

# Condoliation

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

## Attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

Entre mobilisation et état de choc,  
un milieu en transformation



### CONTRIBUTIONS AU FONDS DE PRÉVOYANCE

Branle-bas de combat,  
inquiétudes et...  
perspective

### ÉDITORIAL DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DU RGCQ

Une effervescence  
qui unit et fait grandir  
la copropriété

### CONFIDENTIALITÉ EN COPROPRIÉTÉ

Des renseignements  
personnels accessibles  
trop facilement?



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.

ATTESTATIONS DE CONFORMITÉ  
ET SÉCURITÉ INCENDIE :

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

UNE RESPONSABILITÉ  
PARTAGÉE À NE PAS  
SOUS-ESTIMER

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

## 4 Éditorial national

2025, une année marquante  
par Yves Joli-Cœur, Ad. E., président  
du RGCQ - Provincial

## 6 Éditorial du directeur général

Une effervescence qui unit et fait  
grandir la copropriété  
par Yves Nadon

## 8 Loi 16

Un automne occupé pour le RGCQ

## 12 Attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

Entre mobilisation et état de choc,  
un milieu en transformation

## 20 Nouvelle réglementation

Petites copropriétés et révision  
du carnet d'entretien



## 40 Chronique bâtiment

### Il y a une fissure dans mon béton

Qu'est-ce que je fais?  
par Caroline Martel

## 48 Crise des assurances à l'horizon?



## 50 L'intégration de l'intelligence artificielle dans la gestion des copropriétés au Québec

État des lieux, enjeux  
et perspectives

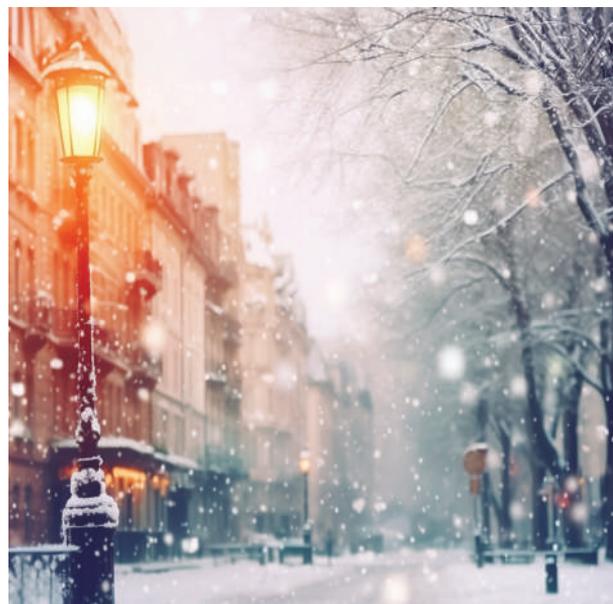
## 53 Confidentialité en copropriété

Des renseignements personnels  
accessibles trop facilement?

## 55 Portrait

### L'affaire Balabanian

Une cause hors norme en érigé  
de nouvelles en droit  
de la copropriété



## Info RGCQ

## 59 Chronique info-gestion

Vos questions, les réponses  
de notre équipe de conseillers experts  
par Jean-Marie Dubuc

## 61 RGCQ - chapitre de Montréal

L'attestation du syndicat sur l'état  
de la copropriété : un jalon pour  
la gestion et la transparence  
par Simon Vanasse

## 62 RGCQ - chapitre de Québec

N'oubliez pas les pénalités dans  
votre déclaration de copropriété!  
par Michel Paradis, Ad. E.

## 63 RGCQ - chapitre de l'Outaouais

L'harmonisation des codes :  
une pratique éprouvée  
par Michel Mancini

## 64 Le mot de la fin

Bilan 2025 : une année de  
consolidation et de rayonnement  
pour le RGCQ

## 66 Calendrier

Activités et formations à venir  
en 2026



## 26 Chronique gestion

### Contributions au fonds de prévoyance :

branle-bas de combat,  
inquiétudes et... perspective  
par Véronique Martel

## 32 Gestion

**La sécurité incendie :**  
une responsabilité à ne  
pas sous-estimer

# 2025, une année marquante

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



Une autre année qui s'achève, et quelle année ce fut. Mentionnons entre autres l'entrée en vigueur du *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*, le 14 août dernier, concrétisant trois mesures-phares issues de la Loi 16. La réalisation d'un carnet d'entretien, d'études du fonds de prévoyance et d'une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (ASEC) fait désormais partie du paysage.

Vous trouverez d'ailleurs dans le présent numéro de votre *Condoliation* un texte présentant le modèle d'attestation (ASEC) créé par le RGCQ. Ce formulaire vise à assurer aux acheteurs potentiels la meilleure sécurisation possible des transactions, en leur fournissant le plus d'informations sur l'état de la copropriété. Nous abordons également dans cette édition la notion de calcul du nombre maximum d'étages qu'un immeuble peut compter pour être admissible à une révision du carnet d'entretien aux dix ans, plutôt que la règle générale des cinq ans. Simples en apparence, les mots « il a au plus trois étages entièrement hors sol » cachent certains détails techniques qui méritent d'être connus.

Outre les chroniques habituelles, un article porte sur « l'affaire Balabanian » (2024 QCCS 64), qui a fait couler beaucoup d'encre dans le milieu immobilier, bien que ne traitant pas de copropriété

divise au sens strict. Nous abordons également dans ce numéro un sujet incontournable et brûlant d'actualité : l'intelligence artificielle (IA) dans la gestion des copropriétés. En effet, qu'on le veuille ou non, cette technologie en constante évolution va bouleverser tous les aspects de nos vies, y compris la gestion des copropriétés. L'arrivée de divers systèmes intelligents dans les immeubles et la tenue de livres va soulever une foule de questions en matière de conformité, d'exactitude et de confidentialité des données. Et nous n'en sommes qu'aux balbutiements de cette révolution.

Pour terminer, nous devons absolument souligner avec fierté un autre événement d'importance survenu au cours de l'année 2025 : la création d'un nouveau chapitre pour l'organisation, le chapitre de l'Estrie du RGCQ. Après Montréal, Québec et Gatineau, voilà qu'un nouvel espace d'échange a été mis sur pied, sous la présidence de M<sup>e</sup> Alexandre Dumas, avocat chez Dunton Rainville à Sherbrooke. Ce nouveau chapitre offrira à la région un espace d'échange, de formation et de soutien aux différents acteurs de la copropriété en Estrie.

Je me joins à toute l'équipe du RGCQ afin de souhaiter à tous et toutes une bonne et heureuse nouvelle année.

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



AU SERVICE DE MONTRÉAL DEPUIS  
PLUS DE 40 ANS

# L'expert en rénovation et en gestion de sinistres en copropriété

## Un sinistre va souvent au-delà des dommages matériels

il peut affecter les assureurs, les copropriétaires, les administrateurs, et peut nécessiter l'intervention d'un syndic d'assurance en cas de pertes importantes. Conscient de ces implications, **Newsam Construction** assure un contrôle de qualité irréprochable à chaque étape du processus.

**Newsam Construction** excelle dans la gestion des rénovations techniques et des sinistres complexes dans les copropriétés divisées, qu'ils soient causés par l'eau ou par le feu.

**Newsam** combine l'expertise juridique, les compétences techniques en matière de construction et la maîtrise de la dynamique de groupe pour apporter des solutions sur mesure.

Faites confiance à une équipe réputée pour son professionnalisme, son souci du détail et son respect des délais et des budgets.

**Newsam Construction** transforme chaque défi en opportunité et redonne sérénité et éclat à votre copropriété.



Contactez Paul Schapira  
paul@newsam.ca  
ou au 514 969-8757

**Newsam Construction**  
316, Avenue Victoria  
Westmount (Québec)

514 484-5020  
[www.newsam.ca](http://www.newsam.ca)  
RBQ : 8279-2896-42



# Une effervescence qui unit et fait grandir la copropriété

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



**C**hers membres, partenaires et amis de la copropriété, c'est avec enthousiasme que je vous adresse ces quelques mots dans un contexte d'effervescence sans précédent pour notre milieu. Le nouveau cadre réglementaire entourant la copropriété a provoqué un véritable élan de mobilisation. Plus que jamais, le RGCQ s'impose comme un acteur central pour accompagner, informer et soutenir l'ensemble des intervenants du secteur.

Depuis plusieurs mois, notre équipe et nos chapitres régionaux redoublent d'efforts pour être à votre écoute et répondre à vos besoins. Ensemble, nous avons vécu une année riche en rencontres, en apprentissages et en projets porteurs. L'année qui s'achève annonce aussi l'arrivée de nouveaux services pensés pour mieux vous accompagner selon votre parcours et vos aspirations.

## DES TEMPS FORTS QUI ILLUSTRONT NOTRE VITALITÉ

### Pour le grand public : copropriétaires et administrateurs

Les colloques et conférences tenus à Montréal, Québec, Gatineau, Bromont et Trois-Rivières ont connu un succès retentissant, réunissant plus de 1500 participants. Ces événements ont permis aux copropriétaires et administrateurs de se familiariser avec les nouvelles obligations légales, les bonnes pratiques de gestion et les outils concrets pour améliorer la vie collective. Les échanges ont été riches, dynamiques et la démonstration d'un véritable sentiment de communauté.

### Pour les gestionnaires de copropriété

Les gestionnaires ont bénéficié d'ateliers techniques et stratégiques axés sur la gouvernance, le carnet d'entretien, le fonds de prévoyance et l'attestation à la suite de l'application du nouveau règlement. Ces formations, animées par des experts chevronnés, visaient à renforcer les compétences des gestionnaires et à consolider leur rôle essentiel dans la pérennité des immeubles et le bon fonctionnement des syndicats.

### Pour les courtiers immobiliers

Nous avons également offert des ateliers spécialisés à l'intention des courtiers immobiliers. L'objectif en était qu'ils acquièrent une compréhension approfondie du fonctionnement de la copropriété afin de mieux informer les acheteurs et les vendeurs. Ces formations permettent de bâtir un marché immobilier plus transparent et plus conscient des responsabilités que comporte la vie en copropriété.

## UN RÉSEAU EN EXPANSION : BIENVENUE AU CHAPITRE DE L'ESTRIE

Nous sommes fiers d'annoncer la création du nouveau chapitre du RGCQ en Estrie, une étape importante dans notre volonté d'être toujours plus près de nos membres. Grâce à ce nouveau point d'ancrage, nous pourrions offrir un accompagnement de proximité, adapté aux réalités régionales, et créer un espace d'échange entre administrateurs, copropriétaires, gestionnaires et courtiers immobiliers de la région.

## DES SERVICES ADAPTÉS À CHAQUE PROFIL DE MEMBRE

Le RGCQ poursuit sa démarche de segmentation de ses services : nous développons des formations et outils ciblés selon les besoins précis des copropriétaires-administrateurs, des gestionnaires et des courtiers immobiliers. Cette approche personnalisée vise à accroître la pertinence de notre accompagnement et à favoriser la professionnalisation du secteur.

## UN MOT DE CONCLUSION

Je tiens à remercier tous ceux et celles qui participent activement à cette transformation positive : nos formateurs, nos partenaires régionaux, nos bénévoles et bien sûr vous, nos membres. Ensemble, nous faisons évoluer la copropriété québécoise vers une gouvernance plus solide, une meilleure connaissance des règles et une plus grande cohésion communautaire.

À tous, je souhaite de poursuivre sur cet élan collectif. L'année à venir s'annonce tout aussi stimulante, avec de nouveaux projets, de nouvelles collaborations et une même conviction : la copropriété est avant tout une aventure humaine.

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

## Un automne occupé pour le RGCQ

Des rencontres et des formations pour informer, soutenir et outiller nos membres partout au Québec.

Dans un contexte de grands changements pour la copropriété québécoise à la suite de l'entrée en vigueur de la Loi 16, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) a organisé une série d'événements afin d'informer et de préparer ses membres à ces nouvelles obligations.

Dans plusieurs régions du Québec, des colloques et conférences ont réuni des centaines de copropriétaires et de professionnels du milieu. Ces rencontres ont permis de faire le point sur les obligations découlant de la Loi 16, d'échanger avec les experts et de renforcer les liens entre membres.

### COLLOQUE DE MONTRÉAL

Le 12 septembre, le colloque de Montréal a lancé la tournée au Club de golf métropolitain d'Anjou. L'événement, dirigé par M<sup>me</sup> Valéry Couture et M. Richard Dubé, a réuni plusieurs centaines de participants autour des trois piliers de la réforme : le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation sur l'état de la copropriété. Une nouveauté marquante est l'atelier professionnel réservé aux intervenants du milieu. Celui-ci a favorisé des échanges techniques et concrets. Des experts tels que M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, M<sup>e</sup> Michel Paradis, M<sup>e</sup> Yves Papineau, Réjean Touchette, Nathalie Bégin, Julien Gobeil Simard, Jonas Depatie, Aline Désormeaux et Jasmin Patenaude, ont communiqué leurs per-



Colloque de Montréal en 2025

spectives sur la planification financière, la transparence et la protection des dépôts. La journée s'est conclue par un cocktail de réseautage.

### CONFÉRENCE DE QUÉBEC

Le 14 septembre, la tournée s'est poursuivie à Québec sous la présidence de M<sup>e</sup> Michel Paradis, vice-président du RGCQ. Les participants ont approfondi leurs connaissances des nouvelles obligations : étude du fonds de prévoyance aux cinq ans, carnet d'entretien obligatoire et attestation du syndicat lors des ventes.

Les présentations de M<sup>e</sup> Charlotte Fortier, de Dominic Arès et de Julien Gobeil Simard, en présence de M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, ont allié expertise juridique et expérience de terrain. Les échanges ont mis en évidence les défis d'application et les occasions d'amélioration de la gestion des immeubles.

### CONFÉRENCE DE GATINEAU

Le 27 septembre, le chapitre de l'Outaouais a accueilli sa propre conférence, présidée par M<sup>e</sup> Richard M. LeBlanc. Les interventions de M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, de M<sup>e</sup> Mathieu Turpin et de M<sup>e</sup> Gabrielle Papineau ont permis d'aborder concrètement la révision du carnet d'entretien, la planification du fonds de prévoyance et la conformité des attestations. L'événement a souligné la forte mobilisation régionale.

### CE N'EST PAS TOUT

Une conférence s'est tenue à Bromont pour la première fois, marquant l'ouverture d'un chapitre dans la région de l'Estrie, où le RGCQ annoncera prochainement de nouvelles initiatives. Le 21 novembre, la tournée a également fait escale à Trois-Rivières. Ces deux conférences ont réuni près de 100 personnes chacune.

### UNE MISSION POURSUIVIE

Ces événements, rendus possibles grâce à la collaboration des conférenciers, partenaires et membres, témoignent de la vitalité du réseau RGCQ.

Grâce à votre engagement, le RGCQ continue d'accompagner, d'informer et de défendre les copropriétaires du Québec dans un contexte législatif en pleine évolution. 

# LJT

AVOCATS LAWYERS

## 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

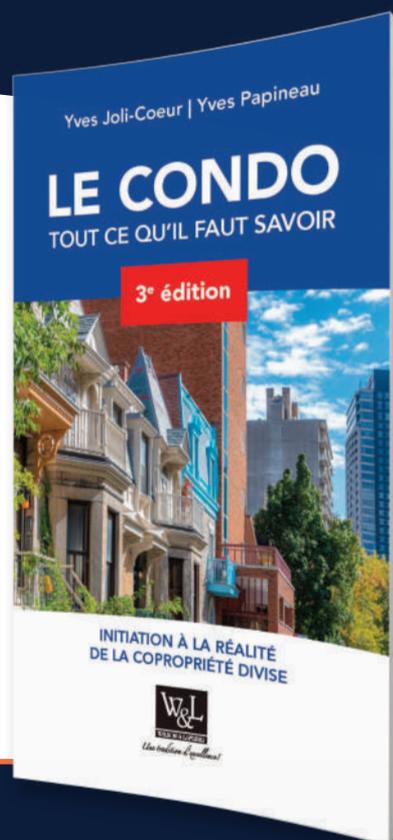
Consultation et formation | Médiation et arbitrage | Représentation devant les tribunaux  
Présidence d'assemblées | Recouvrement des charges communes | Assemblées de transition  
Modification de la déclaration de copropriété

## Offrez le savoir en cadeau!

3<sup>e</sup> édition

Entièrement mise à jour pour refléter  
les plus récents changements législatifs  
et réglementaires en matière  
de copropriété divise au Québec.

Pour commander  
utilisez ce code «R»



# Simplifiez la recharge des VÉ en copropriété avec Murbly

Murbly offre des ressources informatives et des outils pour simplifier le processus de mise en place de la recharge des véhicules électriques (VÉ) dans les immeubles en copropriété.

Nous proposons deux services pour accompagner les gestionnaires, syndicats de copropriété et copropriétaires : l'étude de capacité énergétique et l'accompagnement clés en main.

## L'étude de capacité énergétique

Cette étude est la première étape indispensable de tout projet d'installation de bornes de recharge en multi-logement. Il s'agit d'une analyse de la capacité énergétique d'un bâtiment basée sur ses données de consommation réelles. Connaître la consommation d'énergie d'un bâtiment est crucial; cela permet d'éviter l'installation d'un trop grand nombre de bornes selon la capacité disponible et assure la protection des infrastructures électriques.

**Ne pas faire d'étude de capacité, c'est comme brancher plusieurs chauffages d'appoint sur une seule prise sans savoir si elle peut tenir le coup : on court droit au court-circuit.**

## Pourquoi réaliser cette étude?

- Pour être conforme au Code électrique du Québec, qui l'exige selon l'article 8-106 8);
- Pour connaître le portrait de consommation de l'immeuble et le nombre de bornes pouvant être raccordées à l'infrastructure électrique;
- Pour assurer la protection et la pérennité des infrastructures électriques du bâtiment.

## Que comprend ce service?

1. Une **consultation** avec un expert;
2. La **collecte des données** de consommation réelles auprès d'Hydro-Québec et le calcul de la capacité énergétique de l'immeuble;
3. Une **schématisation claire de l'infrastructure** électrique et de la collecte de données des compteurs;
4. Un **rapport détaillé** indiquant le nombre de bornes de recharge pouvant être ajoutées à l'infrastructure existante.

## Quels sont les critères d'admissibilité?

- L'immeuble multilogement a au moins 6 logements;
- Les compteurs d'électricité sont connectés à Hydro-Québec;
- Il y a un seul syndicat de copropriété ou propriétaire d'immeuble locatif;
- Il y a un maximum de 2 salles électriques.

Le service complet est accessible aux immeubles du Grand Montréal. Pour les immeubles hors Montréal, les données de consommation doivent être fournies par le demandeur.



## Accompagnement clés en main

L'accompagnement clés en main est un service complet qui vous permet de mener à terme votre projet d'installation de bornes de recharge de la manière la plus efficace, simple et économique possible. Murbly vous aide de A à Z, de la stratégie globale au devis d'appel d'offres.

### Que permet l'accompagnement clés en main?

- Élaborer une stratégie de recharge adaptée à la demande et aux besoins de votre immeuble;
- Assurer une communication détaillée et la transparence avec les copropriétaires;
- Permettre à toutes les places de stationnement d'être prêtes pour la recharge des VÉ;
- Connaître le portrait de consommation de votre immeuble (grâce à l'étude de capacité énergétique).

### Que comprend ce service?

1. Des **vidéos explicatives** personnalisées pour le syndicat et les copropriétaires;
2. L'**étude de capacité énergétique**, incluant la demande des données de consommation d'énergie d'Hydro-Québec recueillies sur 36 mois (12 mois minimum requis selon le code électrique);
3. Un **rapport d'analyse globale**;
4. Une **présentation à l'Assemblée générale extraordinaire**;
5. La **préparation d'un devis** selon la solution choisie;
6. La **planification de l'appel d'offres**;
7. De l'**accompagnement pour la demande de subvention** gouvernementale.

### Quels sont les critères d'admissibilité?

- L'immeuble doit être un condominium (copropriété divisée).



## Passez à l'action avec Murbly

La recharge des véhicules électriques en copropriété n'a pas à être un casse-tête. Avec Murbly, vous accédez à des services conçus pour simplifier chaque étape du processus, réduire les risques, et garantir une solution durable, adaptée à votre immeuble.

**Que vous soyez en début de réflexion ou prêt à concrétiser votre projet, nous sommes là pour vous guider avec rigueur, clarté et expertise.**

**Choisissez la simplicité,  
avec Murbly**

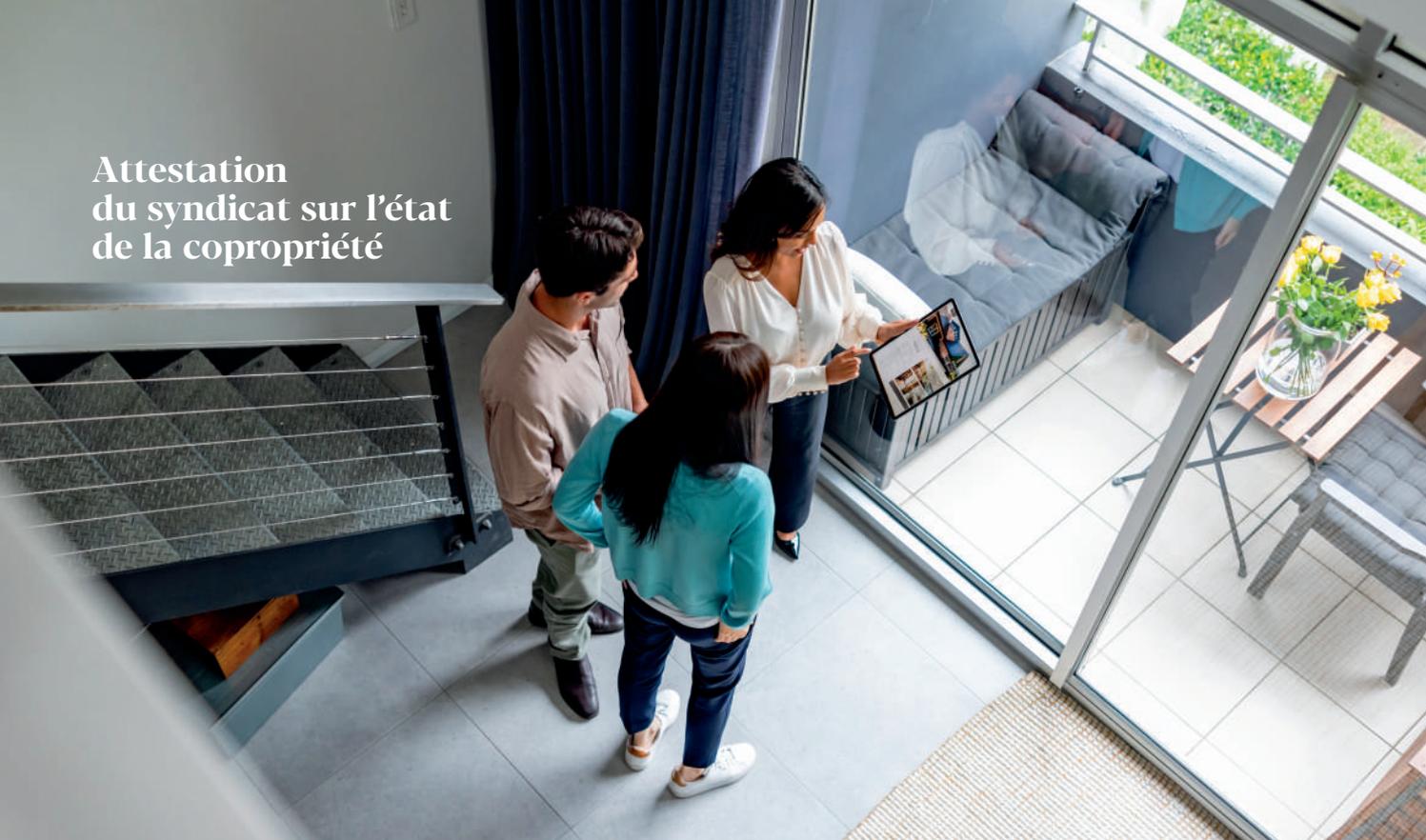


Balayez le code QR pour plus d'information

Ou consultez le lien suivant : [murbly.com/fr/consultation-gratuite/](https://murbly.com/fr/consultation-gratuite/)

**murbly**

Attestation  
du syndicat sur l'état  
de la copropriété



# Entre mobilisation et état de choc, un milieu en transformation

par **Véronique Martel**

**Attendue avec impatience par les uns (dont le RGCQ) et appréhendée avec réticence par d'autres, l'entrée en vigueur de la fameuse attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (ASEC) ne laisse personne indifférent. Condoliation est allé voir sur le terrain.**

## UN CHANGEMENT RADICAL QUI SECOUE

En se basant sur les outils de gestion que sont le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et les contributions au fonds de prévoyance, l'ASEC se révèle l'instrument d'évaluation le plus complet pour mesurer la santé globale d'une copropriété, incluant sa gouvernance. Produire ce document est dorénavant nécessaire à la conclusion de toute transaction immobilière en copropriété.

Copropriétaires, syndicats, gestionnaires, courtiers et notaires ont tous leur rôle à jouer. « Toutes ces obligations visent à renforcer la transparence et à protéger le public, tout en exerçant un nivellement par le haut en matière de saine gouvernance. La fluidité du processus d'achat dépend plus que jamais d'une communication transparente, honnête et claire entre toutes les parties prenantes aux transactions. Encore faut-il connaître – et comprendre – les nouvelles obligations », résume Guillaume Leblond, vice-président finance et administration chez Gestion immobilière Lafrance & Mathieu, également administrateur du RGCQ – provincial et du chapitre de Québec.

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**

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**

ENTRETIEN MÉNAGER

**PROPRE.  
FIABLE.**

Confiez le ménage de vos aires  
communes à un expert.

**Plus de 40 ans d'expérience.**

www.visionmaintenanceplus.com 514-783-1460



VISION MAINTENANCE



## Attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

**ENTRE MOBILISATION ET ÉTAT DE CHOC,  
UN MILIEU EN TRANSFORMATION**

Le RGCCQ prépare le terrain depuis des années en favorisant une approche incrémentielle : de petits changements, lentement mais sûrement, pour améliorer les pratiques de manière continue dans les copropriétés du Québec. Depuis l'entrée en vigueur des premières dispositions de la Loi 16, le Regroupement multiplie les formations, les rencontres, et les guides pratiques pour diffuser le plus largement possible une information vulgarisée et concrète. La réalité des obligations légales provoque une onde de choc sur le terrain.

### UNE MÉCANIQUE PEU MAÎTRISÉE

Le règlement prescrit la remise de l'ASEC « au promettant acheteur en temps utile » et confère au copropriétaire vendeur la responsabilité d'en faire la demande auprès de son syndicat. L'ASEC doit être remise au « promettant acheteur » dans les 15 jours suivant sa demande. Cette mécanique sème déjà la confusion dans le milieu.

### À quel moment de la transaction demander et remettre l'attestation?

Très simplement : dès que possible. « Dans mes formations, j'encourage les courtiers inscripteurs à avoir en main l'attestation de leur client à la signature du contrat de courtage pour pouvoir le remettre aux acheteurs s'appropriant à déposer une promesse d'achat avant de la rédiger. L'acheteur potentiel peut dire "Je ne suis pas intéressé, je n'avance pas" et ainsi éviter des discussions pénibles et des négociations ardues sur les conditions qui permettent le retrait de la promesse d'achat si le contenu de l'ASEC n'est pas satisfaisant », selon Roch St-Jacques. Le courtier immobilier d'expérience est affilié à CENTURY 21 Élite, où il est directeur de la formation pour l'ensemble du Québec, en plus de présider le conseil d'administration de la Chambre immobilière de l'Outaouais.

Cette approche fait écho à l'intention du législateur de renforcer la transparence. L'engagement contractuel que représente la promesse d'achat peut ainsi être rédigé en connaissance de cause.

Toutes les personnes interviewées partagent cette vision, mais signalent du même souffle une très grande résistance dans le milieu, par crainte de fournir des « informations sensibles ». Elles ont souligné que l'incompréhension de cette législation engendre des risques pour les transactions immobilières, notamment les complications liées à l'absence de carnet d'entretien ou de fonds de prévoyance, ou encore aux cotisations spéciales.

« Dans mes formations, j'encourage les courtiers inscripteurs à avoir en main l'attestation de leur client à la signature du contrat de courtage pour pouvoir le remettre aux acheteurs s'apprêtant à déposer une promesse d'achat avant de la rédiger. »

**Roch St-Jacques**

Courtier immobilier affilié à CENTURY 21 Élite, président du conseil d'administration de la Chambre immobilière de l'Outaouais, chroniqueur immobilier (104.7FM), administrateur du RGCO - chapitre de l'Outaouais

### Un délai de 15 jours qui peut jouer des tours

Sur le terrain, l'interprétation du délai de 15 jours est variable. S'agit-il de jours ouvrables ou civils (calendaires)? La législation québécoise est pourtant claire : par défaut, un « jour » signifie un jour civil. Le délai ne comprend pas le jour de la demande, mais comprend le dernier jour, sauf s'il ne s'agit pas d'un jour d'audience, auquel cas le délai est prolongé jusqu'au jour d'audience suivant. Cette interprétation juridique est appuyée par la jurisprudence.

Par exemple, si le 15<sup>e</sup> jour tombe un dimanche ou un jour férié, le délai est reporté au jour ouvrable ou juridique suivant (habituellement un lundi ou le prochain jour de semaine où les tribunaux siègent).

Or, le marché immobilier est actif sept jours sur sept et son rythme effréné ne connaît que peu de repos - même le dimanche. Outre quelques frictions, le respect du délai n'a pas encore été identifié comme systématiquement problématique.

« Par défaut, on compte toujours 15 jours "de calendrier", mais les gestionnaires ne travaillent parfois pas la fin de semaine. Ça génère des frictions, surtout dans les situations où ils attendent à la dernière minute pour commencer à la remplir ou pour la faire valider par le syndicat, dont les bénévoles ne sont pas toujours disponibles ou faciles à joindre.

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

# 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](mailto:martin@ventilation-ncv.com)

Sans frais : 1 800 567-5557

[ventilation-ncv.com](http://ventilation-ncv.com)



RBQ-8109-4518-48

## Attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

**ENTRE MOBILISATION ET ÉTAT DE CHOC,  
UN MILIEU EN TRANSFORMATION**

« S'il faut attendre 15 jours en plein processus et inscrire ce document aux conditions de la promesse d'achat, les processus de vente seraient extrêmement longs, beaucoup plus complexes et franchement frustrants pour tout le monde! », explique Nathalie Bégin, directrice de la pratique sur le courtage à l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). Elle recommande également à ses membres de demander et de transmettre l'ASEC le plus tôt possible dans le processus d'achat.

Même son de cloche du côté des gestionnaires interviewés, qui investissent de six à huit heures de travail par attestation. « L'attestation nous force à tout valider : les réclamations et les polices d'assurance, les contributions, la description des parties privatives, l'état du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien, etc. Dans certaines copropriétés, obtenir toute l'information prend beaucoup de temps. Et même si on ne travaille pas la fin de semaine, j'ai pris du temps personnel pour compléter plusieurs attestations dans les délais », témoigne en souriant Hugues Ouellette, gestionnaire immobilier et associé chez Proximo, en Estrie. La jeune firme bromontoise utilise une plateforme de gestion sécuritaire et cryptée où toute la documentation est colligée et centralisée - au rythme où les syndicats les transmettent.

Dans la région de la Capitale-Nationale, l'expérience de Guillaume Leblond est semblable. « Le principal goulot d'étranglement, c'est le manque d'information. Nous l'avons vu venir, et pour prendre de l'avance, nous avons choisi de produire une attestation initiale par copropriété, que nous mettons à jour avant d'ajouter les détails de l'unité en vente lors de la signature d'un contrat de courtage. Nous avons aussi adapté notre méthode de travail pour faciliter la collecte des informations et la production des attestations dans l'entreprise et auprès des syndicats. »

### QUESTIONS ET RÉPONSES DE NOS EXPERTS

Chefs de file dans leur domaine et dans leur région, ces personnes engagées dans une démarche d'excellence contribuent à faire évoluer les mentalités. *Condoliation* leur a posé les mêmes questions pour mieux comprendre ce qui se passe sur le terrain.

En somme, malgré la période de transition pour le moins cahoteuse que traverse le milieu de la copropriété, il ressort de cette incursion sur le terrain un sentiment de confiance de la part des acteurs déjà mobilisés. Ils prévoient qu'au-delà des cinq prochaines années, au-delà de la tempête actuelle, la vision de transparence s'installera lentement comme un geste normal, stimulant une renaissance puis un essor du marché de la copropriété.

(Tableau des résultats, à la page suivante)

**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



Restauration de  
**PORTES et  
FENÊTRES**

**LA SOLUTION CLÉ EN MAIN**  
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



Gestion de projets avec échéanciers  
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires  
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse  
Plus de 20 ans d'expérience



REMPACEMENT  
D'UNITÉS SCELLÉES



FABRICATION ET  
INSTALLATION DE  
MOUSTIQUAIRES



DOUCHE



COUPE-FROID ET  
MÉCANISMES



INSTALLATION  
ET REMPLACEMENT  
DE MIROIRS



CLOISON VITRÉE



CALFEUTRAGE



INSTALLATION ET  
RÉPARATION DE  
RAMPES DE VERRE



RÉPARATION DE  
SOLARIUM



INSERTION DE PORTES  
ET VITRAUX



INSTALLATION  
ET RÉPARATION  
DE MURS-RIDEAUX



facebook  
4.9 ★★★★★

Google  
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01

info@bascoworld.com | [bascoworld.com](http://bascoworld.com)

# Attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

ENTRE MOBILISATION ET ÉTAT DE CHOC, UN MILIEU EN TRANSFORMATION



**Nathalie Bégin**

Directrice de la pratique sur le courtage à l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

« L'APCIQ demande une clarification sur l'harmonisation entre l'ASEQ et la *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP), car la première est obligatoire et la seconde, fortement recommandée. Produire plusieurs documents est difficile et exigeant, peut générer des oublis et provoquer de la confusion. »



**Roch St-Jacques**

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

« Le formulaire du RGCQ est le plus complet. Il est plus détaillé que celui de la SHQ et va plus loin que la DRCOP. »



**Hugues Ouellette**

Gestionnaire immobilier et associé chez Proximmo

« Nous nous sommes inspirés de la version du RGCQ pour produire notre formulaire maison, qui est connecté à la plateforme de gestion que nous utilisons, Uperbee, qui ne permet pas pour l'instant de générer l'ASEC. »



**Guillaume Leblond, B.A.A., Adm.A.**

Vice-président finance et administration chez Gestion immobilière Lafrance & Mathieu - agence immobilière, administrateur du RGCQ provincial et du chapitre de Québec

« Nous utilisons la plateforme québécoise Hoodie, qui génère l'ASEC selon les plus hauts standards et qui inclut les informations recommandées par le RGCQ. »

asec

Quels formulaires utilisez-vous ou recommandez-vous d'utiliser pour produire l'ASEC?

Quand doit-on produire l'ASEC?

Tous ont répondu dans le même esprit, et sans équivoque :

- Sur demande, pour chaque transaction.
- Si des changements importants surviennent entre l'acceptation de la promesse d'achat et l'acte de vente notarié, le vendeur doit informer le notaire pour que celui-ci réclame une version à jour pour la signature.
- Si des changements surviennent pendant que la copropriété est sur le marché.

Le mot de la fin

« À l'APCIQ, on suit ça de près. On travaille beaucoup avec le RGCQ. On transmet l'information en temps réel à nos membres - plus de 15 000 courtiers partout au Québec. La formation est cruciale, sur tous les aspects de la Loi 16, et on continue d'en préparer de nouvelles selon les besoins de nos membres et la réalité sur le terrain. »

« J'encourage les gens, les courtiers à s'informer plus. Je suis aussi administrateur de syndicat, et je me fais un devoir de m'informer et de m'éduquer sur tout ce que je sais que je dois faire, et sur tout ce que nous demandent les copropriétaires, pour prendre les meilleures décisions possibles. Je suis membre du RGCQ depuis 12 ans, et je continue d'aller régulièrement aux formations et de lire le *Condoliation* religieusement. »

« Tout le monde a maintenant davantage de responsabilités, et c'est une bonne chose. Je pense que ça va restructurer le milieu et redorer la copropriété que d'avoir des informations claires, vérifiées et fiables sur lesquelles baser les transactions. »

« L'attestation a créé une certaine insécurité, une crainte par rapport à la divulgation des informations financières, surtout de la part des syndicats. Mais au contraire, la transparence des finances et de la gouvernance va devenir un facilitateur transactionnel qui va éventuellement jouer sur le marché. »



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

 condolegal.com

# ATTESTATION DU SYNDICAT SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ (ASEC)

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

**condolegal.com**

**ATTESTATION DU SYNDICAT SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ (ASEC)**  
(articles 1068-1 et 1069 du Code civil du Québec)

L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (ASEC) est le modèle établi par le RGCQ. Un guide pratique d'accompagnement a été préparé pour les membres du RGCQ.

**1. Identification**

**1.1 Identification c**  
Nom du syndicat  
Adresse complet  
Numéro d'entrep

**1.2 Identification c**  
Nom du demand  
Date de la dema  
Nom du proprié

**1.3 Identification c**  
Adresse complet

**1.4 Identification c**  
Numéro de l'esp  
Numéro de l'esp  
Autre:

**1.5 Identification c**  
Numéro de l'esp  
Numéro de l'esp  
Autre:

**2. Information**

**2.1** Est-ce que le :  Oui  Non  
Date du carnet d'entretien

**2.2** Est-ce que le syndicat a fait établir une étude de fonds de prévoyance ?  Oui  Non  
Date de l'étude

**2.3** Est-ce que les déclarations fiscales du syndicat sont faites et à jour ?  Oui  Non

© 2025 Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.  
Tous droits de production réservés, sauf accord écrit.  
Info RGCQ | 514-616-7427 | info@rgcq.org | www.rgcq.org Version 1.0

Consultez notre page :  
Tout savoir sur la Loi 16 et  
simplifiez vos démarches  
grâce à notre modèle  
d'attestation, conçu pour  
vous aider à respecter  
vos obligations.

**SCANNEZ CE CODE QR  
POUR Y ACCÉDER**

*Un guide pratique d'accompagnement a été préparé pour  
les membres du RGCQ*

RGCQ - Tout savoir sur la Loi 16

Avec l'entrée du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divisée (D. 991-2025 G.O. II), le 14 août 2025, tous les syndicats de copropriétaires devront avoir établi, d'ici trois ans au plus tard, soit le 14 août 2028, un carnet d'entretien.



# PETITES COPROPRIÉTÉS ET RÉVISION DU CARNET D'ENTRETIEN

**C**e carnet d'entretien sert notamment à planifier et à suivre les travaux nécessaires en vue d'assurer la conservation de l'immeuble. Il doit être établi par un professionnel indépendant autorisé (architecte, ingénieur, évaluateur agréé ou technologue professionnel), mis à jour par le conseil d'administration du syndicat au moins une fois par année, et révisé en temps voulu par un professionnel indépendant autorisé.

L'article 5 du *Règlement* prévoit en effet qu'une telle révision du carnet d'entretien doit être effectuée minimalement tous les cinq ans.

Toutefois, celle-ci peut être faite minimalement tous les dix ans, lorsque l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :

- L'immeuble est constitué d'au plus huit parties privatives, excluant celles qui sont accessoires à ces dernières, tels les espaces de rangement et de stationnement;
- Aucune partie commune de l'immeuble n'est située dans un bâtiment. On parle donc ici d'une copropriété horizontale;
- L'immeuble a **au plus trois étages entièrement hors sol**.

# La nouvelle référence en prévention de dégâts d'eau pour les syndicats de copropriété

- Inspection en 20 points pour chaque unité de la copropriété
- Rapport individuel envoyé à l'intérieur de 48 heures
- Unités nécessitant une intervention corrective immédiate identifiées rapidement

## Inspectez. Prévenez. Protégez

Pour informations  
[infos@vigilo-inspection.ca](mailto:infos@vigilo-inspection.ca)

438 507-8239

[www.vigilo-inspection.ca](http://www.vigilo-inspection.ca)

VIGILO 

Programme d'inspection préventif  
au dégâts d'eau



LAUCANDRIQUE

LOI 16

SOYEZ CONFORME,  
SANS STRESS

Nous offrons des services comptables, administratifs, sinistres et techniques avec une approche humaine et un accompagnement complet pour répondre aux exigences de la Loi 16

ATTESTATION, CARNET,  
FONDS DE PRÉVOYANCE

Simplifiez votre conformité avec Laucandrique.



Laucandrique Essentiel  
moins de 25 unités



Laucandrique Classique  
25 unités et plus



Laucandrique Maintenance  
tous types d'immeubles



Laucandrique Technique  
tous types d'immeubles



DIAGNOSTIC SUR LA  
LOI 16 GRATUIT

Profitez d'un accompagnement personnalisé pour évaluer votre conformité à la Loi 16.

Nos experts vous aideront à identifier les étapes essentielles pour sécuriser, planifier et valoriser votre immeuble dès aujourd'hui.

OFFRE LIMITÉE À  
25 IMMEUBLES

CONTACTEZ-NOUS  
POUR EN SAVOIR PLUS  
Marketing@laucandrique.ca

ACADÉMIE LAUCANDRIQUE

Formations accessibles en ligne et en présentiel



Webinaires gratuits sur la Loi 16 et les bonnes pratiques de gestion



Contenus pédagogiques pensés pour le terrain



## Nouvelle réglementation

PETITES COPROPRIÉTÉS ET RÉVISION DU CARNET D'ENTRETIEN



### CALCUL DU NOMBRE D'ÉTAGES CONSIDÉRÉ PAR L'ARTICLE 5 DU RÈGLEMENT

En ce qui a trait à cette troisième possibilité, le Règlement ne donne aucune définition de ce qui doit être considéré comme un « étage ». Nous avons donc cru bon d'examiner de plus près le sens à donner à cette possibilité.

Selon le Code de construction du Québec :

- Un « étage » est défini comme la partie d'un bâtiment délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus.
- Le premier étage est l'étage le plus élevé dont le plancher se trouve à au plus 2 m au-dessus du niveau moyen du sol. Le premier étage est important, car il sert de référence pour déterminer la hauteur d'un bâtiment, selon le Code de construction du Québec.
- Le niveau moyen du sol (grade) est le plus bas des niveaux moyens définitifs du sol, mesuré le long de chaque mur extérieur du bâtiment qui doit donner sur une rue.

Si le plancher des parties privatives du rez-de-chaussée est **situé à moins de 2 m** au-dessus du niveau du sol, les parties privatives amé-

nagées au-dessous du rez-de-chaussée sont considérées comme étant situées au sous-sol. Au sens du Code de construction, un sous-sol n'est pas considéré comme un étage. Selon le Règlement, le sous-sol n'est pas un étage entièrement hors sol. Une copropriété, de trois étages hors sol, qui aurait des parties privatives au sous-sol compterait quatre parties privatives superposées. Selon notre compréhension, une telle copropriété pourrait donc faire effectuer la révision de son carnet d'entretien **tous les dix ans**.

Toutefois, si le plancher du premier étage hors sol est **situé à plus de 2 m** au-dessus du niveau du sol, selon le Code de construction, l'étage situé au-dessous de ce plancher n'est pas considéré comme le sous-sol, mais est plutôt considéré comme le premier étage. Or, selon le Règlement :

- Si le premier étage n'est pas **entièrement hors sol**, il n'est pas considéré au calcul de la hauteur du bâtiment. Une telle copropriété pourrait faire effectuer la révision de son carnet d'entretien **tous les dix ans**.
- Si le premier étage est situé **entièrement hors sol**, il est considéré au calcul de la hauteur du bâtiment. Une telle copropriété doit faire effectuer la révision de son carnet d'entretien **tous les cinq ans**.

NOWA  
4S + PRESENCE

# 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)



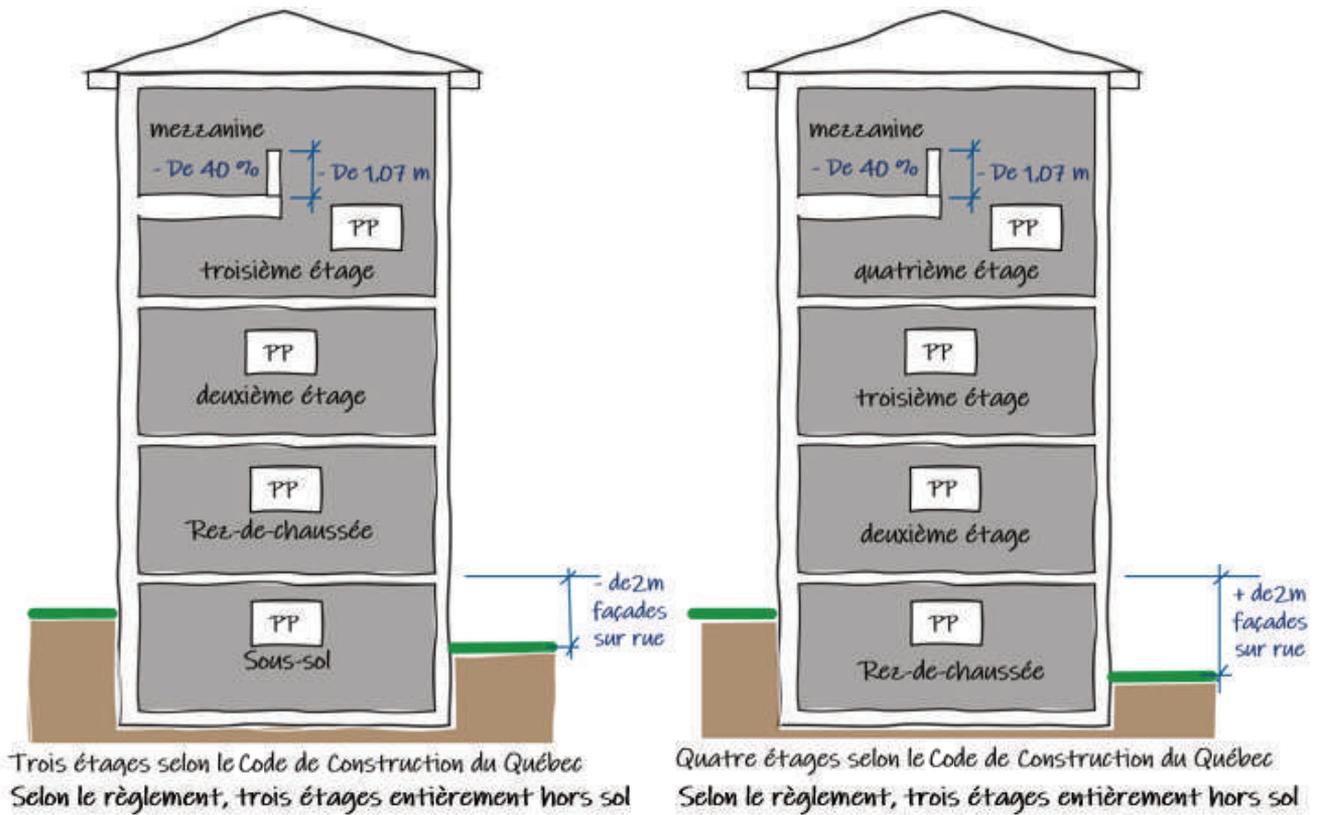
CERTIFIÉ  
**PREVCAN**

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

**NOWA**  
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

## Nouvelle réglementation

### PETITES COPROPRIÉTÉS ET RÉVISION DU CARNET D'ENTRETIEN



Par ailleurs, certaines mezzanines ne sont pas considérées comme un étage. Le *Code de construction* permet de ne pas considérer l'espace situé au-dessus d'une mezzanine comme un étage dans le calcul de la hauteur de bâtiment, si cet espace est aménagé selon les critères suivants :

- L'aire cumulée de la mezzanine ne dépasse pas 40 % de l'aire sans cloisons de la pièce dans laquelle elles sont situées.
- L'espace au-dessus du plancher de la mezzanine n'est pas divisé par des cloisons ou des murs d'une hauteur supérieure à 1070 mm. Toutefois, cet espace peut comporter un espace encloustré dont l'aire ne dépasse pas 10 % de l'aire sans cloisons de la pièce dans laquelle se trouve la mezzanine.

Le *Règlement* ne traite pas de ce type de situation. Toutefois, il est manifeste qu'une mezzanine aménagée selon les critères énoncés ci-dessus n'est pas considérée dans le calcul de la hauteur du bâtiment.

Pour mieux comprendre, nous avons préparé les dessins ci-dessus, qui illustrent ces différentes situations. 

i

Le schéma présenté met en lumière les principaux aspects du carnet d'entretien en copropriété. Il a été élaboré par la firme **Cossette Touchette**, contributrice à l'article. Celui-ci a été rédigé en partenariat avec **Condolegal.com**, à partir de la fiche pratique publiée sur leur site.

Trois sous-fiches détaillent ces éléments :

- La mémoire collective de l'immeuble;
- Les outils de planification;
- La gouvernance et l'encadrement légal.

Nous vous invitons à les consulter directement sur le site de **Condolegal.com**



# NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

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

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

**5 000+** Expertises  
cumulées

**10+** Régions desservies  
partout au Québec

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



# Contributions au fonds de prévoyance :

branle-bas  
de combat,  
inquiétudes et...  
perspective

par **Véronique Martel**

Depuis le mois d'août 2025, tous les syndicats sont dans l'obligation de se doter d'une étude de fonds de prévoyance.

Toutefois, ils ont un délai de trois ans pour l'obtenir, soit d'ici le 14 août 2028. Et si la première étude leur indique que le fonds de prévoyance est déficitaire, les syndicats disposeront de dix ans pour le combler adéquatement. C'est donc le branle-bas de combat. Mais qu'est-ce qui inquiète tant?



## DES ÉTAPES ESCAMOTÉES ET DES DÉLAIS DÉPASSÉS

Pour réaliser une étude de fonds de prévoyance, un syndicat de copropriétaires doit d'abord avoir établi son carnet d'entretien, celui-ci constituant la base documentaire obligatoire sur laquelle s'appuie le professionnel mandaté pour évaluer la durée de vie utile des composants de l'immeuble et planifier les interventions futures.

Or, des milliers de syndicats de copropriétaires n'ont pas encore franchi cette étape, se plaçant eux-mêmes dans une situation délicate. Bien qu'ils disposent d'un délai de trois ans pour établir leur carnet d'entretien, soit jusqu'au 14 août 2028, ils ont tout intérêt à agir dès maintenant.

« Quand tout le monde va se réveiller, évidemment à la dernière minute, la pression interne pour conclure la démarche dans les plus brefs délais va être grande. Aussi, il va manquer de professionnels pour faire les rapports aussi rapidement », explique l'avocat émérite Yves Papineau, spécialiste du droit de la copropriété au Québec.



# 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



Chez **DeRico Experts-Conseils**, nous accompagnons les syndicats de copropriété dans leurs obligations légales en offrant deux services spécialisés et complémentaires



**LOI 141**  
**COÛT DE RECONSTRUCTION**

**LOI 16**  
**FONDS DE PRÉVOYANCE**  
**CARNET D'ENTRETIEN**

**DERICO**  
**EXPERTS-CONSEILS** SENC  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS CONSULTANTS IMMOBILIERS

BIENVENUE AUX PETITES COMME AUX PLUS GRANDES COPROPRIÉTÉS !

3200, ch. des Quatre-Bourgeois, bur. 300 Québec (QC) G1W 0G8  
2, rue Saint-Germain Est, bureau 140 Rimouski (QC) G5L 8T7

info@drec.ca 418-780-2330

DREC.CA

### Le parc immobilier de copropriétés québécois compte plus de 40 000 immeubles.

En tout, 90 % sont des petites copropriétés, soit 20 unités ou moins (environ 325 000).

Près de 40 % n'auraient pas un fonds de prévoyance suffisant en vertu d'une étude de fonds de prévoyance réalisée selon les normes imposées par la Loi 16 (environ 16 000).

Sources : Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ), Hoodi



## 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 438-259-3149

### UN RATTRAPAGE FINANCIER EFFRAYANT

Une fois qu'il a tous les documents en main, un conseil d'administration doit adopter le budget. Pour ce faire, il doit évaluer quelles sommes seront nécessaires pour faire face aux dépenses de l'année courante et présenter le budget prévisionnel pour consultation par l'assemblée des copropriétaires. Après cette consultation, le conseil d'administration fixe de façon définitive la contribution des copropriétaires, incluant celle pour le fonds de prévoyance, et il prépare les avis de cotisation pour chacun d'eux.

Les syndicats ayant un gestionnaire professionnel sont généralement en meilleure posture et avancent bien dans leurs obligations; ils se seront dotés d'un fonds de prévoyance dans lequel ils disposent d'une somme raisonnable. Le cas échéant, le rattrapage sur dix ans risque d'être moins douloureux – et pourrait même ne pas s'étirer sur dix ans.

# Nettoyage Maxi Clean votre spécialiste du nettoyage des conduits de ventilation!



Conduits et système de ventilation

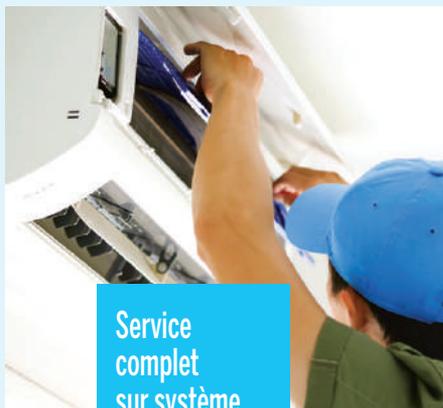
Chauffage et air climatisé

Échangeur d'air

Tout type de systèmes d'évacuation

Conduits de sécheuses et plus !

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)**



Pour les autres, il n'y a plus d'évitement possible, comme en témoigne M<sup>e</sup> Papineau. « Les syndicats qui sont en retard pour provisionner leur fonds de prévoyance vont voir leurs charges communes (frais de condos) augmentées du simple au double, parfois même au triple, pour renflouer des coffres négligés pendant des décennies. La capacité de payer des copropriétaires est une source d'inquiétude réelle. »

Le rattrapage financier peut par ailleurs s'avérer plus important que prévu en raison des travaux urgents à exécuter et de l'échéance imposée.

### UN POIDS DISPROPORTIONNÉ POUR LES PLUS PETITES COPROPRIÉTÉS

« Plusieurs travaux coûtent sensiblement la même chose pour des copropriétés de deux, trois ou neuf unités, par exemple. Mais le nombre de quotes-parts entre lesquelles répartir les frais fait une grande différence "par porte"! », précise l'avocat émérite Yves Papineau. D'où l'importance d'une planification rigoureuse et d'une exécution diligente.

### ENTRE TRANSPARENCE ET VULNÉRABILITÉ

L'intégration du montant total du fonds de prévoyance et du montant total des contributions aux charges communes lors des trois années précédentes, dans l'attestation sur l'état de la copropriété (ASEC), accroît la transparence du marché immobilier, mais expose par le fait même les copropriétés sous-financées à une baisse potentielle de valeur.

« Oubliez ça, les frais de condos à 300 \$. Ceux qui se vantaient d'avoir les frais de condos parmi les plus bas sont maintenant les plus inquiets. D'une part, beaucoup ne seront pas capables de suivre. D'autre part, les acheteurs risquent de négocier fermement, prévoyant les contributions importantes à venir qui "auraient dû" déjà être versées au fonds de prévoyance », prévoit M<sup>e</sup> Yves Papineau.



**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, auteur prolifique, conférencier et formateur*

### « ON RAMASSE L'ARGENT, MAIS ON LE MET OÙ? »

Cette question occupe beaucoup les pensées de M<sup>e</sup> Papineau, qui y réfléchit intensément. « Trop souvent, les fonds de prévoyance dorment dans des comptes à faible rendement séparés, d'où l'idée de regrouper les sommes dans un fonds collectif géré par un organisme indépendant solide, comme la Caisse de dépôt et placement ou le Fonds de solidarité du Québec. Une telle mutualisation générerait des rendements plus élevés, une gestion professionnelle et des placements 100 % garantis – tout en allégeant la charge des conseils d'administration bénévoles. »



### SONDAGE DU RGCQ...

Répondez-y en toute confidentialité pour aider à créer des formations et des outils conçus sur mesure pour répondre à vos besoins.



## 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)





**FIRST  
ONSITE**

RESTAURATION APRÈS SINISTRE

## **CHAQUE MINUTE COMPTE. CHAQUE DÉTAIL AUSSI.**

En copropriété, un dégât dans une unité peut vite devenir un problème collectif.

Notre équipe intervient 24/7 pour contenir, réparer et restaurer — tout en respectant vos exigences, vos règlements, et la vie en communauté.



Restauration après un événement catastrophique



Recouvrement des pertes importantes et complexes



Récupération des dommages causés par le feu et la fumée



Récupération des dommages causés par l'eau et les inondations

**800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA/FR**



Gestion

# LA SÉCURITÉ INCENDIE : UNE RESPONSABILITÉ À NE PAS SOUS-ESTIMER

par **Caroline Martel**

**Il arrive qu'un assureur ou une municipalité exige un certificat de conformité des appareils de chauffage au bois et cheminées d'un immeuble, afin de confirmer que le bâtiment respecte les normes, en matière de sécurité incendie.**

**U**n enjeu souvent négligé concerne effectivement la conformité des séparations coupe-feu dans les puits techniques. Invisibles, elles jouent pourtant un rôle crucial dans la sécurité des occupants et la pérennité du bâtiment.

## HÉRITAGE PROBLÉMATIQUE DES ANNÉES 1980-1990

De nombreux immeubles construits dans les années 1980 et 1990 présentent aujourd'hui des lacunes. L'installation de foyers préfabriqués dans des structures

combustibles se multipliait, mais les exigences de séparation coupe-feu étaient souvent ignorées.

Claude Quirion, spécialiste en foyers et en sécurité incendie ainsi que propriétaire des succursales de Noréa Foyers du grand Montréal et de Mughet, rappelle : « Les entrepreneurs mettaient plusieurs cheminées dans un même puits technique, alors que le code exigeait des puits séparés avec une résistance au feu équivalente à celle de l'appartement. »

Les interventions postérieures – câbles électriques, conduits de ventilation ou systèmes de communication – ont souvent compromis l'intégrité des compartiments coupe-feu, créant des passages invisibles par lesquels le feu pouvait se propager rapidement.

## CERTIFICAT DE CONFORMITÉ : UN GESTE QUI ENGAGE LA RESPONSABILITÉ

La délivrance d'un certificat sans vérification de l'état réel des séparations coupe-feu expose le syndicat et ses administrateurs à des risques juridiques. Une attestation erronée pourrait être considérée comme une fausse déclaration, surtout en cas de sinistre.

Il est crucial de s'assurer que les inspections sont réalisées par des professionnels qualifiés, que les constats sont documentés et que les éléments critiques ont été vérifiés ou corrigés. La délivrance d'un certificat avec réserve ou la recommandation de travaux correctifs protègent le syndicat et les copropriétaires, d'ici la réalisation des travaux correctifs.

## CORRIGER LA SITUATION : L'APPROCHE DE LA RBQ ET LES AUTRES MESURES POSSIBLES

Lorsqu'une non-conformité est découverte, la première règle est de résoudre le problème conformément à ce qui aurait dû être fait : puits techniques séparés pour chaque conduit. Cela est toutefois souvent impossible dans les constructions existantes.

C'est là qu'intervient la « mesure différente », élaborée avec des ingénieurs et d'architectes, reconnue par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en 2008.

i

### LE PROCESSUS EXIGE L'INTERVENTION D'UN PROFESSIONNEL :

1. Un architecte constate la non-conformité.
2. Il propose la construction de puits techniques conformes lorsque l'espace le permet, ou le recours à la mesure différente lorsque la configuration rend cette solution physiquement impossible.
3. La municipalité et le service d'incendie donnent leur approbation.
4. Les travaux correctifs sont effectués par un entrepreneur licencié.
5. L'architecte confirme la sécurité de l'immeuble.

LES CONSTRUCTIONS

Licence RBQ : 8312-3349-20

TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com



## Gardez vos bassins en santé

Odysée Aquatique vous offre une gamme complète de service pour vos *piscines, spas et bassins décoratifs*

- Construction neuves et rénovations
- Réparations
- Consultation
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologique

ODYSSÉE  
AQUATIQUE

Visitez notre nouveau site  
[odysseeaquatique.com](http://odysseeaquatique.com)

RBQ: 5742-3287-01

# 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)



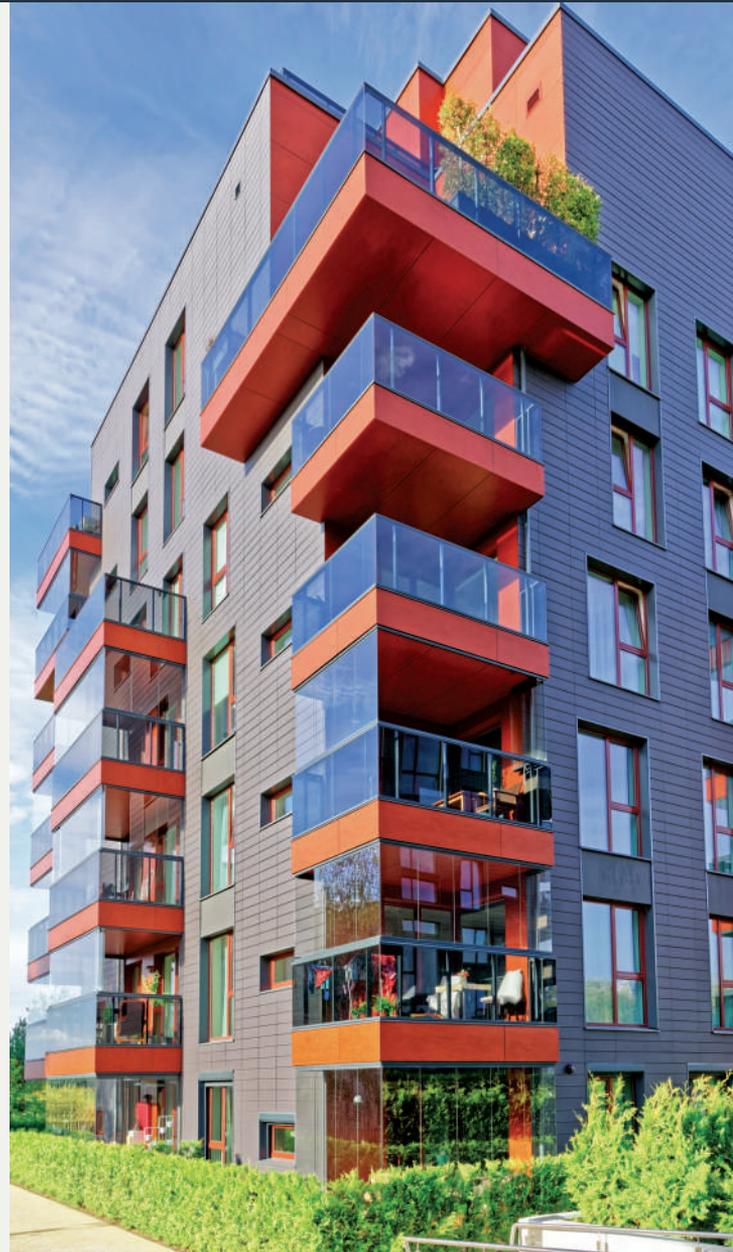
## *Forfait PC* PETITES COPROPRIÉTÉS

- 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)

## Gestion

### LA SÉCURITÉ INCENDIE : UNE RESPONSABILITÉ À NE PAS SOUS-ESTIMER

Elle consiste à construire une enveloppe autour des vides techniques utilisés pour l'évacuation des foyers, afin de rétablir une résistance au feu équivalente ou supérieure à celle exigée selon le type du bâtiment, laquelle peut varier de 45 à 120 minutes.

Le processus exige l'intervention d'un professionnel :

1. Un architecte constate la non-conformité.
2. Il propose la construction de puits techniques conformes lorsque l'espace le permet, ou le recours à la mesure différente lorsque la configuration rend cette solution physiquement impossible.
3. La municipalité et le service d'incendie donnent leur approbation.
4. Les travaux correctifs sont effectués par un entrepreneur licencié.
5. L'architecte confirme la sécurité de l'immeuble.

Certains propriétaires peuvent aussi condamner leur foyer en fermant le puits technique au plancher et au plafond avec des matériaux coupe-feu, bloquant ainsi la communication entre les étages. Encore là, toutefois, une inspection par un professionnel serait requise, afin de garantir la conformité.

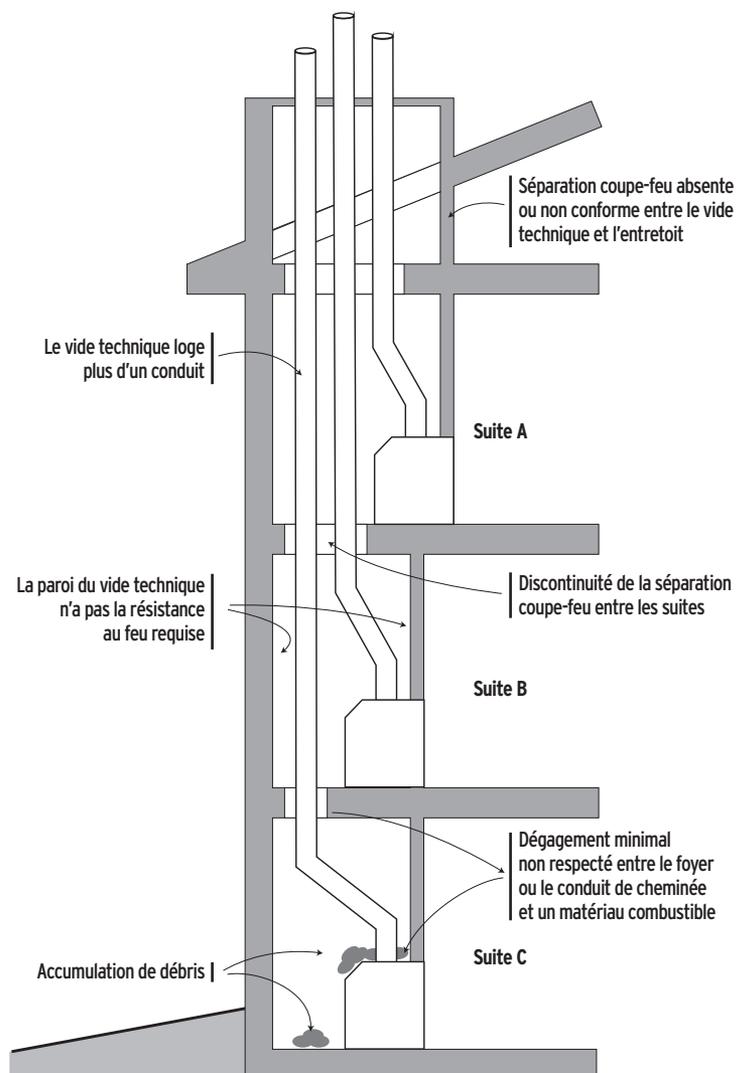
### INTÉGRER LES TRAVAUX AU FONDS DE PRÉVOYANCE ET LA LOI 16

Ces travaux peuvent représenter un coût important, surtout lorsqu'ils impliquent l'ouverture de murs sur plusieurs étages. Il est essentiel de les intégrer au fonds de prévoyance, conformément à la Loi 16, et ce, même s'il ne s'agit pas ici de travaux récurrents.

« Il faut profiter de l'étude du fonds de prévoyance pour inclure la vérification des puits techniques et exiger un document officiel confirmant leur conformité », rappelle M. Quirion.

Les firmes mandatées devraient identifier ces enjeux et recommander les correctifs nécessaires. Si leur mandat ne couvre pas cette situation, elles devraient au minimum préciser qu'aucun certificat de conformité des puits techniques servant aux évacuations des foyers n'a été obtenu, afin d'anticiper les dépenses et d'éviter des surprises coûteuses.

### Vue en coupe Installation NON CONFORME Exemple de problèmes qui doivent être corrigés



Source : Info-RBQ | Qualité Sécurité, « Code de construction du Québec, Chapitre I, Bâtiment : Intégrité des séparations coupe-feu lors de l'installation de conduits de fumée desservant des appareils à combustion », Régie du bâtiment du Québec, février 2008.

### DES INSPECTIONS PLUS RIGOUREUSES POUR UNE MEILLEURE PRÉVENTION

La Loi 16 a instauré une culture d'entretien préventif, notamment par le biais du carnet d'entretien, issu du « Rapport d'inspection ». C'est dans ce rapport qu'il devrait être indiqué si la certification attestant la conformité des séparations coupe-feu a été obtenue ou non obtenue. Cette mention devrait devenir systématique dans les audits techniques et les études du fonds de prévoyance.

# [ Fiset légal ]

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



### SUCCESSALE MONTRÉAL

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

### SUCCESSALE LAVAL

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

[FISSETLEGAL.COM](http://FISSETLEGAL.COM)  
[info@fisetlegal.com](mailto:info@fisetlegal.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)



## Gestion

**LA SÉCURITÉ INCENDIE :  
UNE RESPONSABILITÉ À NE PAS SOUS-ESTIMER**



### À RETENIR

- Les séparations coupe-feu sont des éléments invisibles, mais essentiels, du bâtiment.
- Leur défaillance peut avoir des conséquences humaines, légales et financières.
- Avant toute attestation, vérifier la validité des inspections effectuées par une firme professionnelle.
- Intégrer les corrections potentielles au fonds de prévoyance (Loi 16).
- La conformité est un enjeu de sécurité et de culture de gestion proactive.

Pour consulter le bulletin *Info-RBQ* (2008) « Intégrité des séparations coupe-feu lors de l'installation de conduits de fumée desservant des appareils à combustion » :  
<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:4f8a96d0-f798-45c2-b08c-d1fb874cfac6>



**PLANIBATIMAT**  
LA PASSION DU BÂTIMENT

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 RGCC

(514) 607-0000  [planibatimat.ca](http://planibatimat.ca)  [contact@planibatimat.ca](mailto:contact@planibatimat.ca)

## VERS UNE CULTURE DE CONFORMITÉ PROACTIVE

La conformité ne doit pas être perçue comme une contrainte, mais comme un levier de sécurité, de transparence et de valorisation du patrimoine immobilier. En intégrant les enjeux liés aux coupe-feux dans les inspections, les rapports techniques et les prévisions budgétaires, les syndicats se dotent d'un outil essentiel pour gérer le risque.

## SÉCURITÉ ET PÉRENNITÉ : L'ENGAGEMENT DE LA CONFORMITÉ

Un certificat de conformité dépasse le cadre administratif; c'est un engagement envers la sécurité des occupants et la responsabilité des gestionnaires. Dans les copropriétés construites principalement avant 2000, la vérification des séparations coupe-feu doit être une priorité. Une approche rigoureuse, documentée et préventive assure la sécurité des résidents, la pérennité du bâtiment et la crédibilité de la gestion. □

# Sedna

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

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

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



**Adieu les dégâts d'eau!**

### Sécurité totale

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

### Gestion simplifiée

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

### Tranquillité assurée

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

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

## sinopé

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

✉ ventes@sinopetech.com

☎ 1 855-741-7701, poste 2.

🌐 sinopetech.com/sedna

Économisez sur votre assurance

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



# Il y a une fissure dans mon béton

## Qu'est-ce que je fais?

par **Caroline Martel**  
photos **Patrick Ouellet**

**En copropriété, le béton est partout, mais on ne le remarque vraiment qu'au premier signe d'usure.**

**F**issure, tache d'humidité ou éclat : des indices parfois discrets qui révèlent pourtant des phénomènes liés au vieillissement du matériau, ou des autres composantes du bâtiment. Des fissures ou des taches peuvent être présentes depuis la construction sans que cela ne pose un enjeu, alors que d'autres peuvent apparaître dans le temps. L'accent est mis sur ces dernières dans le cadre de cette chronique. Entre sécurité, prévention et planification, bien gérer le béton demeure un enjeu collectif qui exige rigueur et compréhension.

Avec l'aide de l'expertise de l'ingénieur Patrick Ouellet, cette chronique propose un tour d'horizon des causes courantes de la détérioration, des interventions prioritaires et des bonnes pratiques pour assurer la durabilité des structures. Observer, comprendre et intervenir sont les clés pour préserver le patrimoine commun.

### **LES MATÉRIAUX, BIEN UTILISÉS OU MAL COMPRIS**

Dans une copropriété, chaque matériau raconte une histoire : celle de son usage, de sa durabilité... et parfois de ses faiblesses. Béton, bois, acier ou maçonnerie – tous ont leurs qualités, mais aussi leurs limites.



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



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



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



**Patrick Ouellet, ing.,**  
Patrick Ouellet Consultant

Le béton, lui, est omniprésent. On n'a qu'à penser aux stationnements, aux dalles de terrasse, aux murs de fondation et aux colonnes. Il est solide, durable, malléable – mais pas éternel. Quand une fissure apparaît, les mêmes questions reviennent toujours : est-ce grave? Et surtout, que faire?

«Le béton vieillit, comme tout matériau. Ce qui compte, c'est de comprendre ce qu'on voit, d'évaluer pourquoi et d'intervenir sur la cause plutôt que sur le symptôme apparent», rappelle l'ingénieur en structure de bâtiments Patrick Ouellet.

## UN MATÉRIAU INGÉNIEUX, MAIS EXIGEANT

Utilisé depuis l'époque romaine, le béton reste le matériau le plus courant dans les infrastructures modernes. À l'état frais, il est malléable et permet de créer toutes sortes de formes, qu'il soit coulé en place ou préfabriqué.

### Sa performance dépend de divers éléments :

1. La qualité du mélange;
2. Les conditions de mise en œuvre;
3. La protection contre l'eau et les sels de déglacage;
4. Un entretien régulier;
5. Les conditions climatiques.

«Un béton peut paraître indestructible, mais s'il est mal protégé, l'eau et les sels de déglacage finiront par atteindre les armatures d'acier, provoquer la corrosion, les fissures, puis l'éclatement des surfaces», souligne M. Ouellet.

## OÙ SE TROUVENT LES RISQUES EN COPROPRIÉTÉ?

### 1. Dalles structurales (stationnements, terrasses)

Elles subissent les charges des véhicules, les variations thermiques et les infiltrations de sel.

- **À surveiller** : corrosion, éclats, fissures, état des joints et de la membrane d'étanchéité.
- **Entretien recommandé** : nettoyage (CSA S-413, voir aussi le guide de la RBQ - liste de vérification annuelle), réparations localisées, réparations locales de la membrane d'étanchéité.

### 2. Dalles sur sol (sous-sol, locaux techniques)

Elles reposent directement sur le gravier, et leurs marques de détérioration n'affectent pas le reste de la structure.

- **À vérifier** : humidité, fissures traversantes, soulèvements, accumulations d'eau (surtout autour des bases de colonnes, qui sont des éléments structuraux essentiels).

### 3. Murs de fondation;

Supportent le bâtiment, visibles au sous-sol.

- **À observer** : infiltrations, efflorescences, fissures verticales ou diagonales.
- **Réparation possible** : imperméabilisation par l'extérieur ou amélioration du drainage.

### 4. Colonnes et poutres

Éléments porteurs critiques.

- Toute fissure mérite une évaluation.
- La rouille visible sur le béton est souvent le premier signal de corrosion interne des armatures.

### 5. Panneaux préfabriqués

Très utilisés au cours des années 1960 à 1980, ils demeurent durables, mais les générations plus anciennes présentent des défis d'entretien. La Loi 122 a été adoptée en partie pour encadrer leur suivi. Ces panneaux doivent être inspectés régulièrement, en particulier leurs ancrages qui retiennent les panneaux à la structure.



# Pour en finir avec les dégâts d'eau

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



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

**Notifications en temps réel**

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

**Condo sécurisé, esprit en paix**

Protection de votre investissement immobilier grâce au système installé par AquaDéTECT

**Présence fiable**

Soutien technique par téléphone 24/7

**Neuf années de spécialisation**

Entreprise exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016

**Appelez-nous !**

- Soumission détaillée sans frais
- Possibilité de financement

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

[securiteaquadetect.com](http://securiteaquadetect.com)  
[info@securiteaquadetect.com](mailto:info@securiteaquadetect.com)  
**514 375-5678, poste 4**



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

Membre installateur certifié

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

  
**CMMTQ**  
Entrepreneur  
en plomberie



## POURQUOI LE BÉTON FISSURE-T-IL?

Le béton est un matériau « vivant », c'est-à-dire qu'il se contracte, se dilate et réagit à son environnement.

Les fissures peuvent avoir plusieurs causes :

- Retrait au séchage (température ou humidité inadaptées - phénomène particulièrement important lors de la mise en œuvre du béton frais);
- Cycles de gel et de dégel, typiques du climat québécois;
- Corrosion des armatures sous l'effet de l'eau et du sel;
- Mouvements du sol ou de la structure;
- Erreurs de conception ou de mise en œuvre.

Une fissure n'est pas toujours alarmante, mais elle n'est jamais anodine. Seul un professionnel peut confirmer si elle est superficielle ou structurelle.

« Avant de réparer, il faut comprendre. Trop souvent, on se tourne vers un entrepreneur sans analyser la cause réelle du problème », insiste Patrick Ouellet.

## LES CAUSES DE LA DÉTÉRIORATION DU BÉTON

Quelques phénomènes typiques à connaître.

- **Corrosion des armatures** : principale cause du délaminage du béton.
- **Réaction alcalis-granulats** : fissuration et détérioration à long terme du béton.
- **Gel et dégel répétés** : responsables de fissuration et d'écaillage si le béton n'est pas formulé pour y résister.

Les sels de déglçage, transportés par les véhicules, accélèrent la corrosion. Depuis les années 1980, les normes exigent la pose de membranes protectrices pour limiter ces effets.

**Truc de gestion** : Les copropriétés construites avant les années 1980 devraient envisager une évaluation de la durabilité du béton et un plan d'entretien préventif adapté à leur immeuble.

### Cas tragique : une dalle qui n'aurait pas dû s'effondrer

En 2008, au 135, boulevard Deguire à Saint-Laurent, une dalle de garage s'est effondrée, causant la mort d'une personne. L'enquête a révélé que le défaut de conception, la corrosion et le délaminage du béton étaient déterminants. Aucun registre précis des travaux antérieurs n'était disponible.



## QUATRE PROBLÈMES TYPIQUES

1. **Corrosion des drains en fonte** : remplacement.
2. **Absence de membrane dans le bas des colonnes** : application post-construction.
3. **Délaminage** : réaction rapide pour limiter la détérioration de la surface à réparer et réduire les coûts.
4. **Fissures laissant passer l'eau** : intervention à la source - les travaux d'injection sont à proscrire.

### Leçons à retenir :

- Les inspections et mesures d'entretien doivent être systématiques et documentées.
- Seuls des ingénieurs ou professionnels qualifiés devraient superviser les réparations.



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



**Michel Paradis, Ad. E.**  
Avocat, associé



**Omar Kreim**  
Avocat



**Charlotte T. Fortier**  
Avocate



**Jade Laflamme**  
Avocate



**Éric Lecours**  
Notaire

**Avocats • Notaires • Fiscalistes**

**groupecj.ca**

**855 633.6326**

**communications@groupecj.ca**

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

## INSPECTER SON STATIONNEMENT, C'EST PAYANT

La Loi 122 impose la vérification des parcs de stationnement étagés tous les cinq ans par un ingénieur. Outre la conformité légale, l'inspection permet de détecter tôt des problèmes qui, s'ils sont corrigés rapidement, évitent des coûts très élevés.



Ces mesures démontrent que l'inspection professionnelle va bien au-delà de la conformité légale; elle protège la sécurité des usagers et préserve la valeur des copropriétés.

### Que faire en cas de fissure?

- 1. Observer :** notez l'emplacement, la longueur et les infiltrations éventuelles.
- 2. Documenter :** photos datées et contexte de l'apparition.
- 3. Consulter :** un professionnel –ingénieur – évaluera la gravité et le degré d'urgence.
- 4. Entretenir :** joints et membranes doivent être vérifiés régulièrement.

### Le saviez-vous?

**Un béton fissuré peut généralement être réparé sans remplacement complet, à condition d'agir à temps.**



### TROIS CONSEILS DE PRO

- 1. Inspecter régulièrement :** rien ne remplace l'œil d'un professionnel.
- 2. Entretenir avant de réparer :** une membrane ou un joint entretenu à temps prolongent la vie du béton.
- 3. Gérer l'eau :** s'assurer du bon fonctionnement du système de drainage, de l'absence d'accumulation d'eau.

## BIEN GÉRER, C'EST BIEN COMPRENDRE

La gestion du béton, comme celle de tout matériau, fait partie de la prévention et de la planification budgétaire. Un défaut non traité peut rapidement devenir un enjeu financier majeur.

«Il faut amener une conscientisation. Chaque matériau a sa logique, sa durée de vie et ses besoins d'entretien. C'est en connaissant ces éléments qu'on protège réellement la valeur de la copropriété», résume Patrick Ouellet.

## LA FORCE DU BÉTON, C'EST LA RIGUEUR DE SA GESTION

Le béton incarne la solidité, mais sa durabilité dépend entièrement de l'attention qu'on lui accorde. En copropriété, entretenir le béton, c'est protéger à la fois la sécurité, le patrimoine collectif et la valeur des unités. Une fissure, un éclat ou un signe de corrosion ne sont pas forcément alarmants, mais ils appellent toujours à la vigilance. La bonne gestion, c'est celle qui repose sur la connaissance, la prévention et la planification – trois réflexes qui font toute la différence entre une réparation maîtrisée et une urgence coûteuse. 

# 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

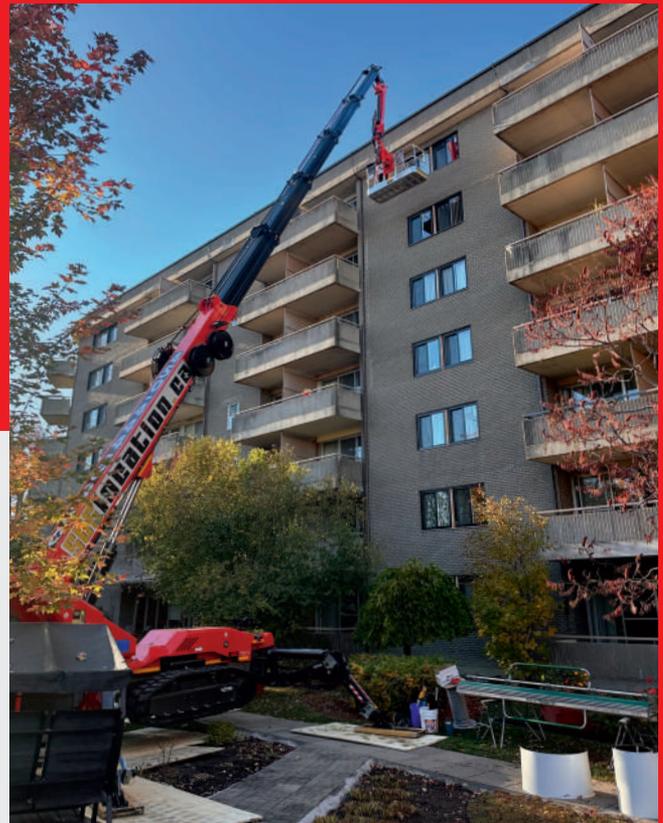
**Équipe d'installation expérimentée  
en règle avec la CCQ**

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



# Crise des assurances à l'horizon?

La copropriété divise québécoise est un mode de cohabitation très complexe en ce qui a trait au partage des responsabilités, lorsque survient un sinistre. Or, leur nombre plutôt élevé et les changements climatiques incitent de plus en plus les assureurs à revoir leurs procédés et couvertures.

par **Richard LeCouffe**

**B**ien que les copropriétés québécoises soient surtout de taille modeste (huit unités ou moins), on en dénombre néanmoins plusieurs dans des immeubles regroupant des centaines d'unités résidentielles, réparties sur dix, vingt, voire trente étages. Les sinistres par dégâts d'eau pouvant s'avérer très coûteux, les primes atteignent des sommets et les franchises peuvent dépasser le million de dollars. Qui plus est, lorsque des unités sont louées dans une forte proportion, certains assureurs se montrent frileux à contracter, considérant le risque plus grand lorsqu'en présence de nombreux locataires.

En effet, certains considèrent – à tort ou à raison – qu'un locataire ne sera habituellement pas aussi soucieux qu'un copropriétaire résident en ce qui concerne la conservation de l'immeuble. Il fera fi des précautions à suivre dans l'entretien des appareils et pièces d'équipement dans la partie louée et même dans les parties communes. Bien entendu, les sinistres ne mettent pas tous en cause des locataires, mais plusieurs syndicats cherchent par divers moyens à restreindre la location dans leur immeuble, quand ce n'est pas l'interdire carrément, afin de limiter les coûts d'assurances.

Depuis l'entrée en vigueur des articles 1074.1 et 1074.2 C.c.Q., plusieurs syndicats de copropriétaires ont mordu la poussière en tentant de récupérer le montant de la franchise d'assurance d'un copropriétaire ou de son locataire. En effet, l'impossibilité de démontrer la faute de la personne qui occupait l'unité d'où origine le sinistre amène les tribunaux à rejeter leurs recours.

Même l'ajout, à l'article 1074.2 C.c.Q., d'une référence à la responsabilité du gardien d'un bien s'avère de peu de secours lorsqu'il y a une intervention humaine ou que le bris survient à l'intérieur d'une paroi ou à un endroit difficile d'accès. On juge alors que l'occupant – qu'il s'agisse du copropriétaire ou pas – n'avait pas à investiguer si aucun indice ne laissait présager la fuite ou le dégât d'eau qui est survenu.

Dans plusieurs décisions récentes, des tribunaux ont donc tranché contre les syndicats qui demandaient à récupérer le montant de la franchise d'assurance auprès d'un copropriétaire locateur, en dépit des textes des déclarations de copropriété rendant les copropriétaires responsables des conséquences dommageables de leurs gestes, ou ceux de leurs préposés, locataires, invités ou membres de la famille, ou encore pour les dommages causés par un bien dont ils sont légalement responsables.

Il faut plutôt poursuivre directement le locataire. Celui-ci n'est souvent pas assuré, de sorte que la poursuite risque de s'avérer bien futile, surtout si les dommages sont considérables, même lorsque la faute peut être prouvée (ce qui constitue un autre formidable obstacle dans bien des cas).

Afin d'éviter ce problème, plusieurs syndicats interdisent les locations de type Airbnb ou celles à court terme, généralement désignées comme étant de moins de 30 jours. Cela s'avère possible, la plupart du temps. Cependant, certains syndicats envisagent aussi de restreindre toute location; ils imposent un moratoire ou limitent le pourcentage d'unités pouvant être louées simultanément dans l'immeuble. On a aussi vu récemment un syndicat adopter un règlement empêchant les copropriétaires de relouer leur unité, advenant le départ d'un locataire avant l'expiration de son bail.

Or, ces hypothèses se heurtent souvent au droit fondamental de location, qui s'avère un des attributs du droit de propriété, même en copropriété divise. Ainsi, dans l'affaire *Mosca* (2021 QCCA 874), la Cour d'appel du Québec a annulé une décision de l'assemblée des copropriétaires qui limitait le taux de location possible à 10 % du nombre d'unités dans l'immeuble.

Pendant que les syndicats voient plusieurs de leurs tentatives échouer, les assureurs augmentent le montant des primes et des franchises, lorsqu'ils ne décident pas simplement de ne plus couvrir le risque. Bien que le législateur ait prévu, à l'article 1073 C.c.Q., que le montant de la franchise d'assurance doit être « raisonnable », il s'est bien gardé de définir le terme. Il a plutôt spécifié qu'il pourrait, par règlement, déterminer des cas selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable, mais il ne l'a pas fait jusqu'à présent. Force est d'admettre, comme le souligne la

doctrine, qu'il s'agit là d'une notion très large qui, au final, ne veut pas dire grand-chose.

Le fonds d'autoassurance est destiné à couvrir le montant de la plus haute franchise (mis à part celles pour tremblement de terre et inondation). Cependant, lorsque cette plus haute franchise atteint ou dépasse le million de dollars, on atteint la limite de capacité de payer des copropriétaires. Dans les petites copropriétés, bien que les montants soient moins considérables, le nombre restreint de « payeurs » devient là aussi un obstacle.

La copropriété québécoise fait face à un risque croissant de judiciarisation des dossiers et de conflits entre copropriétaires occupants et copropriétaires investisseurs qui louent leurs unités. Le RGCQ plaide donc pour une réforme qui comporterait notamment une obligation pour les locataires de souscrire une assurance responsabilité civile, une mesure déjà en vigueur en France. Cette réforme inverserait également le fardeau de la preuve, afin de permettre des recours plus équitables et efficaces contre les copropriétaires locataires, en cas de sinistre, et une responsabilité supplétive du copropriétaire, en cas de défaut de couverture du locataire.

L'avenir nous dira ce qui va survenir, mais il importe de souligner qu'il y a présentement péril en la demeure. □

**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)**



# L'intégration de l'intelligence artificielle dans la gestion des copropriétés au Québec

## État des lieux, enjeux et perspectives

par **Caroline Martel**

L'intelligence artificielle (IA) s'invite progressivement dans tous les secteurs, y compris la gestion des copropriétés.

**A**u Québec, cette révolution technologique en est encore à ses débuts, mais elle suscite un vif intérêt auprès des gestionnaires et syndicats. Ses usages expérimentaux offrent un potentiel important : automatisation des tâches répétitives, analyse de documents complexes et amélioration de la communication avec les copropriétaires. Jean-Marc Welsch, président et cofondateur d'Immosquare, nous éclaire sur la manière dont les gestionnaires explorent ces technologies tout en soulignant les enjeux liés à la sécurité, à la protection des données et à la formation professionnelle.

S'appuyant sur une enquête réalisée auprès d'une centaine de gestionnaires et d'administrateurs québécois, ainsi que sur des retours d'expérience internationaux, *Condoliation* dresse un état des lieux des usages, attentes, défis et perspectives d'évolution du métier face à l'IA.

### ÉTAT ACTUEL DE L'IA DANS LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

Selon Jean-Marc Welsch, l'adoption de l'IA au Québec est encore expérimentale et souvent individuelle. « Aujourd'hui, nous en sommes vraiment au stade du début, avec des outils qui servent principalement à faciliter le travail des gestionnaires », explique-t-il.

#### Principaux usages

- **Comptabilité et administration** : permet de ventiler des factures, d'analyser des documents financiers, de produire des rapports.
- **Analyse documentaire** : certaines IA, comme ChatGPT ou Google Gemini, analysent déclarations de copropriété, fonds de prévoyance ou procès-verbaux.

La qualité des résultats dépend fortement de la compétence de l'utilisateur; il est essentiel de savoir formuler les questions et interpréter les réponses. Peu d'outils sont encore intégrés aux systèmes de gestion, sauf certaines solutions comptables.

## L'ENQUÊTE : L'ÈRE DES SYNDICS AUGMENTÉS

Une enquête menée par *Agconnect*, en partenariat avec *Condolegal.com* et le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, auprès d'environ 200 répondants, offre un coup d'œil sur les usages et perceptions de l'IA et sur la numérisation dans le secteur.

### Principaux enseignements

- **Adoption de l'IA** : 38,6 % des gestionnaires québécois utilisent au moins une fonctionnalité de l'IA, contre 46,7 % en France. Les usages principaux touchent le gain de temps, la communication, le soutien juridique et la rédaction assistée, avec l'analyse automatique des règlements en tête (30 %).
- **Besoins et attentes** : Tous s'accordent pour dire que la maîtrise de l'IA sera essentielle dans les années à venir.
- **Externalisation** : Les Québécois externalisent surtout le service juridique (60 %); la comptabilité reste majoritairement interne (50 % répondent « jamais »), tandis qu'en France, l'externalisation est plus diversifiée, mais moins fréquente (30 %).
- **Numérisation des AG** : Au Québec, les AG sont surtout en présentiel et en soirée (81,4 %), avec peu de formats hybrides (17 %), alors qu'en France, le format hybride est plus répandu (47 %) et davantage d'AG se tiennent en journée.

### USAGES CONCRETS DE L'IA

Fonctionnalités les plus utilisées par les gestionnaires québécois :

1. **Gain de temps** : traitement des courriels, rédaction et analyse de documents.
2. **Aide à la communication** : formulation claire et bienveillante des messages aux copropriétaires.
3. **Soutien juridique** : lecture assistée des règlements et articles légaux.
4. **Rédaction assistée** : PV, synthèses, lettres et rapports.
5. **Analyse automatique des règlements** : cité par 30 % des répondants.

Les principaux freins à l'adoption restent le besoin de vérification humaine, la fiabilité variable des résultats, le manque de formation et la confusion entre IA, automatisation et simple informatisation.

### USAGES ET DÉFIS OPÉRATIONNELS

L'IA transforme certaines tâches concrètes.

- **Comptabilité** : La reconnaissance de caractères améliorée par l'IA ventile automatiquement les factures, réduisant les erreurs.
- **Communication avec les copropriétaires** : Les gestionnaires reçoivent quotidiennement de nombreuses questions récurrentes (animaux, barbecues, parties privatives). Les robots conversationnels (*chatbots*) peuvent automatiser une partie de ce travail, mais restent souvent isolés et peu intégrés aux flux de travail (*workflows*).

Jean-Marc Welsch souligne : « Pour l'instant, il n'y a pas d'outils structurés pour répondre aux copropriétaires. On pourrait mettre en place un *chatbot*, mais cela risque de générer des tickets supplémentaires. L'automatisation change simplement la méthode, pas toujours la charge ».

Il ajoute : « Il faut rester ouvert et curieux, mais avec détachement. Il ne s'agit pas de chercher un résultat immédiat, mais de se former et comprendre pour prendre, plus tard, des décisions éclairées ».

### PROTECTION DES DONNÉES ET SÉCURITÉ

La protection des données est un enjeu majeur. L'expérience européenne avec le *Règlement général sur la protection des données* (RGPD) de l'Union européenne montre que la réglementation et la sensibilisation sont plus avancées qu'au Québec, où la Loi 25 peine encore à s'imposer.

Selon Jean-Marc Welsch : « Beaucoup de gestionnaires québécois ne sont même pas pleinement informés de leurs obligations. Le plus gros risque reste la faille humaine, comme la perte d'ordinateurs ou de téléphones non sécurisés, et non la technologie elle-même. Il faut adopter une approche globale et vertueuse ».



### LIMITES ET RISQUES LIÉS À L'IA

#### Les risques :

- Production de contenus erronés ou de jurisprudences créées de toutes pièces.
- Propagation d'informations fausses ou non vérifiées pouvant influencer les décisions.
- Qualité des réponses dépendante de la compétence de l'utilisateur.

Une approche mesurée est indispensable : séparer le vrai du faux et maintenir la supervision humaine pour garantir la fiabilité des informations.

## Vivre en copropriété

### L'INTÉGRATION DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE DANS LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS AU QUÉBEC

#### FORMATION, SENSIBILISATION ET ÉVOLUTION DU MÉTIER

L'IA facilite la synthèse d'informations complexes (fonds de prévoyance, carnets d'entretien, budgets) et le transfert de connaissances lors d'un changement de gestionnaire.

Pour exploiter pleinement ces outils, formation et sensibilisation sont essentielles : essais-erreurs, compréhension des limites et apprentissage progressif. « L'IA ne remplace pas le métier, mais le complète. Elle aide à prendre des décisions éclairées et à mieux accompagner les copropriétaires », souligne M. Welsch.

Le rôle du gestionnaire évoluera pour offrir plus d'accompagnement stratégique et effectuer moins de tâches répétitives. La transition nécessite prudence et formation continue.

#### PERSPECTIVES ET PROPOSITIONS

Plusieurs outils sont en développement pour analyser et qualifier les documents de copropriété, notamment pour l'attestation sur l'état de la copropriété.

Jean-Marc Welsch propose : « Créer un groupe de réflexion réunissant deux fois par an gestionnaires, syndicats et experts pour discuter des expériences, des progrès et des problèmes rencontrés. Cela favoriserait une adoption progressive et sécurisée de l'IA dans le secteur ».

#### VERS UNE INTÉGRATION RÉFLÉCHIE DE L'IA

L'IA est en phase d'émergence dans la gestion des copropriétés au Québec. Ses usages actuels restent limités, mais les attentes sont fortes pour :

- Automatiser les tâches répétitives,
- Faciliter l'analyse documentaire,
- Améliorer le transfert de connaissances.

Les défis demeurent la formation, la protection des données et la maîtrise des risques liés à la fiabilité des informations.

L'avenir du métier de gestionnaire passera par un équilibre entre innovation technologique et expertise humaine, accompagné d'une collaboration structurée et d'une mise en commun d'expériences pour guider cette transition. ▣

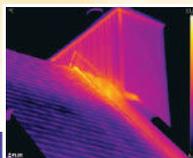
**THERMO**  
INSPECTION  
EB

Experts en thermographie  
et Maîtres Inspecteurs

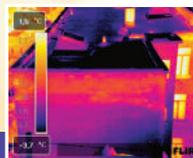
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

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



## Confidentialité en copropriété : des renseignements personnels accessibles trop facilement?

par **Véronique Martel**

Depuis 2023, les administrateurs de copropriété peuvent accéder aux renseignements personnels de leurs prédécesseurs par « Mon bureau » du Registraire des entreprises.

**D**epuis le 31 mars 2023, de nouvelles obligations en matière de transparence imposent à toutes les entreprises immatriculées au Registre des entreprises du Québec (REQ) de déclarer la date de naissance et de fournir une copie d'une pièce d'identité pour chacun des membres de leur conseil d'administration. Ces nouvelles règles, introduites dans la *Loi sur la publicité légale des entreprises*, visent à renforcer la fiabilité des données disponibles au registre et à contribuer à la lutte contre l'évasion fiscale, le blanchiment d'argent et la corruption.

En tant que personnes morales, les syndicats de copropriétaires n'y font pas exception, et aucune exemption n'est prévue pour ceux-ci, malgré un profil organisationnel unique et plus propice aux erreurs. Tout cela est assez troublant.

En effet, si l'objectif de transparence est légitime, il ne va pas sans susciter de vives préoccupations dans le milieu de la copropriété, notamment sur le plan de la protection des renseignements personnels. Ces inquiétudes ont été portées à l'attention du Registraire par le RGCQ, qui plaide en faveur d'un meilleur équilibre entre la nécessité de transparence et le droit à la vie privée des citoyens engagés à titre bénévole dans la gouvernance des syndicats.

### **UN ACCÈS ÉLARGI À DES DONNÉES SENSIBLES**

Le principal enjeu pointé par le RGCQ est l'accès, par la plateforme en ligne « Mon bureau », aux renseignements personnels des administrateurs inscrits, actuels et passés. Toute personne déclarée administratrice peut ainsi consulter leur date de naissance, sans aucune restriction. Cette accessibilité soulève un risque d'atteinte à la vie privée.

Dans ce contexte, le risque est accru d'usurpation d'identité ou d'utilisation malveillante de données personnelles, en particulier dans un univers comme celui de la copropriété, où les roulements d'administrateurs sont fréquents et les copropriétaires d'une cohorte à l'autre se connaissent peu, voire pas du tout.

### **UNE TRANSMISSION PROBLÉMATIQUE DES PIÈCES D'IDENTITÉ**

Autre point sensible : la circulation des copies de pièces d'identité dans le cadre de la mise à jour des informations au REQ. Dans les faits, cette tâche revient souvent à un administrateur ou au gestionnaire, qui doit recueillir et transmettre les pièces justificatives de l'ensemble des membres du conseil. Cela signifie, dans plusieurs cas, que des documents très sensibles circulent entre copropriétaires, par courriel ou par d'autres canaux informels.

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**  
AUBERT  
SYLVAIN  
+ ASSOCIÉS INC.  
Évaluateurs agréés  
depuis 1983

418 877-7777

info@aubertsylvain.com

www.aubertsylvain.com

5075, boul. Wilfrid-Hamel

bureau 230

Québec, QC G2E 5G3



## Saine gestion

**CONFIDENTIALITÉ EN COPROPRIÉTÉ :  
DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS ACCESSIBLES TROP FACILEMENT?**

Pour l'instant, les seules manières permettant à chaque administrateur, à titre individuel, de transmettre sa pièce d'identité de façon sécurisée directement au Registraire sont d'envoyer la version papier par la poste ou de la déposer dans un comptoir de Services Québec. Ces solutions s'avèrent peu pratiques et exigent une coordination supplémentaire de la part du syndicat, qui doit s'assurer que tous les administrateurs répondent à leurs obligations dans les délais prescrits.

Pour le RGCQ, ces façons de procéder sont à haut risque. Il propose une solution simple : que chaque administrateur puisse, à titre individuel, transmettre sa pièce d'identité via la plateforme « Mon bureau ».

## DES RESPONSABILITÉS PARTAGÉES, MAIS UNE INQUIÉTUDE PERSISTANTE

Du côté du Registraire, on rappelle que l'encadrement législatif actuel repose sur la responsabilité des entités inscrites et de leurs représentants : « Les personnes ayant accès aux informations au sein de l'entreprise doivent elles-mêmes manipuler les renseignements personnels auxquels elles ont accès avec diligence, en respectant notamment la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* », indique-t-on.

Car dans les faits, les administrateurs sont rarement formés pour manipuler des renseignements sensibles et, dans plusieurs syndicats, aucune procédure claire n'encadre la conservation ou la destruction des documents transmis. Pour le RGCQ, la solution passe donc par une révision des modalités d'accès aux données pour faire en sorte que les renseignements personnels des anciens administrateurs ne restent pas accessibles par défaut à leurs successeurs, surtout lorsqu'il n'existe aucun lien direct entre eux.

## UN PROBLÈME À SURVEILLER

À défaut de revoir les règles de fond, des ajustements techniques pourraient permettre de mieux protéger les anciens administrateurs, notamment en restreignant l'accès à certaines données après la fin d'un mandat ou en simplifiant le dépôt individuel et sécurisé des pièces d'identité. Ces bonifications pourraient éviter que la transparence ne se fasse au détriment de la protection des renseignements personnels et de la confidentialité.

En attendant, il appartient aux conseils d'administration et aux gestionnaires de faire preuve de prudence et de vigilance. Les syndicats de copropriétaires ont désormais l'obligation de disposer d'un cadre de gouvernance en matière de protection des renseignements personnels et d'avoir désigné publiquement une personne responsable de la protection des renseignements personnels. Si la transparence est essentielle à la bonne gouvernance, elle ne devrait jamais justifier une exposition inutile aux risques de fraude. □



## EN RAPPEL!

Lire ou relire l'article  
« La Loi 25 et la protection des  
données personnelles :  
Guide de survie  
de l'administrateur »,  
paru dans l'édition  
d'hiver 2023  
(volume 23, numéro 4)



# L'affaire Balabanian : une cause hors norme en érige de nouvelles en droit de la copropriété

Abus de droit, arbitrage et gouvernance  
au cœur du jugement saisissant

par **Véronique Martel**

Le 15 janvier 2024,  
la Cour supérieure du Québec  
rendait un jugement de près  
de 130 pages dans l'affaire  
*Gestion George Kyritsis inc.  
c. Balabanian*  
(2024 QCCS 64).



**L'**affaire Balabanian n'est pas seulement une victoire judiciaire, c'est la démonstration qu'un engagement humain peut supplanter la mauvaise foi. Après six ans de harcèlement procédural, d'intimidation et d'abus de pouvoir, une vingtaine de copropriétaires\* vulnérables obtenaient gain de cause contre un gestionnaire tout-puissant.

Ce dossier – un conflit d'indivision dans un immeuble de 119 unités à Montréal – est devenu emblématique de la dérive possible d'un système de gestion mal balisé : pouvoir concentré, absence de reddition de comptes, intimidation, entretien d'une confusion juridique entre copropriété indivise et divise.

## UN DOUBLE COMBAT JUDICIAIRE

### Un litige en arbitrage

Le dossier se joue sur deux plans parallèles. Un litige d'arbitrage est entamé dès 2018, censé régler le différend sur le mode de fixation des frais de copropriété. «Balabanian était à la fois gestionnaire, copropriétaire détenant 80 % des quotes-parts de l'immeuble, et

administrateur à vie auto-proclamé. Il avait fixé les contributions par personne. C'est non seulement ridicule, mais contraire à la loi», explique l'avocat des copropriétaires.

Ce qui devait être un recours rapide tourne au cauchemar. «Quand une des parties refuse de collaborer, l'arbitrage devient un mirage», explique M<sup>e</sup> Ranger. Durant quatre ans, le processus s'enlise à coups de blocages, de requêtes dilatoires et d'appels successifs. Tout servait à épuiser moralement et financièrement les copropriétaires, à la manière d'une poursuite-bâillon, car la partie adverse ignorait encore que M<sup>e</sup> Ranger travaillait pro bono.

Arbitre expérimenté et aguerri, M<sup>e</sup> Michel Paradis donne raison sur toute la ligne aux copropriétaires. «Cet élan encourage les copropriétaires, mais il faudra encore des années avant qu'ils ne voient la couleur de leur argent», souligne M<sup>e</sup> Ranger.

*\* NDLR : L'utilisation du terme « copropriétaire » dans ce texte doit être nuancée, du fait qu'il ne s'agissait pas d'une copropriété divise régie par une déclaration de copropriété dans cette affaire.*

## Portrait

### L'AFFAIRE BALABANIAN : UNE CAUSE HORS NORME EN ÉRIGE DE NOUVELLES EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

## Chronologie de l'affaire Balabanian

- 2007-2016** Maher Balabanian transforme un immeuble en copropriété indivise et modifie les conventions pour concentrer les pouvoirs.
- 2018** M<sup>e</sup> Vincent Ranger accepte le mandat pro bono. Début du litige d'arbitrage sur les frais de copropriété (arbitre : M<sup>e</sup> Michel Paradis).
- 2018-2022** Arbitrage laborieux, tactiques dilatoires du défendeur, multiplication des procédures.
- 2018-2024** En parallèle, le litige principal est instruit devant la Cour supérieure. La phase préparatoire dure quatre longues années au cours desquelles les requérants pensent abandonner à plusieurs reprises.
- 15 janvier 2024** Jugement final
- Condamnation de 5,9 M\$ en dommages compensatoires, moraux et punitifs contre Maher Balabanian et ses sociétés.
  - Ordonnances de vente de l'immeuble et répartition des sommes entre les requérants.
- 3 février 2024** Publication du jugement : la cause fait les manchettes.
- 27 août 2025** Don de 575 000 \$ au Collectif juridique par les copropriétaires et création du programme *Les Copilotes*.

Un limbo incessant de Balabanian entre sa volonté d'arbitrage ou non a ravivé la question de l'arbitrabilité dans un contexte de copropriété. La cause fait école : certaines matières, dont l'improbation ou la nullité d'actes notariés enregistrés au registre foncier, ne peuvent être arbitrées, car elles touchent à l'ordre public. En d'autres mots, les déclarations de copropriété ou les conventions d'indivision ne sauraient court-circuiter le contrôle judiciaire quand des droits réels ou des enjeux d'ordre public sont en cause.

### Une cause sans précédent devant la Cour supérieure

En parallèle, le litige principal s'organise, cette fois devant la Cour supérieure du Québec, afin de faire reconnaître les abus structurels d'un régime d'indivision abusif et inadéquat, transformé en instrument de domination.

L'avocat découvre rapidement un stratagème frauduleux savamment orchestré et déployé par les frères Balabanian, qui faisaient régner un climat de terreur dans l'immeuble : violence psychologique, harcèlement, insalubrité, intimidation par caméras de surveillance, et plus encore. « C'était à la fois complexe et ignoble », se remémore l'avocat Vincent Ranger, qui venait tout juste d'ouvrir son cabinet Per curiam quand le Collectif juridique lui a confié le dossier. « Maher Balabanian imposait des amendes arbitraires, envoyait des mises en demeure dénuées de fondements et abusives, et pourchassait les résidents dès leur entrée dans l'immeuble. Tout ça, en se soustrayant à ses propres frais. »

## Copropriété indivise et les angles morts du droit québécois

La copropriété indivise est un régime particulier où plusieurs personnes détiennent ensemble un immeuble, sans division physique des unités. Chaque indivisaire possède une quote-part dans l'ensemble et un droit d'usage exclusif sur une partie (souvent un logement). Contrairement à la copropriété divise, l'indivision n'est pas régie par un syndicat ni par des règles de transparence financière aussi strictes.

L'affaire Balabanian démontre à quel point ce cadre souple peut devenir un terrain propice aux abus, comme absence de conseil d'administration, impossibilité d'imposer des cotisations transparentes, conventions rédigées sur mesure par le copropriétaire dominant. Le RGCQ rappelle que ce type de montage, courant à Montréal en raison des contraintes de conversion, devrait être réservé à des petits immeubles où le nombre restreint de copropriétaires favorise la confiance et le respect de l'esprit de la loi.

M<sup>e</sup> Ranger a d'abord offert son aide bénévolement à quelques copropriétaires avant de rassembler tous les copropriétaires de l'immeuble, jusque-là isolés et méfiants. «Les copropriétaires ne se connaissaient même pas. Les barrières linguistiques étaient grandes et nombreuses dans ce microcosme interculturel, rendant les échanges difficiles. Je me suis rendu compte que le gestionnaire s'en servait pour isoler les résidents», raconte-t-il. Peu à peu, une solidarité s'est tissée. Familles modestes, nouveaux arrivants, aînés, tous découvrent qu'ils partagent le même enfer au quotidien en plus de voir leur sécurité financière s'évaporer.

Face à eux, Maher Balabadian multiplie les manœuvres pour retarder la justice. La phase de préparation du procès s'étire : quatre ans de mise en état, de demandes dilatoires, de contre-requêtes et de reports, des centaines de documents à produire, etc.

« Il change d'avocat sept fois et finit par se représenter seul, ce qui rallonge et complexifie les procédures », note M<sup>e</sup> Ranger.

En 2024, la Cour supérieure tranche enfin. Le jugement dénonce un «stratagème de concentration des pouvoirs» et un abus institutionnalisé du copropriétaire majoritaire qui a manipulé les conventions d'indivision. Les articles 6 (bonne foi) et 1375 (exécution des obligations) du *Code civil du Québec* servent désormais de balises pour corriger les conventions inéquitables, même lorsque librement signées.

La juge Janick Perreault condamne Maher Balabadian et ses sociétés à verser près de 5,9 M\$ en dommages compensatoires, punitifs et moraux, et ordonne la vente de l'immeuble et la répartition des sommes entre les requérants.

Pour M<sup>e</sup> Ranger, c'est la fin d'un combat autant qu'un soulagement. «Les copropriétaires ont utilisé le mot "délivrance". Après des années de peur, ils pouvaient enfin tourner la page. Moi, je n'ai jamais voulu en faire un symbole politique. Je voulais seulement qu'ils puissent partir de là!»

## DES LEÇONS POUR LE DROIT ET LA SOCIÉTÉ

Au-delà de la victoire judiciaire, l'affaire expose les failles d'un modèle d'indivision à grande échelle pensé pour quelques unités, mais appliqué ici à 120. Sans conseil d'administration ni fonds de prévoyance, les copropriétaires n'avaient aucune protection. «Une indivision à 120 unités, c'est une bombe à retardement», résume M<sup>e</sup> Ranger.



## Qui est M<sup>e</sup> Vincent Ranger?

Vincent Ranger est avocat associé au cabinet Per curiam avocats. Spécialisé en litiges civil et administratif, M<sup>e</sup> Ranger a développé une expertise reconnue en stratégie d'appel et en rédaction d'arguments complexes. Il combine sa pratique privée à l'enseignement du droit à l'Université de Montréal à de l'accompagnement bénévole auprès de plusieurs services juridiques communautaires. Il agit actuellement comme procureur à la commission Gallant, chargée d'examiner la gestion et la sécurité des infrastructures informatiques de l'État québécois.

Reconnu pour sa rigueur, son sens du bien commun, son optimisme contagieux et son écoute sincère, M<sup>e</sup> Vincent Ranger incarne une vision du droit ancrée dans la solidarité.

Pour le milieu de la copropriété, l'affaire Balabadian est un signal fort. Elle rappelle que la copropriété indivise demeure un espace fragile, où la mauvaise foi peut se glisser dans les interstices du droit. Elle souligne l'urgence de renforcer l'encadrement des conventions, de clarifier les règles d'arbitrage et de promouvoir la transparence financière.

Il en est de même pour l'aspect social. En ayant mis en lumière la vulnérabilité des ménages face à des montages juridiques qu'ils comprennent mal (la complexité du droit, la diversité culturelle, la peur de contester un promoteur), cette cause rappelle l'importance de l'accès à la justice. Les copropriétaires lésés étaient, pour la plupart, des ménages à revenus modestes incapables de soutenir une longue bataille judiciaire. Sans avocat bénévole, ce dossier n'aurait jamais abouti, comme le reconnaît la juge Janick Perreault dans son jugement : «Sans M<sup>e</sup> Vincent Ranger, ce litige n'aurait sans doute pas eu d'issue».

## GOVERNANCE ET TRANSPARENCE : LA JURISPRUDENCE REJOINT LES RÉFORMES

En outre, l'affaire Balabadian consacre ce que le RGCQ prône depuis 25 ans, et que les nouvelles règles découlant de la Loi 16 mettent en application afin d'éviter l'opacité et la confusion des rôles.

- La traçabilité complète des décisions du syndicat, ainsi que la séparation claire entre administrateurs, gestionnaires et promoteurs sont nécessaires.



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



**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**

Bureau 450.635.9082  
Télécopieur 450.396.9082  
Courriel info@tapama.ca

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



**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

— ÉVALUATEURS AGRÉÉS —



**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

## Portrait

### L'AFFAIRE BALABANIAN : UNE CAUSE HORS NORME EN ÉRIGE DE NOUVELLES EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

- Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance sont non seulement des outils de gestion, mais également de prévention et d'éducation.

### De la plaidoirie à la solidarité

Six ans après le début de l'enfer, les copropriétaires ont retrouvé un semblant de paix. La saga se dénoue avec un geste inédit dans le milieu de la copropriété. Une partie des dommages – ceux accordés pour abus de procédure et remboursement des frais d'avocat – a été reversée à la collectivité.

En août 2025, les anciens copropriétaires ont fait un don de 575 000 \$ au Collectif juridique pour créer le programme *Les Copilotes*, consacré à l'accompagnement par des conseils juridiques personnalisés en copropriété pour des citoyens qui n'ont pas les moyens de se faire représenter.

«D'une part, je n'avais pas facturé de frais d'avocat. De l'autre, le système de justice avait été utilisé contre eux. Il semblait normal que cet argent serve maintenant à aider d'autres personnes à se défendre, particulièrement lorsque l'on considère les coûts prohibitifs de la justice, les délais interminables et le caractère technique des litiges en copropriété», explique M<sup>e</sup> Vincent Ranger.

La professionnalisation du métier de gestionnaire d'immeuble en copropriété continue de mobiliser le RGCQ et ses membres. Une formation reconnue et un encadrement légal contribueront à éviter de tels excès.

Tout compte fait, l'affaire restera comme un repère, soit celle où la justice a rappelé que la copropriété n'est pas un espace privé hors contrôle, mais un microcosme dont la gouvernance doit être ancrée dans la transparence, la collégialité et la reddition de comptes. Dans un système souvent miné par la méfiance, elle prouve qu'un jugement bien fondé peut encore servir de rempart. En effet, le pouvoir majoritaire ne donne pas le droit d'agir au-dessus des lois. □

# 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.



**Jean-Marie Dubuc**  
Conseiller info-gestion depuis 2017

**Expérience :** Conseiller info-gestion du RGCQ depuis plus de six ans (ayant répondu à plus de 2 000 questions des membres à ce jour).

**Atouts :** Plus de 12 ans d'études et réseautage dans le domaine de la copropriété lors de centaines de conférences du RGCQ.

**Autres implications :** Très grande expérience variée au sein de syndicats de copropriétaires : président du CA d'une tour de 297 unités pendant six ans; administrateur d'un syndicat horizontal de 857 unités comprenant trois tours avec centre communautaire et sportif au service de plus de 1 800 résidents, appuyé d'un service de gestionnaire ayant trois employés à temps plein sur place; administrateur d'une copropriété de 33 unités pendant cinq ans.

## Climatiseurs ou thermopompes... qui doit en prendre le « leadership »?

*Thermopompes, climatiseurs et travaux sur l'apparence extérieure : rôle du CA et obligations du syndicat*

Un membre nous signale que, dans son immeuble, de nombreuses thermopompes ont été installées au fil des années par les copropriétaires, sans directives du conseil d'administration. Ces installations disparates ont dégradé l'apparence des murs extérieurs et entraîné des problématiques telles que :

- conduits visibles et non uniformes;
- écoulements d'eau lors du dégivrage affectant les copropriétaires du bas;
- infiltrations d'eau à certains endroits;
- présence de 19 unités installées sur le toit, dont un copropriétaire propose maintenant le déplacement vers les balcons.

Le membre s'interroge sur la démarche à suivre et sur le rôle réel du conseil d'administration dans cette situation.

### 1. Les obligations prévues à la déclaration de copropriété (DDC)

Les murs extérieurs, le toit, les façades et les installations mécaniques visibles, comme les thermopompes, sont généralement des parties communes ou parties communes à usage restreint. À ce titre :

- un copropriétaire **ne peut installer ni modifier** une thermopompe sans autorisation formelle du conseil d'administration;
- l'harmonie architecturale doit être préservée, conformément à la DDC;
- les installations non conformes ou susceptibles d'endommager le bâtiment peuvent faire l'objet d'exigences de **correction ou de retrait**;
- les décisions touchant l'architecture et l'enveloppe de l'immeuble relèvent du syndicat, non d'initiatives individuelles.



**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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

## 2. Le leadership revient au conseil d'administration

Les installations désordonnées décrites découlent d'un manque d'encadrement du syndicat. Le CA devrait reprendre le dossier :

1. Faire inspecter les installations existantes et les zones d'infiltration.
2. Vérifier les obligations prévues à la DDC.
3. Élaborer un plan d'ensemble concernant l'emplacement, l'apparence, les conduits, la gestion de l'eau et le bruit.
4. Déterminer s'il est justifié de déplacer les unités installées sur le toit.
5. Obtenir des avis professionnels sur les impacts techniques, les coûts et la conformité.
6. Informer les copropriétaires des règles applicables pour toute installation future.

Ce n'est pas à un copropriétaire de proposer ou diriger un projet collectif impliquant les parties communes. Le CA devrait d'abord analyser le dossier, puis soumettre à l'assemblée toute décision qui l'exige.

## 3. Éléments complémentaires

Une fois le cadre juridique clarifié, le CA peut également considérer :

- la réglementation municipale (bruit, distances, protections requises);
- la disponibilité et la portée des assurances des installateurs;
- les subventions potentielles, qui ne doivent toutefois jamais remplacer une planification adéquate.

## CONCLUSION

La situation décrite relève clairement des obligations du conseil d'administration, qui devrait encadrer, corriger et normaliser les installations affectant l'apparence et la sécurité de l'immeuble. Le RGCQ recommanderait donc que le CA entreprenne une démarche structurée, conforme à la DDC, afin d'assurer la cohérence architecturale et la pérennité du bâtiment.

## 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. □



par **Simon Vanasse**  
administrateur du RGCQ –  
chapitre de Montréal

# L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété : un jalon pour la gestion et la transparence

**D**epuis l'entrée en vigueur du projet de Loi 16 en janvier 2020, le rôle du gestionnaire de copropriété s'est transformé. L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (ASEC) n'est plus un simple document administratif, elle constitue désormais un indicateur de la qualité de la gouvernance et de la maturité organisationnelle d'un syndicat.

Préparer une attestation conforme ne se limite pas à remplir un formulaire, mais à mener une véritable enquête. Le gestionnaire doit recueillir et valider une quantité considérable de documents, soit registre de la copropriété, carnet d'entretien, états financiers, étude du fonds de prévoyance, rapports d'ingénierie, procès-verbaux, registre des sinistres, etc. Ce travail exige de la méthode, de la rigueur et une compréhension globale du bâtiment.

Cependant, un défi majeur persiste, j'ai nommé le manque d'historique documenté. Les changements de gestion, les transferts incomplets de dossiers et la perte de documents créent des vides dans la mémoire collective des syndicats. Le gestionnaire devient alors un véritable « archéologue administratif », reconstituant la mémoire du bâtiment pièce par pièce.

Ce constat révèle l'importance d'une mémoire organisationnelle structurée. L'attestation agit ici comme un révélateur et un catalyseur, poussant les syndicats à consolider leurs archives, à corriger leurs lacunes et à instaurer une continuité documentaire durable. Ce processus, parfois exigeant, devient une occasion de professionnalisation et de responsabilisation.

L'attestation soulève aussi une question cruciale, celle de la responsabilité. Chaque donnée inscrite peut engager le syndicat et, par extension, le gestionnaire. La Loi 16 introduit une rigueur nouvelle qui fait du gestionnaire le garant de la cohérence et de la fiabilité des informations inscrites au registre. Toutefois, cette responsabilité a des limites. Le gestionnaire n'est ni ingénieur, ni

comptable, ni notaire, son rôle consistant plutôt à organiser et à présenter les données existantes en précisant leurs sources et leurs limites. Il atteste de la rigueur du processus, non de la véracité absolue des informations.

Une attestation rigoureuse repose donc sur la transparence : documenter ce qui est connu, signaler ce qui ne l'est pas, et recommander les correctifs nécessaires. Cette transparence ne fragilise pas le syndicat, mais elle renforce sa crédibilité. Elle traduit une gouvernance lucide, consciente de ses forces et de ses zones à améliorer.

Le gestionnaire agit ainsi comme chef d'orchestre et gardien éthique, conciliant exigences légales, attentes des copropriétaires et réalités du terrain. Chez CondoConsulte, nous voyons dans cette démarche une occasion d'évolution qui favorise une culture de transparence, responsabilise les syndicats et consolide la confiance envers la gestion professionnelle des syndicats.

En définitive, l'attestation du syndicat n'est pas une formalité, mais un outil de transparence, de consolidation de l'information et de protection du patrimoine collectif. Derrière chaque attestation se cachent des heures d'analyse et de validation, un travail patient et essentiel, symbole d'une copropriété plus structurée et d'une gestion plus mature. ▣

**DEVEAU**  
DUFOUR MOTTET

**Ghislain Raymond** | Avocat  
Médiateur et arbitre accrédité  
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364  
[graymond@deveaudm.com](mailto:graymond@deveaudm.com)

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



# N'oubliez pas les pénalités dans votre déclaration de copropriété!

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

**D**ans une copropriété divise, la déclaration de copropriété constitue la charte fondamentale qui régit la vie commune et l'usage des parties privatives et communes. Or, sans mécanisme de sanction, les règles édictées par cette déclaration risquent de demeurer purement théoriques. L'inclusion de clauses pénales permet d'assurer la discipline et le respect des obligations de chacun en donnant au syndicat des outils concrets pour réagir aux manquements répétés, qu'il s'agisse de bruit excessif, de non-respect des règlements ou d'atteintes à la sécurité et à la jouissance des lieux.

Les pénalités jouent avant tout un rôle dissuasif. Leur simple existence incite les copropriétaires à adopter des comportements conformes à la déclaration, sachant qu'une infraction entraînera une conséquence financière. Lorsqu'elles sont bien calibrées, les pénalités contribuent à maintenir la qualité de vie dans l'immeuble. Elles servent également à récupérer les frais d'avocat que le syndicat doit assumer pour engager des procédures judiciaires contre les copropriétaires qui ne respectent vraiment pas leurs obligations.

Toutefois, les clauses de pénalité doivent respecter les principes du droit civil. Il est donc essentiel que la déclaration précise clairement le comportement fautif, la procédure d'imposition, le montant et les modalités de contestation afin d'assurer la transparence et d'éviter les abus de pouvoir de la part du syndicat. Rappelons aussi que les juges appelés



## *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

à se prononcer à ce sujet possèdent un pouvoir discrétionnaire pour en réduire la rigueur, le cas échéant, selon les circonstances.

Loin d'être un instrument punitif, les pénalités constituent un outil de gouvernance essentiel pour encadrer efficacement les copropriétaires; tout syndicat doit inclure une clause applicable à cet effet dans sa déclaration. Ces clauses doivent être votées avec une majorité renforcée (1097 C.c.Q.) et notariées, puisqu'elles font obligatoirement partie de l'acte constitutif de copropriété. Mais l'effort en vaut vraiment la peine! 



par **Michel Mancini**,  
administrateur du RGCQ –  
chapitre de l’Outaouais

# L’harmonisation des codes : une pratique éprouvée

**D’**après la Constitution canadienne, en ce qui a trait à la répartition des pouvoirs, le domaine de la construction est une responsabilité qui relève des provinces. Au Québec, l’autorité ayant compétence en cette matière est la Régie du bâtiment (RBQ). Sa mission, ses fonctions, ses pouvoirs ainsi que son modèle de gouvernance sont définis dans la *Loi sur le bâtiment*. Cette dernière, à titre de loi habilitante, confère à la Régie le pouvoir d’adopter par règlement un *Code de construction* ainsi qu’un *Code de sécurité*. Le *Code de construction* vise les entrepreneurs et précise les normes à respecter afin de garantir des travaux de qualité. Le *Code de sécurité* s’adresse aux propriétaires et les incite à maintenir en bon état leur équipement par un programme rigoureux d’entretien. Rappelons que l’article 9.1 de la Loi assimile un syndicat de copropriétaires à un propriétaire.

Quant au gouvernement fédéral, il joue plutôt un rôle de régulateur et agit par l’intermédiaire d’organismes. Mentionnons le Conseil national de recherches du Canada (CNRC), lequel publie notamment avec la RBQ le *Code de construction du Québec* - Chapitre I, Bâtiment, ou l’Association canadienne de normalisation (ACNOR), qui publie en collaboration avec l’American Society of Mechanical Engineers (ASME) le code ASME A17.1-2019/CSA B44:19 sur les ascenseurs, lequel a été intégré au *Code de construction*, comme décrit au paragraphe suivant.

Les provinces et les municipalités, en adoptant dans leur réglementation une norme ou un code rédigés par un organisme de normalisation reconnu, n’ont pas à réinventer la roue. Elles le font par un processus qui « incorpore par renvoi » la norme ou le code requis en les modifiant selon leurs besoins.

À titre d’exemple, revoyons le processus d’harmonisation entre la RBQ et certains organismes de normalisation appliqué à la nouvelle réglementation sur les ascenseurs et autres appareils élévateurs publiée dans la *Gazette officielle*, Partie 2, le 29 mai 2024 :

- **décret 848-2024**

- Règlement modifiant le *Code de construction*, chap. IV, art. 4.01 à 4.24
- Art. 4.16 : environ 23 pages modifiant le code ASME A17.1-2019/CSA B44:19

- **décret 849-2024**

- Règlement modifiant le *Code de sécurité*, chap. IV, art. 90 à 99

- **décret 850-2024**

- Règlement modifiant le *Code de construction*, chap. I.1, Efficacité énergétique du bâtiment
- Art. 1.1.1 et art. 1.1.6 : environ 203 pages modifiant le *Code national de l’énergie pour les bâtiments* (CNÉB), publié conjointement par le CNRC et la RBQ

Enfin sur le plan municipal, la Ville de Gatineau mentionne dans son règlement n° 774-2015, sur la prévention des incendies, que le règlement prévoit une « incorporation systématique » du *Code de sécurité du Québec*, chapitre VIII - Bâtiment ainsi que le *Code national de prévention des incendies* - Canada 2010 (modifié), au texte réglementaire « comme s’il en faisait partie » et sous réserve de certaines modifications. ▣

## 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

# Bilan 2025 : une année de consolidation et de rayonnement pour le RGCQ



Qui dit début d'hiver dit fin d'année, et qui dit fin d'année dit bilans! L'année 2025 a encore une fois été marquée par l'engagement du RGCQ envers les syndicats de copropriétaires, ses membres et l'ensemble du milieu de la copropriété au Québec. Grâce au travail acharné de notre personnel, de nos bénévoles, de nos partenaires et de nos collaborateurs et collaboratrices, nous pouvons broser un portrait inspirant des réalisations de cette année.

## LES FAITS SAILLANTS POUR 2025

Le service info-gestion, véritable pilier d'accompagnement, a traité près de 2272 demandes venant de nos membres. Derrière chaque appel ou courriel, il y a un syndicat de copropriétaires qui cherche des réponses claires et pratiques pour mieux gérer son immeuble ainsi que des conseillers bénévoles dévoués qui répondent présents, jour après jour.

En matière de soutien juridique, plus de 534 consultations gratuites ont été offertes grâce à la précieuse collaboration de nos

partenaires. Ces échanges permettent aux directeurs et directrices de syndicats de mieux comprendre leurs droits et obligations, et d'agir de manière éclairée au bénéfice de leur copropriété.

En ce qui concerne les activités, le RGCQ a proposé plus de 48 formations et événements ayant réuni 4000 participants à l'échelle du Québec. Ces moments d'apprentissage et de réseautage ont permis de créer des liens solides entre les acteurs du milieu et de diffuser des connaissances essentielles sur la gestion de copropriété.

L'année 2025 marque également une étape importante dans le développement du RGCQ avec la création d'un nouveau chapitre en Estrie. Cette présence régionale accrue permettra d'offrir un accompagnement de proximité aux syndicats de copropriétaires de la région et de renforcer notre mission d'être présents partout où les copropriétaires ont besoin de soutien et d'information.

## DES OUTILS POUR COMPRENDRE ET INFLUENCER

Le RGCQ joue également un rôle de représentation et de réflexion sur les enjeux qui touchent la copropriété. Dans cette optique, nous avons mis à la disposition de tous une page spéciale regroupant nos mémoires et avis officiels soumis aux instances gouvernementales et publiques. Vous y trouverez nos prises de position, analyses et propositions sur les sujets qui façonnent l'avenir de la copropriété au Québec.



Consultez nos mémoires en balayant le code QR.



Cet espace vise à rendre notre travail de représentation plus transparent et accessible, tout en permettant à nos membres et au grand public de mieux comprendre les positions défendues par le RGCQ au nom des copropriétaires et des syndicats.

## En route pour 2026

L'année 2026 s'annonce déjà prometteuse. Le RGCQ poursuivra sa mission de vous offrir le meilleur accompagnement possible grâce à nos outils, nos formations, nos activités, nos communications et nos services. Nos priorités demeurent les mêmes : **vous informer de tout ce qui se passe dans le domaine de la copropriété et simplifier vos obligations et vos tâches quotidiennes.**

Merci de votre fidélité et de votre engagement tout au long de cette année. Bienvenue à tous les nouveaux membres, partenaires et collaborateurs qui ont joint notre regroupement! 

### La référence en copropriété se renouvelle

Découvrez la 3<sup>e</sup> édition!

Nous sommes heureux d'annoncer la parution de la 3<sup>e</sup> édition du livre *Le condo : tout ce qu'il faut savoir*, entièrement mise à jour pour refléter les plus récents changements législatifs et réglementaires en matière de copropriété divisée au Québec.

Référence incontournable pour les copropriétaires, administrateurs et gestionnaires de copropriété, cette nouvelle édition constitue également une excellente idée cadeau pour quiconque souhaite mieux comprendre et maîtriser la copropriété.



Commandez en balayant le code QR

Au RGCQ, votre réalité est au cœur de nos priorités. Chaque année, nous concevons et offrons plus de 50 formations pratiques couvrant des enjeux techniques, juridiques, administratifs, et bien plus encore.

Que vous soyez membre ou non, vous pouvez vous inscrire. Ces formations s'adressent à tous les copropriétaires désireux de mieux comprendre leur rôle et d'acquérir des connaissances pour favoriser une gestion efficace, éclairée et durable de leur copropriété.

## Découvrez tout ce que le RGCQ vous réserve cette année!

Formations, activités exclusives et occasions de réseautage : une programmation conçue pour enrichir votre expertise et dynamiser votre implication syndicale.

**Inscrivez-vous dès maintenant sur [rgcq.org](http://rgcq.org) et ne manquez rien.**

Nous avons hâte de vous y voir!

## Activités et formations de janvier à juin 2026

DATE	CHAPITRE	ACTIVITÉ	SUJET	PARTICIPATION
8 janvier	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété - Portes et fenêtres : Éléments clés d'une gestion partagée en copropriété	En ligne
13 janvier	Provincial	Webinaire	Perte d'autonomie : Subventions et solutions pour votre copropriété	En ligne
15 janvier	Provincial	Webinaire	Crédit d'impôt et maintien à domicile	En ligne
20 janvier	Provincial	Webinaire	Déclaration de revenus et fin d'année financière	En ligne
22 janvier	Provincial	Webinaire	Aire commune : assemblée générale annuelle (en anglais exclusivement)	En ligne
23 janvier	Provincial	Webinaire	Midi Express : Protection des données personnelles - Comprendre et appliquer la Loi 25 en copropriété	En ligne
27 janvier	Provincial	Webinaire	La déclaration de copropriété : comprendre ses fondements, ses obligations et sa mise à jour	En ligne
3 février	Provincial	Webinaire	Gestion des parties communes en copropriété : comprendre ses fondements, ses obligations et sa mise à jours	En ligne
17 février	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété - Débuter en copropriété : vos droits, vos devoirs et les clés pour bien s'orienter	En ligne
19 février	Provincial	Webinaire	Efficacité énergétique des bâtiments : à quoi s'attendre? - Appui du modèle français	En ligne
24 février	Provincial	Webinaire	Gestion des impayés : outils juridiques et leviers pour le syndicat de copropriété	En ligne
3 mars	Provincial	Webinaire	Cybersécurité et responsabilités en copropriété : éclairage juridique pour les syndicats	En ligne
10 mars	Provincial	Webinaire	Copropriété horizontale : démystifier un format méconnu	En ligne
13 mars	Provincial	Webinaire	Condo 101 - En deux modules	En ligne
17 mars	Provincial	Webinaire	Parties communes à usage restreint	En ligne
7 avril	Provincial	Webinaire	Rendre sa copropriété plus verte : innovations accessibles et subventions clés	En ligne
14 avril	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété - Nuisances ordinaires : la vie en copropriété	En ligne
17 avril	Provincial	Webinaire	Tout sur l'assurance condo - En deux modules	En ligne
21 avril	Provincial	Webinaire	Premiers pas en administration de copropriété : les fondamentaux à connaître	En ligne
28 avril	Provincial	Webinaire	Finances en copropriété : de la base à l'efficacité fiscale	En ligne

Le calendrier est établi sous réserve de modifications et d'ajouts pouvant survenir en cours d'année.

# 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](http://groupefenestra.com)  
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53

# 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