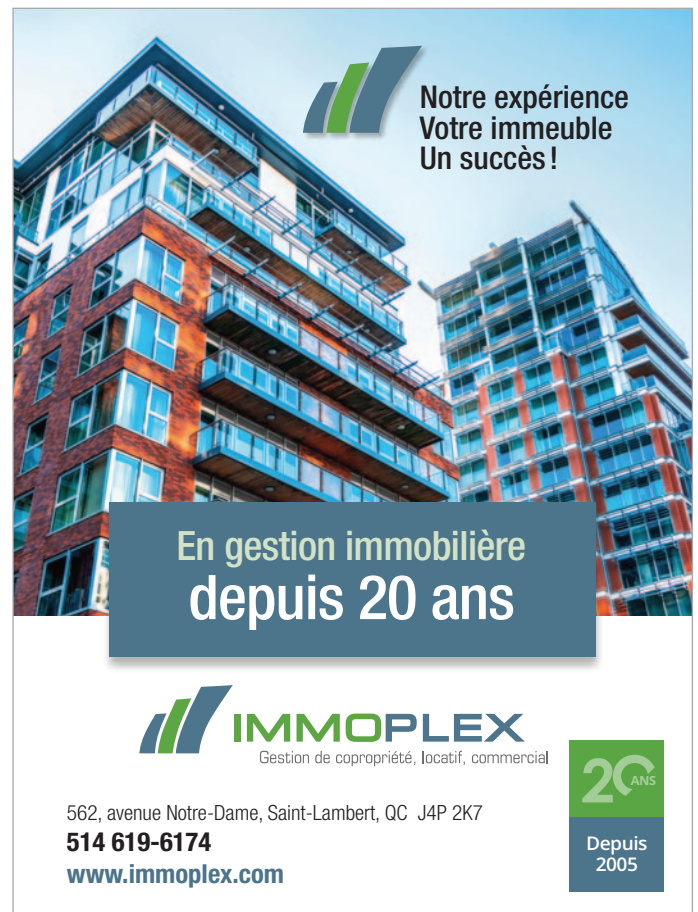
Mais surtout bâtir mieux – pour transmettre un patrimoine durable, sécuritaire et équitable aux générations futures. □



**PLANIBATIMAT**  
LA PASSION DU BATIMENT

Étude de fonds de prévoyance et  
carnet d'entretien  
Inspection thermographique  
Bilan de santé des immeubles

5 à 10 % de rabais  
sur nos services  
en mentionnant le RGCQ



Notre expérience  
Votre immeuble  
Un succès!

En gestion immobilière  
depuis 20 ans

**IMMOPLEX**  
Gestion de copropriété, locatif, commercial

562, avenue Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7  
**514 619-6174**  
[www.immoplex.com](http://www.immoplex.com)

20 ANS  
Depuis 2005

# NOUS GÉRONNS LES GRANDES COPROPRIÉTÉS (GC) DANS LA GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL (25 UNITÉS ET PLUS)

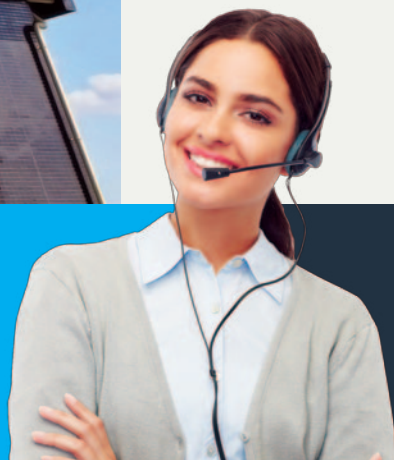


## *Forfait GC* GRANDES COPROPRIÉTÉS

- PREMIER MOIS DE GESTION **GRATUIT**
- PAS DE HAUSSE ANNUELLE DE VOS HONORAIRES DE GESTION (GEL DE PRIX TANT QUE VOUS ÊTES GÉRÉS PAR A1 CONDO)
- PAS DE FRAIS D'INTÉGRATION LORS DU DÉBUT DE NOTRE MANDAT (TRANSFERT DE VOS ARCHIVES ET DE VOS DOSSIERS)
- TRÈS BON RAPPORT QUALITÉ/PRIX ET **EXCELLENT SERVICE À LA CLIENTÈLE 7 JOURS SUR 7** POUR TOUS VOS COPROPRIÉTAIRES



DEPUIS  
2004



Service  
24/7

# NOUS GÉRONNS LES PETITES COPROPRIÉTÉS (PC) PARTOUT AU QUÉBEC (25 UNITÉS ET MOINS)



## *Forfait PC*

### **PETITES COPROPRIÉTÉS**

- PREMIER MOIS DE GESTION **GRATUIT**
- PAS DE HAUSSE ANNUELLE DE VOS HONORAIRES DE GESTION (GEL DE PRIX TANT QUE VOUS ÊTES GÉRÉS PAR A1 CONDO)
- PAS DE FRAIS D'INTÉGRATION LORS DU DÉBUT DE NOTRE MANDAT (TRANSFERT DE VOS ARCHIVES ET DE VOS DOSSIERS)
- TRÈS BON RAPPORT QUALITÉ/PRIX ET **EXCELLENT SERVICE À LA CLIENTELE 7 JOURS SUR 7 POUR** POUR TOUS VOS COPROPRIÉTAIRES



**A1**  
**CONDO**

GESTION DE COPROPRIÉTÉS



5890, Avenue Monkland, bureau 16, Montréal Qc H4A 1G2  
[www.a1condo.ca](http://www.a1condo.ca) | 514 666-0222 | [info@a1condo.ca](mailto:info@a1condo.ca)

# ACHETER OU LOUER UN CONDO?

## QUAND LES CHIFFRES ET LE PATRIMOINE FAMILIAL PARLENT D'EUX-MÊMES

Acheter ou louer un condo demeure une question récurrente, dans un contexte de hausse des loyers et de pression sur les frais de copropriété. L'analyse de données sur plusieurs années révèle toutefois des écarts financiers et patrimoniaux difficiles à ignorer.

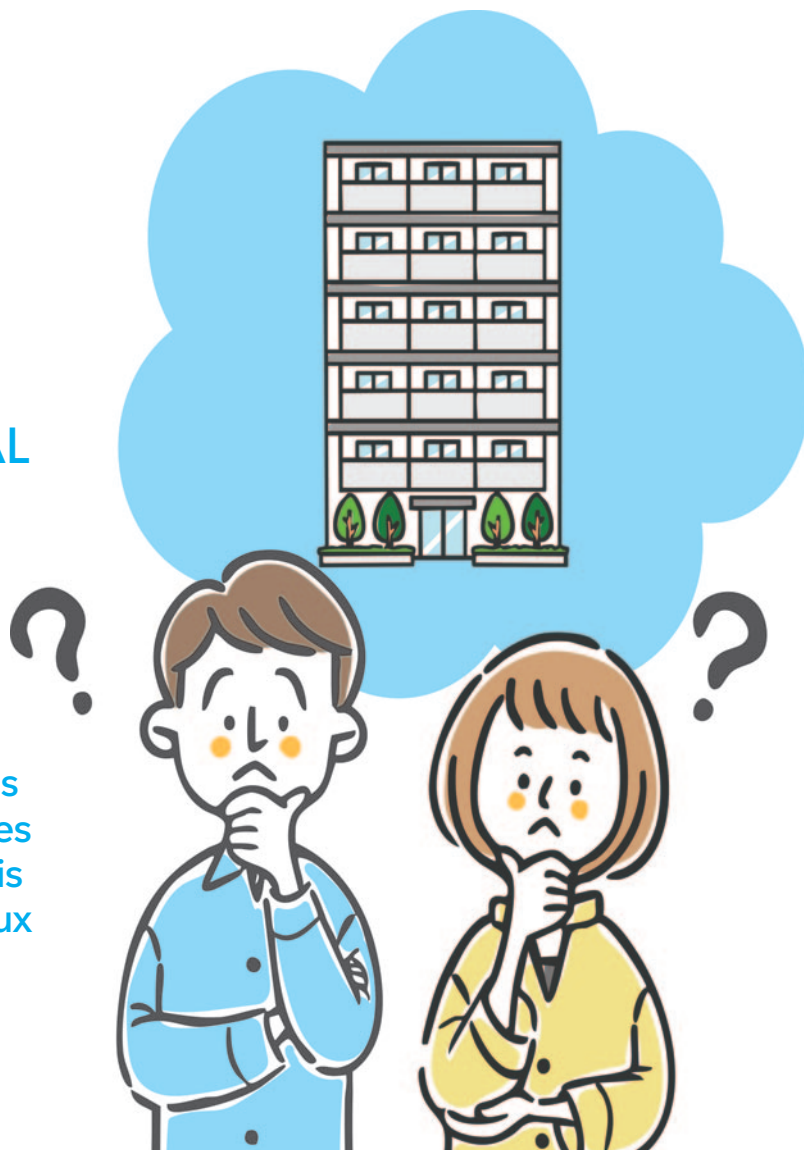
par **Roch St-Jacques**, chroniqueur invité

**D**ans bien des cas, acheter un condo bien géré s'avère non seulement comparable au loyer à court termes, mais nettement plus avantageux à moyen et à long terme, tout en permettant de bâtir et de protéger le patrimoine familial.

### UN SCÉNARIO RÉALISTE ET ACTUEL

Prenons l'exemple d'un acheteur qui acquiert un condo avec ascenseur et stationnement intérieur, pour 330 000 \$ avec une mise de fonds de 20 % et un taux d'intérêt de 4 % sur 25 ans. Dans ce scénario, le coût mensuel de l'hypothèque est pratiquement équivalent au loyer du même type d'unité si on additionne hypothèque, taxe et frais de condo (2 115 \$). En somme, l'écart de paiement mensuel entre la location (2 195 \$) et l'achat est minime, et ce, malgré les autres frais afférents (taxe de mutation, frais de notaire qui sont variables).

L'achat présente toutefois un avantage marqué, soit ce que ces paiements produisent au fil du temps : le patrimoine financier.



### HAUSSE DES FRAIS... OUI, MAIS COMPARONS CORRECTEMENT

En 2025, les frais de copropriété de cet immeuble sont passés de 432 \$ à 484 \$ par mois. Cette augmentation de 52 \$ correspondant à une hausse d'environ 12 %. Une hausse réelle, mais qu'il faut comparer à la réalité du marché locatif.

Pour la même période, le Tribunal administratif du logement a autorisé une augmentation moyenne des loyers de 5,9 % en 2025 et de 3,1 % pour 2026. Dans ce scénario précis, il s'agit d'une hausse mensuelle de 109,75 \$. L'augmentation du loyer est donc plus du double de celle des frais de copropriété. Cette différence, souvent sous-estimée, devient déterminante lorsqu'on l'observe sur plusieurs années.



**Roch St-Jacques**

*L'auteur est courtier immobilier affilié à CENTURY 21 Élite, où il est directeur de la formation pour l'ensemble du Québec, président du conseil d'administration de la Chambre immobilière de l'Outaouais, chroniqueur immobilier au 104.7 FM, et administrateur du RGCQ - chapitre de l'Outaouais.*

## L'EFFET CUMULATIF DU TEMPS

À court terme, louer et acheter peuvent sembler comparables. Mais sur un horizon de cinq ans, l'écart se creuse nettement en faveur de l'achat. Examinons les chiffres de la région de l'Outaouais.

- Solde hypothécaire après cinq ans : 229 822 \$;
- Valeur projetée du condo : 371 633 \$ (2 % annuel);
- Valeur nette réelle approximative à la revente : plus de 140 000 \$.

La valeur nette est un capital réel, issu directement de la propriété. Dans un scénario locatif, les paiements mensuels ont été versés sans qu'existe la possibilité de retour sur investissement.

## LE CONDO COMME OUTIL DE PROTECTION DU PATRIMOINE FAMILIAL

Au-delà des comparaisons mensuelles, l'achat d'un condo constitue aussi un puissant outil de protection et de transmission du patrimoine familial. C'est d'ailleurs de cette façon que, historiquement, parents et grands-parents ont pu préserver et faire croître la valeur au sein de leur famille.

Lorsqu'un ménage devient propriétaire, une partie de chaque paiement sert à rembourser du capital et l'argent investi demeure dans la famille. La valeur créée peut être transmise ou réinvestie.

Dans le scénario analysé, plus de 140 000 \$ sont ainsi dégagés, pouvant servir à terme à aider un enfant à acheter sa première propriété, à soutenir un projet familial, à consolider la retraite, ou encore à réinvestir dans un autre actif immobilier. À l'inverse, le loyer – aussi nécessaire soit-il – quitte définitivement le patrimoine familial.

## ET LORSQUE L'HYPOTHÈQUE EST REMBOURSÉE

Dans plusieurs immeubles de ce type, un grand nombre de copropriétaires n'ont plus d'hypothèque. L'impact financier

devient alors encore plus important. Dans notre exemple, cela représente 84 480 \$ d'économies sur cinq ans – abstraction faite des inévitables augmentations des loyers et appréciations du marché immobilier.

Cette capacité à conserver les liquidités dans la famille, tout en bénéficiant d'un actif tangible, illustre clairement le rôle du condo comme véhicule patrimonial.

## Scénario financier pour la région métropolitaine de Montréal

- Prix d'achat : 505 000 \$
- Mise de fonds : 20 % (101 000 \$)
- Montant de l'hypothèque : 404 000 \$
- Solde hypothécaire après cinq ans : 362 219 \$
  
- Loyer comparable : 2 800 \$/mois
- Frais de copropriété : 311 \$/mois
- Projection à cinq ans (valeur réelle nette et économies) : 21 840 \$

Considérant ces chiffres pour un condo dans la région de Montréal, on arrive à la même conclusion : malgré un marché réputé plus dispendieux, l'achat demeure, dans la majorité des cas, plus avantageux que la location à moyen et à long termes.


## UNE CONDITION ESSENTIELLE : UN SYNDICAT EN SANTÉ

Cette analyse repose toutefois sur un élément fondamental, c'est-à-dire la qualité de la gestion de la copropriété. Le scénario présenté suppose :

- un plan de gestion des actifs (PGA);
- un carnet d'entretien à jour;
- une gestion responsable et prévoyante au fil des ans.

Dans ce contexte, les hausses de frais sont planifiées, justifiées, et orientées vers la protection de l'immeuble et de sa valeur. Une copropriété bien gérée ne représente pas un nouveau poste budgétaire de dépenses pour les copropriétaires, mais un investissement collectif dans leur patrimoine commun.

La location peut offrir de la flexibilité à court terme et convenir à beaucoup de gens, à plusieurs moments dans leur parcours. Or, l'achat d'un condo bien géré permet de bâtir un capital réel et de préserver le patrimoine familial. Dans bien des cas, l'achat devient un moyen concret de limiter l'érosion financière liée aux hausses des loyers, les sommes étant investies à l'intérieur de la famille, et de transmettre une valeur tangible aux générations futures.

En copropriété, plus que jamais, la qualité de la gestion n'est pas une dépense, mais un choix stratégique de protection patrimoniale. 

### LE PARADOXE DE L'OUTAOUAIS :

# POURQUOI LE CONDO SE MEURT À GATINEAU ALORS QU'IL FLEURIT À OTTAWA?

Alors que la province de Québec a enregistré une hausse globale de 23 % des mises en chantier en 2025, l'Outaouais fait figure d'exception avec une chute brutale de 42 %.

par **Caroline Martel**,  
en collaboration  
avec **M<sup>e</sup> Richard M. LeBlanc**,  
président - chapitre de l'Outaouais



À Gatineau, le bilan est sombre : seules 2120 unités ont été mises en chantier l'an dernier, un déclin porté par l'effondrement du segment locatif (-49 %), une baisse du nombre d'unités unifamiliales, lui-même à un seuil historique, et une absence totale de développement de la copropriété. Ce recul marqué, qui ne semble pas traverser la rivière des Outaouais, révèle-t-il une crise structurelle profonde entre les deux rives?

### UN FOSSÉ STATISTIQUE « FARAMINEUX »

Tandis que le Québec a enregistré une croissance globale des mises en chantier en 2025, l'Outaouais se distingue par un ralentissement du développement résidentiel. À Gatineau, le faible nombre de mises en chantier semble être attribuable principalement à la contraction du segment locatif ainsi qu'à la stagnation du développement en copropriété.

Selon le président du chapitre de l'Outaouais du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, M<sup>e</sup> Richard M. LeBlanc, l'écart observé reflète une crise de confiance envers le modèle de la copropriété au Québec. Les données sont frappantes : de 2023 à 2024, sur environ 6 000 unités neuves à Gatineau, la copropriété n'a représenté que 0,3 %, soit approximativement 12 unités (ou «12 portes»). À l'inverse, Ottawa affichait de 23 % à 27 % de condos sur 17 000 mises en chantier pour la même période.

« Finalement, depuis 2024, il s'est construit 100 fois plus de copropriétés à Ottawa qu'à Gatineau », souligne M<sup>e</sup> LeBlanc.

Cette tendance s'est accentuée en 2025, où la ville de Gatineau a enregistré zéro construction de copropriété.

M<sup>e</sup> LeBlanc décrit cet écart comme un symptôme d'un climat de méfiance envers le modèle de la copropriété au Québec : « Il n'y a aucune raison qu'un marché du condo ne fonctionne pas à Gatineau alors qu'il se développe à Ottawa, à une petite rivière de distance ».

TABLEAU 1

#### Bilan des mises en chantier à Gatineau (2025)

Type d'habitation	Unités (2025)	Variation annuelle
Total Gatineau	2120	-42 %
Logement locatif	1558	-49 %
Maison unifamiliale	542	-8 %
Copropriété	12	-38 %

Sources : APCHQ, SCHL

TABLEAU 2

#### Deux marchés, deux modèles de développement résidentiel (comparaison 2023-2024)

Indicateur	Gatineau	Ottawa
Mises en chantier (total)	~6 000	~17 000
Part de la copropriété	~0,3 % (~ 12 unités)	23 % à 27 %

### LA FUITE VERS LE LOCATIF

Plusieurs acteurs du secteur attribuent la contraction du développement en copropriété à une réorientation stratégique des promoteurs vers le logement locatif, perçu comme commercialement plus simple à mettre en marché. Les exigences associées à la garantie de construction résidentielle, ainsi que certains processus d'inspection, sont parfois évoquées comme des facteurs pouvant accroître l'incertitude opérationnelle pour les promoteurs.

À ce sujet, Mario Laurin, président du Groupe Alexma Construction, résume ainsi la situation : « Il est beaucoup plus simple de faire du locatif que de s'empêtrer dans des condominiums, la création de syndicats, le fonds de prévoyance et les inspections GCR ».

M. Laurin ajoute que le modèle d'affaires a muté : des groupes d'investisseurs achètent désormais des immeubles locatifs complets, permettant aux entrepreneurs de réaliser une vente unique plutôt que de gérer des dizaines de ventes individuelles en copropriété, soumises à des normes d'inspection rigoureuses et à des risques de retards administratifs.

### URBANISME : OTTAWA L'AUDACIEUSE VERSUS GATINEAU LA PRUDENTE, OU L'INCONSCIENTE?

Les différences observées entre les deux marchés résident également dans les approches d'aménagement urbain.

À Ottawa, les politiques de planification favorisent davantage la mixité résidentielle et commerciale et réduisent la complexité administrative liée aux dérogations, contribuant à renforcer l'attractivité des projets de copropriété.

**AKISENS**  
Gestion des risques | 

**Protégez votre immeuble. Préservez votre condo.**

L'expertise en gestion des risques pour les copropriétés d'aujourd'hui.

Un contrôleur intelligent  
et intuitif pour une  
surveillance de pointe.



**Réseau sans fil**  
sécuritaire et performant.  
**Plateforme Akicentral**  
pour copropriété.  
**Débitmètre**  
détecte les débits anormaux.

**Économisez**  
sur votre prime d'assurance  
en choisissant un produit certifié

 **PREVCAN**

[www.akisens.com](http://www.akisens.com) - 1(844) 333-7018

Détecte l'eau,  
le gel, l'humidité  
Déplacement et remise  
en place détectés.

## Mises en chantier

### POURQUOI LE CONDO SE MEURT À GATINEAU ALORS QU'IL FLEURIT À OTTAWA?

À l'inverse, l'absence de programmes incitatifs municipaux comparables à Gatineau et des délais d'approbation plus longs découragent l'industrie.

M. Laurin note d'ailleurs une certaine résistance [politique] locale : « La Ville [Gatineau] ne souhaite pas de tours de condos au centre-ville comme à Ottawa ». Cette vision contraste avec celle d'Ottawa, où des outils permettent d'augmenter la densité en contrepartie d'aménagements publics et où la construction près du train léger (*O-Train*) se fait sans imposer des normes élevées de stationnement, améliorant ainsi la viabilité économique de plusieurs développements urbains.

#### L'avantage réglementaire ontarien

Le succès d'Ottawa repose sur des mécanismes flexibles absents à Gatineau.

- **Zonage by right (de droit)** : moins de dérogations complexes nécessaires pour lancer un projet.
- **Mixité imposée** : des commerces au rez-de-chaussée stabilisent la valeur et l'attractivité des projets de condos.
- **Négociation de densité** : des outils de négociation de densité permettant d'obtenir des unités additionnelles en contrepartie d'avantages communautaires, évitant le blocage systématique.

Charles Masse, vice-président du Groupe Heafey, se montre pour sa part pessimiste quant à l'avenir de la copropriété à Gatineau. Leur récent projet Viu 2 en témoigne : la dernière phase, composée de 165 unités, n'a pas trouvé preneurs et a dû être mise en location. Selon lui, les 20-40 ans délaissent la propriété pour la location, tandis que les récentes mises à jour législatives, notamment la Loi 16, retardent la décision des retraités (60 ans ou plus) d'acquiescer un condo.

#### LE « DÉNI DE RÉALITÉ » DU MARCHÉ LOCATIF

Certains intervenants du secteur soutiennent que le discours dominant sur la pénurie locative pourrait masquer une réalité locale préoccupante de disponibilité réelle des logements.

Des estimations évoquent des taux de vacance potentiellement plus élevés dans certains ensembles résidentiels récents, de l'ordre des 8 % ou 9 %, sans permettre toutefois de généraliser ces observations à l'ensemble du marché. Dans certains cas, les loyers annoncés pour les unités neuves atteindraient des chiffres jugés élevés (2500 \$ à 3000 \$) pour de petites unités, ce qui pourrait limiter l'absorption réelle des nouvelles unités disponibles et fragiliser l'Outaouais.

« On doit insérer la qualité de vie et la propriété dans l'équation de l'augmentation de densité des centres-villes et l'accès à la propriété pour nos jeunes Québécoises et Québécois. », ajoute M<sup>e</sup> LeBlanc.

#### LE MODÈLE ONTARIEN COMME HORIZON

Pour M<sup>e</sup> LeBlanc, la solution passe par une professionnalisation accrue du secteur. À titre d'exemple, l'Ontario impose, depuis 2007, un ensemble de mesures structurantes que le Québec n'a pas encore déployées après 17 ans. Parmi celles-ci figure notamment l'exigence pour les administrateurs de copropriétés de suivre une formation de base obligatoire offerte par l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC-CAO), une initiative qui contribue à renforcer la transparence, la qualité de gouvernance, la confiance des acheteurs et la valeur à long terme des immeubles.

Il ne faut pas oublier qu'en Ontario, les propriétés neuves font également l'objet d'un nombre beaucoup plus élevé d'inspections – plus d'une dizaine par résidence ou unité locative – ce qui permet de maintenir des normes de qualité particulièrement élevées.

#### Gouvernance : l'exemple de l'Ontario (OOSC)

Le système ontarien offre une sécurité que le Québec n'égale pas encore.

- **Formation obligatoire** : Depuis 2007, les administrateurs ont six mois pour suivre un cours virtuel, sous peine d'être déchu de leur titre.
- **Transparence du registre** : Le registre public réservé aux syndicats de copropriétaires répertorie, entre autres, le nombre d'unités votantes, les coordonnées du gestionnaire et l'historique de l'immeuble.
- **Tribunal spécialisé** : L'Ontario dispose de son propre tribunal administratif pour régler les différends, accélérant ainsi les résolutions.

#### VERS UN NOUVEL ÉQUILIBRE POUR LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Au-delà des cycles conjoncturels, le marché de la copropriété en Outaouais soulève la question de l'équilibre entre protection des consommateurs, prévisibilité réglementaire et capacité de construire des logements de qualité dans des délais compatibles avec la réalité économique du secteur.

L'expérience ontarienne suggère qu'une gouvernance plus structurée, jumelée à une meilleure diffusion de l'information immobilière et à un encadrement professionnel renforcé, peut contribuer à soutenir la valeur des copropriétés à long terme.

Pour l'Outaouais comme pour l'ensemble du Québec, l'enjeu dépasse le nombre de mises en chantier. Il s'agit de créer un environnement favorisant l'innovation immobilière tout en assurant la qualité de vie et l'accès à la propriété. À défaut d'une telle convergence, le marché résidentiel québécois pourrait continuer d'évoluer selon une trajectoire distincte de celle observée de l'autre côté de la rivière – au risque de se retrouver sans parc immobilier neuf de copropriétés à offrir à sa population... □

# SPÉCIALISTE EN ÉTANCHÉITÉ DE BÂTIMENTS



**ENTREPRENEUR  
EN ÉTANCHÉITÉ DE BÂTIMENTS  
COMMERCIAUX, INDUSTRIELS  
ET RÉSIDENTIELS**

## **CALFEUTRAGE**

JOINTS DE PORTES-FENÊTRES  
JOINTS DE CONTRÔLE-EXPANSION  
JOINTS DE THERMOS-COUCPE-FEU

**INFILTRATION D'AIR  
INFILTRATION D'EAU  
PORTES ET FENÊTRES**



**MK CALFEUTRAGE**  
EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ

**514 884.2958**

**[www.mkcalfeutrage.ca](http://www.mkcalfeutrage.ca)**

**ZONES DE SERVICES : LAVAL - VILLE-MARIE - MONT-ROYAL - OUTREMONT CÔTE-DES-NEIGES  
LONGUEUIL - BOUCHERVILLE - BROSSARD - CANDIAC- WESTMOUNT - NOTRE-DAME-DE-GRÂCE (NDG)  
CÔTE-SAINT-LUC - FABREVILLE- DUVERNAY - PONT-VIAU**

**NOUS DÉTENONS UNE LICENCE DE LA RBQ : 5652-3459-02 ET UNE ASSURANCE RESPONSABILITÉ DE LA CAPITALE ASSURANCES**

Actualité

## Loi 16

# Des outils mieux connus, mais encore à apprivoiser

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi 16, les conseils d'administration des syndicats de copropriétaires ont dû intégrer de nouvelles obligations structurantes : l'attestation de l'état de la copropriété, l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien. Pour mesurer où en sont réellement les syndicats, le RGCQ a mené un vaste sondage auprès de ses membres.

par **Véronique Martel**

**L**es résultats brossent un portrait nuancé : une connaissance largement acquise des obligations, mais encore beaucoup de chemin à parcourir pour une appropriation pleine et entière des outils. Arrêt sur image avec l'avocat émérite Yves Papineau, sommité québécoise en droit de la copropriété.

«De manière générale, les résultats confirment que le message porté par le RGCQ depuis plusieurs années a porté fruit : les membres sont sensibilisés, informés, et en action. C'est une grande réussite», confie d'entrée de jeu l'homme qui a choisi de dévouer sa carrière à la promotion des meilleures pratiques de gestion et d'administration des copropriétés.





# Pour en finir avec les dégâts d'eau

**Un seul contrat, zéro casse-tête**

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



**Protégez vos investissements et évitez les sinistres coûteux.**

**Notifications en temps réel**

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

**Condo sécurisé, esprit en paix**

Protection de votre investissement immobilier grâce au système installé par AquaDéTECT

**Présence fiable**

Soutien technique par téléphone 24/7

**Neuf années de spécialisation**

Entreprise exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016

**Appelez-nous !**

- Soumission détaillée sans frais
- Possibilité de financement

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

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

**514 375-5678, poste 4**



**RBQ**  
Entrepreneur général  
5725-6638-01

Membre installateur certifié

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

  
**CMMTQ**  
Entrepreneur  
en plomberie



## Actualité

### LOI 16 - DES OUTILS MIEUX CONNUS, MAIS ENCORE À APPRIVOISER



**M<sup>e</sup> Yves Papineau,**  
associé, LJT avocat

*Avocat émérite, figure d'autorité dans le droit de la copropriété et de l'immobilier au Québec, médiateur accrédité et arbitre en matière de copropriété, auteur prolifique, conférencier et formateur*

### UNE ATTESTATION LARGEMENT CONNUE, QUOIQUE PAS ENCORE SYSTÉMATIQUE

Premier constat frappant du sondage : près de 97 % des répondants savent que l'attestation sur l'état de la copropriété (ASEC) est obligatoire lors d'une vente.

Les syndicats de près de 50 % des répondants avaient été appelés à remplir une ASEC au moment de participer au sondage. Parmi ceux-ci, près de 87 % ont entendu parler du modèle d'attestation publié par le RGCQ et environ 62 % l'ont téléchargé et utilisé.

- L'attestation doit être produite par le syndicat, ce que seuls 35,8 % des répondants ont fait. L'ASEC est tantôt produite par le gestionnaire (20,32 %), tantôt par d'autres personnes, dont des copropriétaires ou des courtiers immobiliers. Les données ne précisent cependant pas le processus d'approbation par le syndicat.
- Ce sont 57 % qui ont un registre d'attestations à jour.
- Alors que 73,8 % estiment avoir un bon ou très bon niveau de connaissance pour remplir l'attestation, tout juste 45 % considèrent qu'il est facile ou très facile de rassembler l'information requise pour produire l'attestation.

Il subsiste ainsi une marge de progression importante. Plusieurs répondants jugent la collecte de l'information « moyennement difficile », voire difficile, notamment en raison du manque de documents, d'informations financières ou de données sur l'entretien. Nonobstant, seuls 14,8 % des répondants estiment que l'ASEC rend la gestion de la copropriété « plus complexe ». Elle est toutefois perçue comme « plus transparente » par 80 %.

Pour M<sup>e</sup> Papineau, ce constat rejoint un message que le RGCQ répète depuis longtemps : « L'attestation n'est pas un document isolé, mais le reflet de la qualité globale de la gestion documentaire du syndicat. »

« Cette diversité reflète une réalité bien connue du terrain, soit que les syndicats, souvent composés de bénévoles, composent avec des ressources limitées et des niveaux d'expertise variables. Le nombre et la complexité de leurs obligations augmentent, au même rythme que leur besoin d'accompagnement et de soutien », observe M<sup>e</sup> Yves Papineau, qui possède une grande expérience des assemblées de copropriétaires grâce à sa pratique et à son engagement personnel.

### LE FONDS DE PRÉVOYANCE ET LE CARNET D'ENTRETIEN SONT BIEN IMPLANTÉS

Du côté du fonds de prévoyance, plus de 75 % des répondants affirment qu'une étude a été réalisée, majoritairement par des professionnels qualifiés. Les années 2023 à 2025 ressortent fortement, signe d'une mise en conformité accélérée depuis l'adoption de la Loi 16. Le carnet d'entretien suit une trajectoire similaire : près de 73 % des syndicats en possèdent un, et plusieurs sont encore « en cours » de mise à jour.

Ces outils ne sont pas que formels. Près de 80 % des répondants disent le consulter pour prioriser les travaux et les dépenses. Mieux encore, environ 70 % estiment que la gestion de leur copropriété s'est améliorée depuis la mise en place du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien. Or, environ 20 % des syndicats qui ont implanté les outils ne les ont pas systématiquement consultés pour éclairer leur prise de décision, même s'ils ont déclaré très bien comprendre le rôle du carnet d'entretien (une moyenne de 4 sur une échelle de 5) et du fonds de prévoyance (5 sur 5).

### DES INQUIÉTUDES PERSISTANTES ET DES BESOINS CLAIRS

En conséquence, les inquiétudes demeurent. « L'insuffisance du fonds accumulé, la hausse des cotisations et la crainte de travaux majeurs sous-estimés figurent parmi les principales préoccupations. Ces préoccupations sont particulièrement vives dans les petites et moyennes copropriétés, largement représentées dans le sondage », résume M<sup>e</sup> Papineau. D'ailleurs, seuls 45 % des répondants ont « tout à fait confiance » que leur fonds de prévoyance est suffisant pour les travaux futurs.

Interrogés sur les soutiens les plus utiles, les répondants sont clairs : ils souhaitent des guides pratiques, des formations et de l'accompagnement technique. Là encore, le message est cohérent avec les positions historiques du RGCQ, soit outiller les syndicats, démystifier les obligations et soutenir les bénévoles dans leurs responsabilités.



EXPERTS EN RÉPARATION  
PORTES et  
FENÊTRES

**ÉVITEZ LE  
REEMPLACEMENT**  
complet de  
vos fenêtres

**PROLONGEZ LEUR  
DURÉE DE VIE...  
à moindre coût!**

## Pourquoi les syndicats de copropriété choisissent Basco ?

- **Économies** importantes vs remplacement complet
- **Travaux rapides** adaptés aux immeubles multi-logements
- **Coordination simple** avec votre conseil d'administration
- **Plus de 20 ans d'expertise**

facebook  
4.9 ★★★★★

Google  
4.9 ★★★★★

membre AVFQ



REEMPLACEMENT DE  
VITRES THERMOS



CALFEUTRAGE



MOUSTIQUAIRES



COUPE-FROID ET  
MÉCANISMES



RÉPARATION DE  
SOLARIUM



RÉPARATION DE  
RAMPES DE VERRE



1 888 668-0880

info@bascoworld.com

bascoworld.com | RBQ 5590-6192-01



**SOUSSION  
GRATUITE**



## Actualité

### LOI 16 - DES OUTILS MIEUX CONNUS, MAIS ENCORE À APPRIVOISER

#### S'OUTILLER POUR MIEUX GOUVERNER — ET MOBILISER

En filigrane de l'ensemble des résultats, une idée s'impose : la Loi 16 a amorcé un changement de culture en copropriété. Les outils sont mieux connus, leur utilité est reconnue, mais leur appropriation demande du temps, de la pédagogie et un accompagnement constant. C'est précisément sur ce terrain que le RGCQ intervient depuis des années, en développant des modèles, des guides et des activités de formation adaptés à la réalité des syndicats.

« Ce sondage est excellent, car il démontre clairement que les membres du RGCQ sont bien renseignés sur la copropriété et bien outillés, qu'ils se sentent soutenus et accompagnés. Le milieu doit maintenant se demander comment bien éduquer l'ensemble des copropriétaires et la population en général pour engager le changement durablement », conclut le coauteur de *Le condo : Tout ce qu'il faut savoir*, véritable bible de la copropriété au Québec.

Les résultats du sondage confirment donc à la fois le chemin parcouru et celui qu'il reste à faire. Ils rappellent surtout une évidence : bien gérer une copropriété aujourd'hui, ce n'est pas seulement respecter la loi, c'est aussi se donner les moyens de prendre des décisions éclairées, durables et responsables – au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires actuels et futurs. Il s'agit en somme de la mission du syndicat de copropriétaires, telle qu'inscrite dans la loi : « la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun », en plus de « veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués ». □

#### Note méthodologique

Le sondage a été réalisé en ligne auprès des membres du RGCQ qui ont été sollicités par courriel. Du 18 décembre 2025 au 30 janvier 2026, le sondage a recueilli 312 réponses. Les répondants sont majoritairement des membres de conseils d'administration de syndicats de copropriétaires.

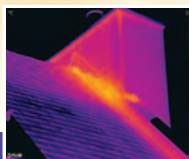
# THERMO INSPECTION

Experts en thermographie  
et Maîtres Inspecteurs

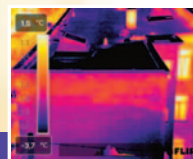
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

514-718-8440 | 819-631-1010  
admin@inspection-eb.com  
www.inspection-eb.com

## VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des  
pertes de chaleur



Détection d'eau  
mur de briques

## INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

### SERVICES DE THERMOGRAPHIE ET D'INSPECTION par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Inspection de façades  
Inspection de toiture • Inspection intérieure  
Détection d'eau dans les revêtements  
Inspection d'équipements électriques pour assurance

# VOICI POURQUOI FAIRE APPEL À **INSTALTECH** POUR LES PORTES ET FENÊTRES DE VOTRE IMMEUBLE



Produits de qualité supérieure

**Durabilité à long terme**

Entente d'escompte de volume  
pré-négociée avec les fabricants

**Équipe d'installation expérimentée  
en règle avec la CCQ**

Scellant extérieur avec les produits  
Adfast garanti 50 ans

**Planification des horaires d'installation  
faite directement avec les locataires  
et copropriétaires**

Chantier laissé propre tous les jours

**Garantie sans tracas de 10 ans  
(pièces et main-d'œuvre)**



**Instaltech**

133, Ch. des Anglais,  
Mascouche QC J7L 3N8

**450.417.7889**  
**instaltech.ca**

RBQ 5612-4811-01

Instaltech GL  
**ET PORTES  
FENÊTRES**

Division immeuble  
multi-logements

# Le bois en copropriété

Un matériau vivant, durable... qui ne pardonne pas l'improvisation

par **Caroline Martel**

On le voit partout dans les copropriétés modernes : balcons, revêtements, structures ou éléments architecturaux. Noble, chaleureux, écologique et d'apparence naturelle, le bois séduit. Mais derrière cette image se cache un matériau qui ne pardonne pas l'improvisation.

### **LE BOIS EN COPROPRIÉTÉ : QUAND LA NATURE ENTRE DANS LE BÂTIMENT**

Il y a quelque chose d'intuitif dans le bois. Sa couleur, sa texture et sa chaleur visuelle évoquent un retour à la nature dans un univers urbain souvent dominé par le béton et l'acier. Le bois n'est cependant pas figé dans le temps. C'est un matériau vivant, qui respire, bouge et interagit avec son environnement. En copropriété, cette réalité impose une gestion attentive, fondée sur la compréhension de son comportement plutôt que sur l'apparence seule.

Au Québec, le bois connaît un regain d'intérêt dans la construction résidentielle grâce à l'essor du bois d'ingénierie et des nouvelles approches architecturales soutenues notamment par le Conseil canadien du bois.





+ **PRÉSENCE**

# UN DUO DOTÉ D'UNE FIABILITÉ INCOMPARABLE

Développés pour les copropriétés, NOWA 4S et le service PRÉSENCE permettent une gestion de comptes multicouche. Une gestion globale du bâtiment est accordée aux syndicats, tandis que les propriétaires ont un accès limité à leur système.

**Détection de l'eau ultrarapide**

**Connexion hybride wifi et cellulaire LTE**

**Application mobile et web simple**

**Synchronisation en temps réel**

**Cybersécuritaire**

**Soutien d'urgence 24/7**

À PARTIR DE

# 25\$

/MOIS/PROPRIÉTÉ

**CONTACTEZ NOS EXPERTS  
POUR PLUS D'INFORMATION  
SUR CE DUO ET SUR  
FINANCEMENT NOWA.**

1-877-287-7777 | [nowa4s.com](http://nowa4s.com)



CERTIFIÉ  
**PREVCAN**

Pour qu'il soit reconnu par la majorité des assureurs,  
choisissez un produit certifié PREVCAN.

**NOWA**  
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Un exemple emblématique de cette évolution est le projet Origine, un complexe résidentiel de 13 étages situé dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres à Québec et reconnu comme l'un des bâtiments en bois de grande hauteur les plus innovants. Construite en 2021, cette tour résidentielle illustre le potentiel des technologies modernes de construction en bois massif et l'essor des projets écoresponsables en bois d'ingénierie en Amérique du Nord.

Le bois occupe une place grandissante dans les copropriétés modernes. On le retrouve dans les balcons, les revêtements extérieurs, certaines structures et plusieurs éléments architecturaux qui contribuent à l'identité visuelle des bâtiments résidentiels. La récente modification réglementaire de la RBQ et l'engagement des acteurs du milieu québécois de la construction dans la transition contribueront à sa popularité.

## UN MATÉRIAU VIVANT QUI CONTINUE DE « TRAVAILLER »

Une expertise de pointe et une planification rigoureuse sont fondamentales. Car contrairement à certaines idées reçues, le bois n'est jamais totalement stable dans un bâtiment.

Il réagit à l'humidité, aux variations saisonnières et aux conditions de ventilation. En période humide, le bois peut absorber l'eau et légèrement gonfler. En période sèche, il se contracte. Ces mouvements sont normaux.

Ce qui devient problématique, c'est lorsque l'eau s'infiltré et amorce un processus de dégradation interne. Le bois convient pleinement à la construction moderne, à condition d'être protégé en continu contre l'humidité et les agressions climatiques. En structure, il demeure essentiel de corriger les causes plutôt que les seuls symptômes et de privilégier la prévention.

## OÙ SE CACHE RÉELLEMENT LE BOIS DANS UNE COPROPRIÉTÉ ?

Dans plusieurs immeubles résidentiels, le bois n'est pas toujours visible. S'il peut être apparent sur le plan esthétique, les composants les plus sensibles sont souvent dissimulés, encapsulés ou partiellement protégés par d'autres matériaux.

On retrouve notamment le bois :

- **dans et sous les balcons et garde-corps** (solives, ancrages, éléments en porte à faux)
- **derrière les revêtements extérieurs**, où il agit comme structure ou support
- **au cœur de la charpente**, dans des zones rarement accessibles sans ouverture
- **derrière des panneaux architecturaux**, où il est protégé, mais aussi invisible
- **dans certains composants intérieurs décoratifs**, parfois sans accès direct pour l'inspection

Autrement dit, le bois peut être apparent... sans pouvoir être réellement inspecté.

Cette réalité constitue l'un des principaux défis de gestion. Un problème peut évoluer lentement sans être détecté, particulièrement dans les zones peu accessibles ou rarement inspectées.

Le climat québécois ajoute une complexité. Les cycles répétés de gel et de dégel, combinés à l'humidité saisonnière, exercent une pression constante sur les assemblages et les jonctions, en particulier autour des balcons, murs extérieurs et points de pénétration, créant un environnement exigeant pour les matériaux organiques comme le bois.

Les travaux du Conseil national de recherches Canada soulignent l'importance d'une gestion proactive de l'humidité et d'inspections ciblées dans la performance des bâtiments nordiques.

## LES SIGNES QU'IL NE FAUT JAMAIS IGNORER

En copropriété, la première ligne de défense demeure l'observation.

Certains indices doivent attirer l'attention :

- Décoloration inhabituelle ou assombrissement du bois
- Surface qui devient molle ou spongieuse
- Fissures anormales ou déformation des éléments
- Odeur persistante d'humidité
- Apparition de moisissures
- Détérioration des finis protecteurs

Attention toutefois : l'apparence seule ne permet pas de conclure à un danger structural. Un vieillissement esthétique peut être normal, alors qu'une dégradation interne peut rester invisible à l'œil nu.

En copropriété, il est risqué d'assimiler un problème visible à une situation nécessairement grave ou, à l'inverse, de minimiser un problème parce qu'il est invisible. L'analyse d'un bâtiment doit d'abord viser l'identification des causes avant toute proposition de réparation.

L'évaluation par un ingénieur ou un architecte demeure recommandée pour toute intervention structurale importante, conformément aux bonnes pratiques professionnelles promues notamment par l'Ordre des ingénieurs du Québec.



## **PRÉVENIR COÛTE TOUJOURS MOINS CHER QUE RÉPARER.**

Inspection, évaluation, recommandations — nous vous aidons à réduire les risques et à éviter les sinistres majeurs.

Pour un protocole d'intervention adapté à votre immeubles, contactez

**Valérie Bouchard,**

**Directrice principale du développement des affaires**

**vbouchard@firstonsite.ca | 514 831-8203**

**800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA/FR**

## PRÉVENIR AVANT DE RÉPARER : LA VRAIE STRATÉGIE DURABLE

La longévité du bois repose sur quelques principes simples, mais essentiels.

### Protéger contre l'eau

L'eau représente le principal facteur de dégradation du bois en climat nordique.

L'étanchéité des jonctions, la qualité des membranes et l'écoulement adéquat des eaux de surface sont déterminants. Un point d'accumulation d'eau peut devenir, à long terme, un foyer de dégradation accélérée.

### Assurer la ventilation

Un environnement mal ventilé favorise le développement de champignons responsables de la pourriture du bois. Une circulation d'air adéquate permet de maintenir un taux d'humidité compatible avec la durabilité du matériau.



**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

---

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



**Information : 514 375-4004 ou [info@prevcan.org](mailto:info@prevcan.org)**

### Inspecter régulièrement

L'inspection périodique constitue la pierre angulaire de la gestion préventive. L'intégration des inspections dans le plan d'entretien d'un immeuble permet souvent d'éviter des coûts majeurs à long terme.

### La technologie au service de l'inspection

Les méthodes d'évaluation évoluent avec les avancées technologiques.

Certaines copropriétés utilisent maintenant des outils de diagnostic non destructifs permettant d'analyser l'état interne du bois sans retirer de matériau. Ces approches, documentées notamment par l'organisme fédéral de recherche en bâtiment Conseil national de recherches Canada, facilitent la détection précoce des zones de dégradation potentielle.

Les technologies d'inspection ne remplacent pas le jugement professionnel, mais constituent un complément pertinent pour appuyer et confirmer une analyse structurale.

### LE COÛT RÉEL DE L'INACTION

Le risque principal en copropriété n'est pas toujours le problème initial, mais le temps qui s'écoule avant l'intervention.

Une petite infiltration non corrigée peut évoluer vers une dégradation nécessitant des travaux majeurs. Une réparation précoce peut souvent coûter plusieurs fois moins cher qu'un remplacement complet d'éléments structuraux.

En bâtiment, la valeur de la prévention s'apprécie peu à court terme, mais se manifeste surtout par la diminution des urgences et des travaux majeurs à long terme.

L'intégration de ces risques dans la planification budgétaire des fonds de réserve constitue une bonne pratique de gestion en copropriété.


### LE BOIS EN COPROPRIÉTÉ : COMPRENDRE AVANT D'AGIR

Le bois n'est ni fragile ni dangereux par nature. Il est simplement un matériau qui demande une compréhension de ses réactions.

Dans un immeuble collectif, la gestion du bois s'inscrit dans une logique de prévention, d'observation et de planification financière.

La protection d'un bâtiment repose notamment sur la capacité à reconnaître les premiers signes d'alerte que les matériaux manifestent. Le bois, comme le béton ou l'acier, présente ses propres indicateurs nécessitant une attention adaptée.

Et dans cette conversation silencieuse entre le bâtiment et ses occupants, la prévention demeure le langage le plus rentable.

Parce qu'en copropriété, une bonne gestion ne consiste pas à réparer rapidement, mais à comprendre suffisamment tôt pour éviter l'urgence. 

## COURSE À LA CARBONEUTRALITÉ

### Transition climatique et copropriété

# Des engagements mondiaux aux règles locales

par **Véronique Martel**

Les grandes cibles climatiques fluctuent au gré des contextes politiques. Pourtant, dans le secteur du bâtiment, la transformation progresse de façon constante. Outils de calcul du carbone intrinsèque, exigences accrues en matière de performance énergétique, évolution des normes : la manière de concevoir et d'évaluer les immeubles change progressivement.

**L'**autorisation récente des constructions en bois massif encapsulé jusqu'à 18 étages par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en est une illustration concrète, non pas comme symbole idéologique, mais comme résultat d'une évolution technique et professionnelle déjà amorcée. Pour les syndicats de copropriétaires, comprendre cette dynamique permet d'inscrire leur planification à long terme dans la voie que prend le secteur.

#### LE BÂTIMENT AU CŒUR DE LA TRANSITION

À l'échelle internationale, la COP30 a confirmé que le secteur du bâtiment est désormais reconnu comme un levier majeur de la transition climatique. Au-delà des émissions liées à l'énergie, l'attention se porte de plus en plus sur le carbone « intrinsèque » – celui associé à la fabrication, au transport et à la mise en œuvre des matériaux.

Au Québec, la cible de réduction des gaz à effet de serre (GES) de 37,5 % sous les niveaux de 1990 est maintenue, mais son échéance est reportée à 2035. La trajectoire demeure, même si l'échéance s'étire. Pendant ce temps, les pratiques professionnelles évoluent.





## VOTRE PARTENAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

-25 unités | + 25 unités

Depuis plus de 35 ans, nous accompagnons les syndicats de copropriété avec une approche rigoureuse, humaine et structurée.

Notre objectif : assurer une gestion efficace et durable afin de préserver et valoriser votre immeuble à long terme.

### DÉCOUVREZ NOS SERVICES



GESTION ADMINISTRATIVE

GESTION OPÉRATIONNELLE

GESTION FINANCIÈRE

CONTACTEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI

Info@laucandrique.ca

## COURSE À LA CARBONEUTRALITÉ

TRANSITION CLIMATIQUE ET COPROPRIÉTÉ :  
DES ENGAGEMENTS MONDIAUX AUX RÈGLES LOCALES



**Caroline Frenette,**  
ing., Ph. D.,  
gestionnaire senior - construction durable  
et formation chez Cecobois, une initiative du  
Conseil de l'industrie forestière du Québec  
(CIFQ)



**Félix Cadotte,**  
conseiller principal - relations avec les parties  
prenantes à l'Association des professionnels  
de la construction et de l'habitation du Québec  
(APCHQ)

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SOUS LA LOUPE

À Montréal, le *Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments* (2021) s'inscrit dans cette même logique de mesure. Au niveau provincial, la *Loi sur la performance environnementale des bâtiments* (2024) emboîte le pas en obligeant la divulgation de la consommation énergétique, en établissant un système de cotation et en fixant des normes minimales de performance pour les bâtiments.

Cette évolution contribue à normaliser la collecte d'informations sur la performance des immeubles. Elle reflète une tendance plus large : l'intégration graduelle d'indicateurs environnementaux dans la construction et la gestion immobilière.

« Les entrepreneurs s'adaptent continuellement aux nouvelles exigences du *Code de construction* du Québec, qui élève graduellement les standards énergétiques. À l'APCHQ, nous accompagnons les entrepreneurs sur des sujets concrets : gestion de l'eau, efficacité énergétique, choix de matériaux à faible empreinte carbone, et autres bonnes pratiques. D'ailleurs, nous avons tout récemment lancé notre première cohorte en construction durable », explique Félix Cadotte, conseiller principal aux relations avec les parties prenantes à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

### MESURER POUR MIEUX CONCEVOIR

L'un des changements les plus structurants concerne l'intégration du calcul du carbone des matériaux dans les projets.

« On ne demande pas encore de réduire, mais on demande de mesurer. Cette première étape permet aux professionnels de se familiariser avec les outils et de comprendre l'impact réel des matériaux dans leurs bâtiments », explique Caroline Frenette, ingénieure, Ph. D., gestionnaire senior - construction durable et formation chez sur la construction commerciale en bois, Cecobois. Initiative du Conseil de l'industrie forestière du Québec (CIFQ), le centre d'expertise Cecobois se spécialise dans la recherche sur le matériau bois et dans l'accompagnement gratuit des professionnels de l'industrie à chacune des étapes de conception du projet.

Des outils de calcul adaptés au marché québécois ont été développés afin d'appuyer architectes et ingénieurs. « Les professionnels veulent être capables d'avoir cette information quand ils font des choix de conception. Il y a un réel intérêt pour intégrer ces notions dans la pratique », observe-t-elle. En collaboration avec le Fonds vert du gouvernement du Québec, Cecobois a créé GESTIMAT, un outil d'estimation des émissions de GES liées à la production des matériaux de structure et d'enveloppe du bâtiment.

Selon les analyses réalisées par Cecobois, les choix structuraux peuvent avoir un impact con-



sidérable. « Dans la structure, on peut réduire de plus de la moitié les gaz à effet de serre liés aux matériaux de construction. Si on considère structure et enveloppe, on parle d'environ 50 % des émissions associées aux matériaux d'un bâtiment neuf! », se réjouit l'ingénieure Caroline Frenette, titulaire d'un doctorat en sciences du bois et de la forêt.

L'APCHQ témoigne également du rehaussement des pratiques et de la compréhension des enjeux. « L'efficacité énergétique est intégrée aux pratiques courantes de l'industrie résidentielle. Les exigences liées à l'isolation, à l'étanchéité et à la performance des systèmes mécaniques font maintenant partie du quotidien des entrepreneurs. Les outils existent pour accompagner cette transition, mais ils demeurent peu connus et peu utilisés par les plus petits entrepreneurs », soutient M. Cadotte, qui possède une solide expérience dans l'implantation de pratiques d'économie circulaire et de projets d'écologie industrielle dans la communauté de pratique Synergie Québec. L'APCHQ multiplie d'ailleurs les efforts d'éducation, d'information et de mobilisation en déployant une variété d'outils, de trousseaux et de formations.

### L'AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE : LE CAS DU BOIS

La décision de la RBQ d'autoriser les bâtiments en bois massif encapsulé jusqu'à 18 étages illustre cette progression, et ouvre des opportunités pour la construction multirésidentielle.

« Les études ont démontré la bonne performance du matériau et des nouvelles techniques de construction, affirme M<sup>me</sup> Frenette, également professeure associée à l'Université Laval. Le *Code de construction* impose les mêmes exigences, quel que soit le matériau. Les systèmes ont évolué, l'expertise s'est développée. »

« C'est un gros plus dans la décarbonation des bâtiments! », renchérit M. Cadotte.

Le bois devient ainsi un exemple concret de l'intégration du carbone intrinsèque dans les décisions. Il représente également une solution

issue d'une filière locale soutenue par un écosystème professionnel actif.

### UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE ET STRUCTURÉE

Si l'on superpose les différentes couches – engagements internationaux, cible québécoise maintenue, règlement municipal sur la performance énergétique, ajustements du *Code de construction* – un portrait cohérent se dessine.

La transition climatique ne se limite pas à des objectifs lointains; elle s'inscrit dans un enchaînement de règles et de pratiques concrètes qui redéfinissent progressivement la manière de concevoir, d'évaluer et de gérer les immeubles.

Pour les syndicats de copropriétaires, le but n'est pas de maîtriser l'ensemble des outils techniques. Il est de comprendre que le cadre dans lequel s'inscrivent les projets se transforme, puisqu'un fonds de prévoyance s'établit sur un horizon d'au moins 25 ans. M. Cadotte, dont la feuille de route compte aussi une expérience terrain en tant que menuisier et chargé de projet dans le secteur de la rénovation, résume la situation pour le secteur de la copropriété : « Le cadre réglementaire va continuer d'évoluer, notamment en matière d'efficacité énergétique et de performance environnementale. Les copropriétés doivent s'attendre à des exigences plus élevées au fil du temps. Les standards de construction d'aujourd'hui ne seront pas nécessairement ceux de demain. Il faut donc planifier avec une marge d'anticipation. Intégrer ces paramètres dès la planification permet de protéger la valeur de l'immeuble tout en limitant les chocs financiers pour les copropriétaires. »

Dans ce contexte, suivre les grandes tendances du secteur permet d'inscrire la planification à long terme dans une dynamique cohérente avec l'évolution des pratiques professionnelles et réglementaires. La mutation est progressive et elle façonne déjà l'avenir de la construction au Québec. Les décisions prises aujourd'hui s'inscrivent dans ce mouvement. ▣

TOUT CE QU'UN  
SYNDICAT DE  
COPROPRIÉTÉ  
RECHERCHE  
AU MÊME  
ENDROIT



Évaluateurs Agréés

#### LOI 16

Fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien  
Attestation du syndicat

#### LOI 141

Valeur assurable  
(coût de reconstruction)

ASA A

AUBERT  
SYLVAIN

+ ASSOCIÉS

Évaluateurs agréés

depuis 1983

418 877-7777

info@aubertsylvain.com

www.aubertsylvain.com

5075, boul. Wilfrid-Hamel

bureau 230

Québec, QC G2E 5G3



# Rendre sa copropriété plus verte grâce à une bonne planification... et à des subventions

Rassembler les acteurs d'un milieu autour de la même table, voilà l'objectif du programme de formation du RGCQ.

Le webinaire du 7 avril dernier a offert aux membres l'occasion d'échanger avec Jean-François Frémaux, chargé de projet chez Magellan Immobilier Conseils – une filiale du groupe Sergic Québec, et Julien Chaput-Lemay, président-directeur général et propriétaire du Groupe ecoPlus, et administrateur du RGCQ – chapitre de l'Outaouais. Deux expertises complémentaires : le diagnostic énergétique et la gestion de projet.

par **Véronique Martel**

**R**endre sa copropriété plus verte peut paraître complexe, inatteignable et coûteux. Pourtant, selon ces intervenants, la clé n'est ni technologique ni idéologique, mais plutôt méthodologique.

### **BEAU, BON ET RENTABLE**

Contrairement à certaines perceptions, la rénovation verte ne commence pas par des solutions spectaculaires. Elle commence souvent par des petites décisions à fort impact, comme l'explique Julien Chaput-Lemay : « On encourage toujours les syndicats à faire des choix en s'appuyant sur les faits. Pour des gains rapides, il faut commencer par cueillir les fruits mûrs d'abord. »

Dans les analyses d'options que réalise le Groupe ecoPlus, la consommation énergétique d'un bâtiment est modélisée et les mesures sont classées selon leur rendement décroissant. Les premiers 20 à 25 % d'amélioration sont souvent accessibles à faible coût : éclairage DEL, robinetterie à faible débit, optimisation des systèmes mécaniques.



1. Commencer par les mesures à fort impact et à retour sur investissement rapide.



## MESURER AVANT DE DÉCIDER

Impossible de planifier sans avoir mesuré. Avec l'arrivée progressive de la divulgation énergétique et des mécanismes de cotation, la question ne sera bientôt plus « devrions-nous agir? », mais « quand et comment? ».

« Si on ne mesure pas, on ne peut pas savoir si on est bon ou pas. Le relevé terrain, la modélisation énergétique et l'analyse comparative permettent de sortir des perceptions et d'établir des priorités claires », conseille M. Chaput-Lemay.



2. Un diagnostic énergétique objectif permet de se défaire des perceptions erronées et de prioriser rationnellement.

## SUBVENTIONS : UN LEVIER STRATÉGIQUE

« L'expérience démontre que la présence d'un programme de subvention peut accélérer la prise de décision. »

L'exemple des bornes de recharge est révélateur. Grâce aux programmes gouvernementaux, certaines copropriétés peuvent obtenir jusqu'à 50 % du coût des travaux admissibles.

« Quand les gens ont senti que le programme Roulez Vert pouvait s'arrêter, ils se sont dit : il faut le faire maintenant. Attention toutefois aux décisions hâtives! », met en garde M. Frémaux.

À tous les ordres de gouvernement, de nombreux programmes existent, notamment pour les portes et fenêtres, la conversion des systèmes de chauffage ou la biénergie. Leur diversité, leur complexité et le potentiel de montages financiers avantageux confirment l'importance de faire une bonne planification et de consulter des ressources expertes.



3. La veille stratégique sur les subventions peut transformer un projet « souhaité » en projet « réalisable ».

## RÉFLÉCHIR AVANT LES TRAVAUX POUR VOIR LOIN

La stratégie la plus efficace n'est pas d'ajouter des travaux, mais d'intégrer la dimension verte aux projets déjà prévus.

Un cas concret : la réfection d'un stationnement sous-terrain. Ce qui devait être une mise aux normes de la dalle et du plafond s'est transformée en occasion d'intégrer l'infrastructure électrique des futures bornes. Bien entendu, la capacité financière du syndicat (fonds de prévoyance) et des copropriétaires (contributions spéciales) détermine la possibilité d'aller plus loin pour un projet en cours.

« Tant qu'à bloquer l'accès au plafond une fois, aussi bien en profiter pour tout revoir. Mais tant qu'à n'est souvent pas une

option. Nous ne le dirons jamais assez : une planification serrée permet de réaliser le plus de travaux possible dans des circonstances optimales et à moindre coût », souligne M. Frémaux.aux.



4. Prévoir en séquence et imbriquer intelligemment les projets.

## LOI 16 : UNE OCCASION À SAISIR

La nouvelle obligation d'étude du fonds de prévoyance change la donne. Attendre coûte plus cher.

**DEVEAU**  
DUFOUR MOTTET

**Ghislain Raymond** | Avocat  
Médiateur et arbitre accrédité  
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364  
graymond@deveaudm.com

2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 808 Laval (Québec) H7T 2S3

**gicainc.**

Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

**Alain Boucher** directeur technique  
Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803  
24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6  
batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

**GRUPE CONSEIL**  
**Tapama** INC.

**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**

● Bureau 450.635.9082  
● Télécopieur 450.396.9082  
● Courriel info@tapama.ca

3472 Des Fadets  
Longueuil (St-Hubert) (Qc)  
J3Y 0H3

## Dossier Rénovation

RENDRE SA COPROPRIÉTÉ PLUS VERTE  
GRÂCE À UNE BONNE PLANIFICATION...  
ET À DES SUBVENTIONS



T 819.778.2441  
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca  
www.gestionquanta.ca

Adresse de nos bureaux :  
14-A rue Cholette  
Gatineau (Québec)  
J8Y 1J6

Marc Brousseau  
PRÉSIDENT  
mbrousseau@gestionquanta.ca



CONSEIL PRATIQUE

5. Intégrer dès maintenant les objectifs énergétiques à l'étude du fonds de prévoyance et au carnet d'entretien.

### ATTENTION AUX CHOIX IRRÉVERSIBLES

Un autre message fort ressort : éviter les décisions prises trop rapidement ou sur la base d'un seul fournisseur.

« Le terme clé, c'est **planification**, insiste Jean-François Frémaux. Il faut savoir où l'on s'en va, à court, moyen et long termes. Certains choix technologiques peuvent engager le syndicat pour 20 ou 30 ans. »



CONSEIL PRATIQUE

6. S'entourer d'experts neutres et prendre des décisions fondées sur des analyses comparatives rigoureuses.

À l'heure de la cotation énergétique obligatoire des bâtiments, de la course à la carboneutralité et de la hausse des coûts d'énergie, connaître – et comprendre – le marché n'est pas un luxe.

C'est une question de gestion responsable, d'anticipation réglementaire et d'optimisation financière. □



Georges Fallah, *Architecte*  
(514) 946 8807  
*Expert en Enveloppe du Bâtiment*



E. Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)



— ÉVALUATEURS AGRÉÉS —

VALEUR ASSURABLE  
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE  
ET CARNET D'ENTRETIEN

Bureaux principaux :  
**LAVAL - VILLE DE QUÉBEC**

Sans frais 1 833 338-9710  
info@gmaconsultants.ca  
www.gmaconsultants.ca



**Jean-François Frémaux,**  
*chargé de projet chez  
Magellan Immobilier Conseils  
une filiale du groupe  
Sergic Québec*



**Julien Chaput-Lemay,**  
*président-directeur général et  
propriétaire du Groupe ecoPlus,  
et membre du conseil  
d'administration du RGCQ -  
chapitre de l'Outaouais*



ÉVALUATEURS AGRÉÉS  
CHARTERED APPRAISERS

Simon Beauchemin  
B.A.A., É.A., Associé  
sbeauchemin@pcgcarmon.com

T 514.365.6664, poste 205  
C 514.944.3950  
F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,  
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2  
[www.pcgcarmon.com](http://www.pcgcarmon.com)

### LE WEBINAIRE DU 7 AVRIL VOUS A ÉCHAPPÉ?

Bonne nouvelle : il est accessible en différé.  
Une occasion concrète d'outiller votre conseil  
d'administration pour planifier efficacement la stratégie  
verte de votre immeuble. Ouvert aux membres  
et non-membres du RGCQ.

Nous vous invitons à les consulter directement  
sur le site du RGCQ





# Une décision majeure en matière de responsabilité des sinistres en copropriété

Retour sur la décision *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*

par M<sup>e</sup> Charlotte T. Fortier,  
avocate chez Therrien Couture Joli-Coeur S.E.N.C.R.L.

## LE LITIGE

Dans une décision rendue le 17 février 2025<sup>1</sup>, la Cour supérieure était appelée à trancher un différend opposant le Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest à l'un de ses copropriétaires, relativement au remboursement de la franchise d'assurance payée par le syndicat suivant un dégât d'eau survenu dans l'immeuble. Le sinistre faisant l'objet du litige prenait son origine d'un siège-bidet défectueux situé dans l'unité privative du copropriétaire défendeur et avait causé d'importants dommages aux parties privatives et communes devant être assurées par le syndicat.

Ainsi, la Cour devait déterminer si le syndicat était fondé à réclamer au copropriétaire le montant de la franchise en application de la première mouture de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, le sinistre étant survenu avant l'entrée en vigueur de la seconde mouture de cette disposition.

## LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans cette affaire, le syndicat invoquait plusieurs manquements du copropriétaire aux obligations découlant de la déclaration de copropriété régissant l'immeuble, lesquels auraient directement contribué à la survenance du sinistre et aux dommages en résultant. Plus précisément, le syndicat lui reprochait de ne pas avoir remis un double de clés donnant accès à son unité, de ne pas avoir souscrit aux assurances requises en dommages et en responsabilité civile, et surtout, d'avoir failli à son obligation d'entretien à l'égard du siège-bidet à l'origine du dégât d'eau.

Le défendeur, quant à lui, invoquait n'avoir commis aucune faute et reprochait au syndicat d'avoir fait preuve de négligence en ayant omis d'effectuer les suivis et rappels appropriés quant à la remise des clés et à la souscription d'une police d'assurance.

## L'ANALYSE ET LES CONCLUSIONS DE LA COUR

Dans son analyse, la Cour supérieure confirme que l'adoption de l'article 1074.2 C.c.Q. n'a pas eu pour effet de neutraliser les obligations prévues à la déclaration de copropriété, laquelle demeure le contrat qui régit les relations entre un syndicat et ses copropriétaires. Au contraire, la Cour énonce que les obligations qu'elle contient sont pertinentes aux fins d'apprécier l'existence d'une conduite fautive du copropriétaire au sens de l'article 1074.2 C.c.Q.

Qui plus est, il est rappelé, à juste titre, que l'obligation d'entretien prévue à la majorité des déclarations de copropriété, par sa nature préventive, est déclenchée en présence d'un ou de plusieurs indices pouvant permettre au copropriétaire de soupçonner une défectuosité justifiant une intervention. La Cour souligne que cette obligation d'entretien vise à responsabiliser chaque copropriétaire en les incitant à détecter et à corriger, en amont, les problèmes susceptibles d'affecter leur unité privative. Ce sont le copropriétaire ou le locataire qui vivent dans le condo qui sont les seuls à même d'en vérifier les composants privatifs en tout temps, et non les administrateurs, qui n'ont accès que pour des raisons strictes prévues à la déclaration.

En l'occurrence, la Cour conclut que les dommages subis par le syndicat découlent d'une conduite fautive du copropriétaire, lequel n'a ni inspecté ni entretenu son siège-bidet pendant une période de 11 ans, n'a pas remis au syndicat le double de ses clés et n'a pas souscrit une police d'assurance en temps opportun. Elle conclut ainsi que la réclamation du syndicat fondée sur l'article 1074.2 C.c.Q. était justifiée.

Cela étant dit, et mitigeant ainsi la responsabilité du copropriétaire, la Cour retient également que le syndicat a lui-même manqué à ses obligations en n'assurant pas un suivi du respect, par le copropriétaire, des exigences prévues à la déclaration de copropriété quant à la remise d'un double de ses clés et à la souscription d'une police d'assurance. Par conséquent, la responsabilité doit être partagée entre le copropriétaire et le syndicat.

## UN RAPPEL IMPORTANT ET NÉCESSAIRE

Cette décision phare constitue un rappel important et nécessaire pour les copropriétaires de respecter les obligations que leur impose la déclaration de copropriété, notamment celles en matière d'entretien de leurs appareils alimentés en eau et en matière d'assurances, et, pour les syndicats, de faire modifier la déclaration pour que les obligations des copropriétaires et locataires y soient clairement inscrites, afin que le conseil d'administration et le gestionnaire puissent en faire un suivi régulier auprès des copropriétaires. □

<sup>1</sup> *Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan*, 2025 QCCS 434.

# Claude Wilson :

## le discret architecte du savoir en copropriété

Les milieux de la copropriété divise et de l'édition juridique québécoise ont perdu l'un de leurs grands artisans avec le décès de Claude Wilson. Pendant plusieurs décennies, à la tête de Wilson & Lafleur, il aura contribué à structurer, diffuser et rendre accessible un savoir juridique essentiel à l'évolution de ce secteur au Québec.

par **Caroline Martel**

### UN ÉDITEUR AU SERVICE DE LA DIFFUSION DU DROIT

Entré dans l'entreprise familiale en 1965, Claude Wilson a consacré près de 60 ans à la maison d'édition et librairie fondée en 1909. Président-directeur général pendant plus de 40 ans, il aura poursuivi une mission qui dépasse largement la publication d'ouvrages : soutenir les auteurs, bâtir des collections solides et offrir aux praticiens des outils juridiques rigoureux.

Dans un système de droit civil comme celui du Québec, l'éditeur joue un rôle déterminant dans la structuration de la doctrine. Claude Wilson l'avait bien compris. Sous sa gouverne, Wilson & Lafleur a accompagné les auteurs dans la publication d'ouvrages qui ont profondément marqué la pratique, notamment en matière de copropriété divise.

Pour M<sup>e</sup> Yves Papineau, auteur de plusieurs ouvrages publiés chez cet éditeur, Claude Wilson se distinguait par la confiance qu'il accordait aux auteurs et par son audace éditoriale. «Il a toujours été partant pour les idées qu'on lui proposait. L'éditeur prend un risque réel lorsqu'il publie un livre, mais jamais il ne nous a découragés. Il croyait aux projets et il était prêt à investir pour les réaliser.»

Cette confiance a notamment permis la publication de *Le condo : tout ce qu'il faut savoir* (et ses nombreuses éditions), ouvrage signé par M<sup>e</sup> Yves Papineau et M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur et consacré à différents aspects de la copropriété. Au départ, le format proposé par l'éditeur – proche du livre de poche – avait surpris les auteurs. L'intuition de Claude Wilson s'est cependant révélée juste. «Aujourd'hui, on a vendu plus de 11000 exemplaires du premier titre de la série. Avec le recul, on peut dire que son idée était excellente», souligne M<sup>e</sup> Papineau.

Pour M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, qui a lui aussi publié plusieurs ouvrages chez Wilson & Lafleur, cette contribution reposait sur une vision claire : rendre



le droit plus accessible. «Claude Wilson était très ouvert à l'idée de faire de la littérature juridique pour le grand public. On sortait du cadre des ouvrages destinés uniquement aux avocats pour rendre le droit plus accessible.»

Cette approche a contribué à mieux outiller non seulement les juristes, mais aussi les administrateurs de syndicats de copropriétaires, les gestionnaires d'immeubles et les copropriétaires eux-mêmes.

### CONFIANCE, AUDACE ÉDITORIALE ET PROXIMITÉ AVEC LES AUTEURS

Dans sa relation avec les auteurs, M. Wilson se distinguait également par une grande ouverture. «Le mot "non" ne faisait pas vraiment partie de son vocabulaire. Quand on arrivait avec un projet sérieux, il cherchait plutôt comment le rendre possible, se souvient M<sup>e</sup> Joli-Coeur. C'était quelqu'un avec qui la relation d'édition reposait autant sur l'humain que sur l'optimisme des projets.»

Homme discret, d'une grande loyauté envers ses auteurs et profondément attaché au milieu juridique québécois, Claude Wilson ne cherchait pas les projecteurs. Pourtant, son influence – et son héritage – se retrouve aujourd'hui dans les bibliothèques de milliers de juristes, de gestionnaires et d'administrateurs de copropriété.

Comme le résume M<sup>e</sup> Papineau : «Un auteur qui garde son texte dans son bureau ne sert pas à grand-chose. Un auteur publié, lui, peut vraiment faire avancer les connaissances. Claude Wilson l'avait très bien compris.»

Car si les auteurs écrivent les livres, ce sont parfois les éditeurs qui rendent possible leur existence. Et dans le monde de la copropriété québécoise, une grande partie de ce savoir porte encore, discrètement, l'empreinte de Claude Wilson – celle d'un homme qui aura été, tout à la fois, bâtisseur de doctrine et véritable passeur de savoir. □



# Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété

Pour ce qui touche à la copropriété au Québec, mieux vaut se fier à de vrais experts. Le RGCQ a rassemblé 13 conseillers et conseillères d'expérience dont la mission est de répondre aux questions des membres – sans frais.

Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées et les réponses de notre équipe.



**Simon Bégin**  
Conseiller Info-gestion depuis 2023

**Expérience :** Gestionnaire de carrière et chargé de projets, propriétaire d'une firme de gestion de copropriété depuis 2024.

**Atouts :** Fort d'une implication marquée en copropriété, Simon a un bagage de six ans de recherche, de formation et d'implication en copropriété.

**Autres implications :** Administrateur de sa copropriété pendant deux ans, puis président du conseil d'administration pendant trois ans.



## Un dégât d'eau est survenu dans notre copropriété. Par où commencer? Qui fait quoi?

**L**a gestion des sinistres liés à l'eau est un enjeu fréquent en copropriété. Les dégâts d'eau constituent la principale cause de sinistres en habitation, et près du tiers des copropriétaires québécois ne sont pas adéquatement assurés contre ce risque (Bureau d'assurance du Canada, 2020). Lorsqu'un sinistre survient, plusieurs notions doivent être comprises et conciliées – obligations respectives, fonds d'autoassurance, responsabilité et faute. Chacun veut se protéger et ne pas faire de faux pas, mais c'est la transparence qui est la clé.

### L'essentiel à retenir pour le syndicat

Dès qu'un sinistre survient, le syndicat doit le déclarer à son assureur, même s'il n'a pas l'intention de présenter une réclamation parce que les dommages sont inférieurs à la franchise. Cette obligation, encore trop souvent méconnue, est d'autant plus importante depuis l'entrée en vigueur de l'attestation sur l'état de la copropriété (ASEC).

Peu importe que les dommages touchent une partie privative, commune ou les deux, le syndicat doit remettre les lieux en état rapidement afin d'assurer l'intégrité du bâtiment et de limiter les dommages collatéraux. L'assureur peut d'ailleurs recommander des entrepreneurs spécialisés.

À ce stade, il ne s'agit pas de déterminer la faute, mais d'agir dans l'intérêt de la copropriété, conformément à la mission du syndicat prévue à l'article 1039 du *Code civil du Québec* : « veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. »

Une fois la situation maîtrisée, le syndicat décide s'il ouvre ou non une réclamation. Si les dommages sont mineurs, il peut plutôt obtenir des soumissions auprès d'entrepreneurs qualifiés avant d'octroyer le contrat des travaux.



**LEVESQUE**  
ÉTUDE NOTARIALE

**Michel Levesque**  
Notaire

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu  
(Québec) J2W 1E3  
T 450 358-6304 poste 1  
F 450 358-6305

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



**David Ménassé, Adm.A**  
Président

**ÉQUIPE PROPRI-GESTION**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-NORD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9  
T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 F 450 625-2781  
[davidmenasse@epgcondo.com](mailto:davidmenasse@epgcondo.com)    [www.epgcondo.com](http://www.epgcondo.com)



**Couvreur Coulombe**  
[www.couvreurscoulombe.com](http://www.couvreurscoulombe.com)

**Problème de toiture ? Nous avons la solution!**

**Tél: 450 838-9310 Fax: 450 838-7766**

**SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE ET TOIT PLAT**

Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité  
Banc de glace - Déneigement et déglçage



**spe**  
VALEUR ASSURABLE

**Robert Plante, président**

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

Évaluation de bâtiments et d'équipements  
Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

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

PARTOUT AU QUÉBEC

### L'essentiel à retenir pour le copropriétaire

Le copropriétaire a l'obligation de collaborer avec le syndicat, notamment en fournissant les informations liées au sinistre, en donnant accès à son logement et en répondant rapidement aux demandes du syndicat ou de l'assureur. Cette collaboration est essentielle pour permettre au syndicat de remplir ses obligations légales en matière de conservation des parties communes.

En pratique, peu importe à qui la responsabilité du sinistre sera ultimement attribuée ou qui assumera les coûts, le syndicat ne peut intervenir efficacement au bénéfice des copropriétaires touchés sans une collaboration réelle et diligente de leur part.

### Agir ensemble, dans l'intérêt du bâtiment

Le déroulement d'un sinistre – plus ou moins rapide et harmonieux dépend largement de l'ampleur de la collaboration et de la compréhension mutuelle entre le syndicat et le copropriétaire.

En définitive, tous doivent privilégier l'intérêt du bâtiment et la prévention de l'aggravation des dommages, plutôt que la recherche de coupables ou l'escalade de conflits personnels – un principe au cœur même du rôle du syndicat. □



### AIDE-MÉMOIRE

Le RGCCQ propose un modèle de *Documentation d'un sinistre* dans le Centre de documentation. Cet outil gratuit pour les membres, développé par des personnes expertes, est simple et facile à utiliser.  
<https://rgccq.org/centre-de-documentation>

Le Bureau d'assurance du Canada a créé un processus illustrant les options et les recours à la disposition d'un syndicat selon différentes situations (format PDF).  
[https://copropriete.bac-quebec.qc.ca/media/1069/application-des-articles-1074-1-et-1074-2\\_dommages-aux-biens-assures-par-le-syndicat\\_bac.pdf](https://copropriete.bac-quebec.qc.ca/media/1069/application-des-articles-1074-1-et-1074-2_dommages-aux-biens-assures-par-le-syndicat_bac.pdf)

### Mention juridique

*Le présent avis constitue une opinion générale fondée sur les principes applicables en matière de copropriété divisée. Il ne remplace pas une consultation juridique personnalisée ni l'analyse complète de la déclaration de copropriété du syndicat concerné.*



# Quelques croyances des copropriétaires et administrateurs à propos des nouvelles loi 16 et 141

par **Charles-Antoine Carra**  
 Courtier en assurance de dommages  
 chez Fort Assurances & Avantages sociaux,  
 administrateur du RGCQ - chapitre de Montréal

**A**u cours de ma carrière de courtier d'assurance de dommages, j'ai rédigé quantité de billets de blogues et je compte à mon actif plusieurs collaborations avec les médias ou des intervenants du milieu. Le but est toujours le même : vulgariser et simplifier l'information tout en tentant de rendre intéressant le domaine de l'assurance. Ce dernier point, vous l'aurez compris, n'est pas toujours gagné d'avance.

En tant que courtier d'assurance de dommages qui assure des centaines de syndicats de copropriétaires, je discute avec énormément d'intervenants. Voici donc quelques croyances que j'ai entendues lors des derniers mois qu'il vaudrait mieux tout de suite évacuer de l'esprit collectif.

## 1. « Faire évaluer le coût de reconstruction? Pas besoin tout de suite. »

Me mentionnant que l'immeuble « n'a pas encore cinq ans », cet administrateur croyait à tort que son syndicat n'était pas tenu d'obtenir une évaluation de reconstruction. Non seulement c'est faux, mais les écarts de valeurs peuvent être encore plus importants pour les immeubles neufs. En effet, certains promoteurs, désirant conserver les frais de condo affichés le plus bas possible, vont sciemment sous-assurer le bâtiment la première année. Ce montant d'assurance est ensuite trop souvent pris pour base factuelle pour les renouvellements subséquents.

## 2. « Pas besoin de tout faire ça. Nous ne sommes qu'une très petite copropriété. »

En apparence, il n'est pas faux de dire que les lois semblent avoir été pensées pour les copropriétés de moyennes et grandes tailles. En effet, le coût et l'ampleur des mesures à adopter pour les syndicats seront plus faciles à absorber pour les plus grands syndicats que pour un tout petit. Or, le but de la loi est de protéger les copropriétaires, peu importe la taille du bâtiment. Ce faisant, tous les syndicats de copropriétaires sont essentiellement soumis aux mêmes règles.

## 3. « Toutes ces nouvelles lois vont coûter tellement cher au syndicat. »


S'il est vrai qu'un syndicat qui n'avait pas encore entamé des démarches de conformité dans le passé peut voir le tout comme une véritable montagne, ce n'est pas une mauvaise chose pour autant. En effet, la loi vise à ce que les syndicats améliorent l'entretien des bâtiments, qu'ils aient suffisamment de fonds pour couvrir les dépenses prévues et imprévues, afin d'éviter autant que se peut les cotisations spéciales. Ces mesures visent donc à améliorer l'état général des copropriétés et donc, du même coup, la valeur de celles-ci. Il en coûtera certes plus cher pour la tenue régulière des immeubles en copropriété, mais ceux-ci devraient valoir davantage au bout du compte et coûter moins cher en imprévus.

## 4. « Ce condo-là est *nice*, et en plus, les frais de condo sont bas. »

On pourrait en parler longtemps. Disons que si les frais de condo sont très élevés, cela peut vouloir dire qu'un important rattrapage est déjà en cours. Si les frais sont bas, cela pourrait vouloir dire que l'important rattrapage est à venir...

## 5. « On va faire les réparations nous-mêmes. Ça va coûter moins cher. »

En regardant tout ce qu'il y avait à faire dans l'étude du fonds de prévoyance, des administrateurs allaient décider de faire eux-mêmes les travaux pour que ça coûte moins cher. En tant que courtier, je dois déconseiller fortement cette pratique. Non seulement il est illogique pour un administrateur de prendre son temps personnel pour en bout de piste, n'économiser que sa fraction d'une facture totale, mais il est d'autant plus dangereux de porter personnellement la responsabilité de tous ces travaux.

En définitive, il y a de plus en plus de ressources pour les administrateurs afin de faire des choix éclairés. Vous ne savez pas où commencer? Ne vous fiez pas aux rumeurs et contactez les spécialistes! 



# Il est grand temps de relancer la copropriété divisée

par **M<sup>e</sup> Michel Paradis**,  
Avocat émérite et associé chez  
Therrien Couture Joli-Coeur S.E.N.C.R.L.,  
président du RGCQ – chapitre de Québec

**O**n constate, dans pratiquement toutes les régions du Québec à l'exception de la grande région de Montréal, une importante baisse des mises en chantier d'immeubles en copropriété divisée. Le phénomène a de quoi inquiéter. À titre de principaux intervenants du secteur, nous en connaissons les causes, mais nous préférons ici aborder ce qui devrait être mis en place pour donner un nouvel élan à ce secteur résidentiel essentiel au tissu urbain de nos grandes villes.

- Mettre de l'avant les nouvelles obligations légales adoptées en 2025, qui rétablissent la crédibilité du fonctionnement administratif et financier des syndicats :
  - Se doter d'un carnet d'entretien, d'une étude de fonds de prévoyance et d'une attestation du syndicat donne un portrait réel et à jour des syndicats, rassurant ceux qui achètent et leur évitant de mauvaises surprises.
- Améliorer la gouvernance des syndicats dès leur création :
  - Exiger une formation minimale des administrateurs;
  - Encadrer le travail des gestionnaires de copropriété.
- Protéger vraiment les acheteurs contre les promoteurs :
  - Instaurer la surveillance des chantiers par la RBQ et les vérifications par les villes et municipalités des projets construits, en suivi des permis qu'elles octroient aux promoteurs;


- Accroître les garanties des acheteurs et trouver des moyens de cautionner la responsabilité post-construction de tous les promoteurs, trop souvent en coquilles vides après la livraison des unités;
- Sanctionner les promoteurs ne respectant pas les règles de transition, notamment celle des documents qu'ils doivent légalement fournir au syndicat.
- Faire intervenir la Chambre des notaires du Québec :
  - Sensibiliser les notaires à la spécialisation du droit de la copropriété. Si vous ne vous y connaissez pas, ne vous lancez pas;
  - Éviter que les notaires qui rédigent la déclaration pour les promoteurs soient aussi ceux qui préparent tous les actes de vente du même projet, car ils n'ont plus alors toute l'objectivité nécessaire pour informer pleinement les acheteurs.
- Renforcer la confiance des acheteurs :
  - Revoir complètement le fonctionnement des assurances de la copropriété divisée;
  - Utiliser l'IA pour synthétiser les déclarations de copropriété (ex., poser une question comme « Peut-on mettre des fleurs sur notre balcon? ») et obtenir des réponses citant les textes;
  - Obliger les promoteurs des immeubles de 50 unités ou plus à prévoir un local où pourront s'asseoir les copropriétaires pour leurs assemblées générales.

## *Gestion de Copropriété de la Capitale inc.*



Ghislaine Thériault  
Présidente

info@gestiondelacapitale.com 804-2854 Wilfrid Légaré  
www.gestiondelacapitale.com QC G1V 2H2  
418 624-1991

Il serait vraiment dommage que le parc immobilier québécois soit dorénavant composé uniquement de maisons seules et d'unités locatives. La copropriété, solution d'habitation mariant le volet investissement et le volet vie collective ainsi que le partage des tâches, doit demeurer forte dans une société où l'accès à la propriété, la densification intelligente et la solidarité entre voisins constituent des enjeux majeurs. 



# Hommage à Michel Mancini

par **M<sup>e</sup> Richard M. LeBlanc**,  
président du RGCQ - chapitre de l'Outaouais

**I**l existe, dans la vie associative, des personnes dont l'engagement façonne durablement un milieu. Michel Mancini est de celles-là. Depuis son arrivée au conseil d'administration du chapitre de l'Outaouais en juin 2011, Michel s'est rapidement imposé comme une référence. De 2012 à 2014, il en a assumé la présidence, guidant l'organisation avec un mélange rare de rigueur, d'humanisme et de sens stratégique.

## UN ENGAGEMENT EXEMPLAIRE DEPUIS 2011

Administrateur dévoué et pilier du chapitre de l'Outaouais, Michel a également été, durant 12 années, l'une des voix les plus constantes de la revue *Condoliation*. Sa contribution au volet éditorial a toujours été marquée par une exigence rédactionnelle et une profondeur d'analyse qui ont solidement soutenu l'évolution du discours sur la copropriété.

Michel devait prendre une retraite bien méritée en décembre. Ceux qui le connaissent savent cependant qu'une retraite totale ne lui ressemble pas! Le désir de transmettre, d'expliquer, de partager le fruit de son expérience est trop profondément inscrit dans sa nature pour s'interrompre d'un seul trait. C'est donc avec respect – et une profonde affection – que nous soulignons son passage à une retraite partielle. Fidèle à son sens du devoir, Michel continuera d'offrir un article par année, permettant ainsi à la relève de s'épanouir, tout en continuant de nourrir la réflexion collective.

## LA RIGUEUR D'UNE PLUME AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

Car Michel, c'est d'abord une plume. Une plume rare, précise, élégante, respectueuse de la langue française – une langue qu'il manie avec une maîtrise admirable. Dans chacun de ses textes, on retrouve le même souci du détail, la même rigueur intellectuelle, la même patience dans la recherche. Ses analyses sont méticuleuses, ses explications limpides, et son regard sur le droit de la copropriété toujours juste, nuancé et profondément humain.

Cette humanité a été soulignée avec émotion par Yves Joli-Coeur dans un message qu'il lui a adressé. Ses mots captent avec une rare justesse l'essence de ce que Michel a représenté pour la communauté : « Pendant toutes ces années, ta plume, ta rigueur et ton hu-

manité ont enrichi non seulement cette publication, mais aussi l'ensemble du milieu de la copropriété au Québec. »

Difficile de mieux dire. Michel n'a pas seulement écrit sur la copropriété, il a contribué à la faire avancer, patiemment et durablement.

Au sein du chapitre de l'Outaouais, bien qu'il demeure membre du conseil d'administration, sa présence plus ponctuelle à la chronique du *Condoliation* laissera davantage de place à la relève, qui saura s'en inspirer tout en portant la richesse de son héritage. Son calme, sa loyauté, son esprit de synthèse et sa présence rassurante dans les moments critiques ont permis d'orienter de nombreux dossiers exigeants. Sa contribution aura marqué une époque et continuera d'inspirer tous ceux et celles qui s'engagent aujourd'hui dans la gouvernance de la copropriété.

Je tiens, en mon nom et au nom de nos membres, à remercier chaleureusement Michel pour son dévouement constant, son sens du devoir et sa générosité intellectuelle.

*Cher Michel, merci pour les heures passées à vulgariser un droit complexe. Merci pour la qualité irréprochable de tes interventions. Merci pour l'amitié et pour la confiance que tu as si souvent offerte. Tu nous laisses un héritage solide : une pensée structurée, une vision claire, une éthique irréprochable. Puissent celles et ceux qui te succéderont marcher dans ce sillon avec la même rigueur et la même conviction que tu as incarnées pendant tant d'années. □*

# SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

## Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

info@solubeton.com  
www.solubeton.com  
R.B.Q. 5643-1299-01

- Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
- Réparation de béton
- Installation de membranes pour fondations et balcons

## Mieux gérer, mieux encadrer, mieux former

# Les dernières initiatives du RGCQ

Le RGCQ poursuit activement sa mission de soutien, de représentation et de professionnalisation des syndicats de copropriétaires au Québec. Dans cette optique, plusieurs nouveautés et ressources importantes ont récemment été mises en ligne afin d'outiller concrètement les administrateurs, gestionnaires et professionnels du milieu. Voici un aperçu structuré de ces avancées clés.

### L'ATTESTATION DU SYNDICAT ASEC : UN OUTIL DE GOUVERNANCE ESSENTIEL

L'attestation du syndicat ASEC constitue un outil incontournable pour les syndicats de copropriétaires. Elle permet de regrouper et d'attester des informations essentielles liées à la gestion, à la conformité et à la situation administrative du syndicat, notamment dans les relations avec des tiers tels que les institutions financières, les assureurs ou les professionnels.

Afin d'en faciliter l'utilisation, le RGCQ met à votre disposition des guides, des aide-mémoire et des tutoriels vidéos détaillés. Ces outils expliquent clairement les objectifs de l'attestation, les renseignements à y consigner et les bonnes pratiques à adopter pour assurer l'exactitude et la mise à jour des informations. Cette démarche contribue directement à une gouvernance plus rigoureuse, transparente et crédible.

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

**TOITURES**  
**PME**

RÉG : 5605-2954-01

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

450 430-3663 | WWW.TOITURESPME.COM



### UNE NOUVELLE VERSION DU CONTRAT DE GESTION DÉSORMAIS EN LIGNE

Le RGCQ a récemment mis en ligne une version actualisée de son contrat de gestion. Ce modèle tient compte de l'évolution des pratiques en copropriété et des enjeux fréquemment rencontrés dans la relation entre le syndicat et le gestionnaire.

Plus clair et mieux structuré, ce contrat vise à préciser les rôles et responsabilités de chaque partie, à réduire les zones d'ambiguïté et à favoriser des relations contractuelles plus équilibrées. Il s'agit d'un outil concret pour soutenir une gestion saine, professionnelle et conforme aux attentes du milieu.

### UNE BIBLIOTHÈQUE POUR CONSULTER LES ACTIVITÉS ET FORMATIONS PASSÉES

Nous avons récemment mis à la disposition de nos membres une nouvelle bibliothèque regroupant les activités et formations passées. Cette section permet de consulter l'historique des conférences, formations et webinaires offerts, d'en explorer les thèmes et d'accéder aux contenus disponibles.

Cette bibliothèque constitue une véritable mémoire des activités du RGCQ et une ressource utile pour les syndicats souhaitant approfondir leurs connaissances, s'inspirer de sujets déjà traités ou planifier leurs besoins de formation futurs.

### NAISSANCE DE L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC

Enfin, le RGCQ est fier d'annoncer la création de l'École Supérieure des Professions Immobilières du Québec (ESPIQ). Cette nouvelle institution marque une étape déterminante dans la structuration et la reconnaissance des professions liées à l'immobilier et à la copropriété.

L'ESPIQ a pour mission d'offrir des formations de haut niveau, ancrées dans la réalité du terrain, et de contribuer à l'élévation des compétences, des standards et de l'éthique professionnelle dans le secteur. Par cette initiative, le RGCQ réaffirme son leadership et son engagement envers une copropriété mieux encadrée, plus compétente et durable. □

# 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](mailto:pierre.gnocchini@geniestpierre.com)

**Savoir-faire**  
**Accompagnement**  
**Disponibilité**



**St-Pierre**

# Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

## Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)

514 993-3333  
groupefenestra.com  
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53