

# Copropriété

Hiver 2026



**INVEST GAIN** LTÉE  
Gestion Immobilière  
Depuis 1981

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



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

# Copropriété

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRES

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

André Rioux, AcoustiTECH

Daniela Petrulian, Consultants Facades Plus

Dominic Perugino, Artboplus

Équipe Banque Nationale

Équipe agconnect

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe Chambre de l'Assurance de dommages

Équipe Guard-X

Équipe Invest Gain

François Veilleux, Constructions Tremco

Gabriel Marcu, CondoConseils

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéfect inc.

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jean-Marc Legault JML / Toiles GR inc.

Joseph Chbat, Ph.D., Invest Gain

Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céline Vallières, formatrice et médiatrice agréée

Me Émilie Séguin, BBAC Avocats

Me Erwan Jonchères, Satoshi Legal

Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats inc.

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal inc.

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

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoConseils / CondoMarketing

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

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

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

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

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

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

# Sommaire



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

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





# Mot du directeur général

Chers membres, administrateurs de syndicats de copropriété,

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

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

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

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

## Les conférences Hiver – Printemps 2026

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

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

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

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

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

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

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



Gabriel Marcu  
Vice-président et directeur général  
CondoConseils/CondoMarketing

Condo  
Conseils

CondoMARKETING