

Copropriété

Printemps 2026

Le Coach de la copropriété au Québec.

Gabriel Marcu

Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ)

Coach vedette des administrateurs
de copropriétés du Québec.

Cofondateur de CondoConseils inc. (CCI)



Copropriété **Plus**

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRES

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Benoit Babin, CondoEdge

Charles-Olivier Gibeau-Dextrateur, Nivoex

Daniela Petruian, Facades Plus

Dominic Perugino, Artboplus

Équipe agconnect

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe Banque Nationale

Équipe Chambre de l'Assurance de dommages

Équipe Direg Construction

Équipe Guard-X

François Veilleux, Constructions Tremco

Gabriel Marcu, CondoConseils

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéfect inc.

Isabelle Sergerie, Présidente Médiation organisationnelle PRD

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jean-Marc Legault JML / Toiles GR inc.

Joëlle Ziadé, Invest Gain Ltée

Karine Nadotti, Rafales Ventilation inc.

Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance

Nezar Hanna, Dura

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre

Robert Zbikowski, ProTech IB

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céline Vallières, formatrice et médiatrice agréée

Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats inc.

Me Samuel Gaudet, Fiset légal inc.

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoConseils / CondoMarketing

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

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

Copropriété Plus est une publication de CondoMarketing inc.

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

Sommaire



Mot du directeur général	4	CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété	64 à 66
De l'administrateur à l'architecte de la copropriété	5 à 7	Les avantages d'investir dans l'acoustique des condominiums	68 à 70
Centre d'expertise technique de la copropriété	8	Qu'est-ce que cette poudre blanche ?	72
Une excellente nouvelle pour les copropriétaires : le Centre d'Expertise Technique de la Copropriété sera lancé en septembre 2026 !	9 à 11	Clinique de médiation de l'UdeS et CondoConseils	73
Programme de codéveloppement pour administrateurs de copropriété	13	Réfection de façade : comment éviter les mauvaises surprises	74
Condo Assurance :		CondoMédiation : Une souris n'est pas un rat ou l'importance de parler des faits	75
Tout sinistre doit être déclaré à votre assureur !	19	L'(in)accès à la justice récompense les abus dans la copropriété	76 - 77
Le coût des systèmes de prévention de dégâts d'eau : et si on abordait la bonne question ?	22	L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage	80
Les grands avantages des 4 cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété	24	Quand la gouvernance de copropriété devient un conflit humain	81 - 82
Toitures en copropriété : prévenir plutôt que subir	25	Vérification des façades selon la Loi 122 : ce qu'il faut savoir	85 - 86
Votre hall d'entrée est-il à la hauteur de votre adresse ?	27 - 28	Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires	88 à 90
Nettoyage de climatiseur mural et thermopompe : pourquoi et comment le faire ?	29 - 30	Passeport Annuel CondoConseils	91
Maintien des actifs : La prévention, clé de voûte d'une copropriété en santé	32 - 33	Comment sauver les copropriétés ?	93 - 94
Bienvenue dans le printemps érable des condos !	35 à 37	Parties communes d'un bâtiment de condos neufs couvert par la GCR : je ne reçois pas d'avis de fin de travaux de l'entrepreneur, qu'est-ce que je fais ?	97 - 98
Formation ICQ-23 mai 2026-Visioconférence	39	Le tapis le plus écologique est celui que vous n'aurez pas à remplacer	100 - 101
Condo Week-end. La comptabilité et les finances de votre syndicat de copropriété / Protection et usage des informations confidentielles, sécurité des données, intelligence artificielle !	42	Hébergement touristique au Québec : ce que les nouvelles règles de 2026 changent concrètement pour vous	107 à 109
Changements climatiques: la valeur de vos investissements immobiliers est menacée	43 - 44	Choisir des chaises et une table de balcon	111 à 113
Sept conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété	46 à 48	Ce que le film « Avatar » comprend et que la copropriété ignore	116 - 117
Conseils en rénovation de salles de bain	50	La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	119 - 120
Arbres en copropriété : de l'entretien réactif à la gestion d'actif	51 - 52	Copropriété Azure, Beloeil	121 à 123
Le drone lave vos façades en hauteur pour jusqu'à 30 % moins cher	54 - 55	CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	124
Viellir en santé... Cela s'applique aussi aux bâtiments	57 à 60	Conseillers juridiques	125 à 127
Votre copropriété perd-elle de la valeur sans que vous le sachiez ?	62 - 63	Bottin des fournisseurs commanditaires accrédités	128 à 149

Mot du directeur général

Gouverner la copropriété pour vrai, en mode CondoAutogestion.

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

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

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

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

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

Sommes-nous prêts à les gouverner intelligemment ?

Bonne lecture,



Gabriel Marcu
Vice-président et directeur général
CondoConseils/CondoMarketing

Condo
Conseils

CondoMARKETING



De l'administrateur à l'architecte de la copropriété

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administrateur de copropriété : un rôle de gouvernance pas de servitude

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE COACHING EN GOUVERNANCE APPLIQUÉE



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

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

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

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

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

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

Ce que comprend CondoAutogestion concrètement

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

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

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

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

Un système de gouvernance accompagné en temps réel.

Avec CondoAutogestion, quelque chose change immédiatement :

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

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

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

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

CONCLUSION

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

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

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

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

Il n'existe que deux types de copropriétés :

Celles qui improvisent.

Et celles qui sont accompagnées.

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

La vraie question n'est plus

« est-ce que ce programme est intéressant ? »

Elle est beaucoup plus simple :

OÙ EST-CE QU'ON SIGNE ?



EN SAVOIR PLUS :

Gabriel Marcu

514 380-8398

info@condoconseils.net □