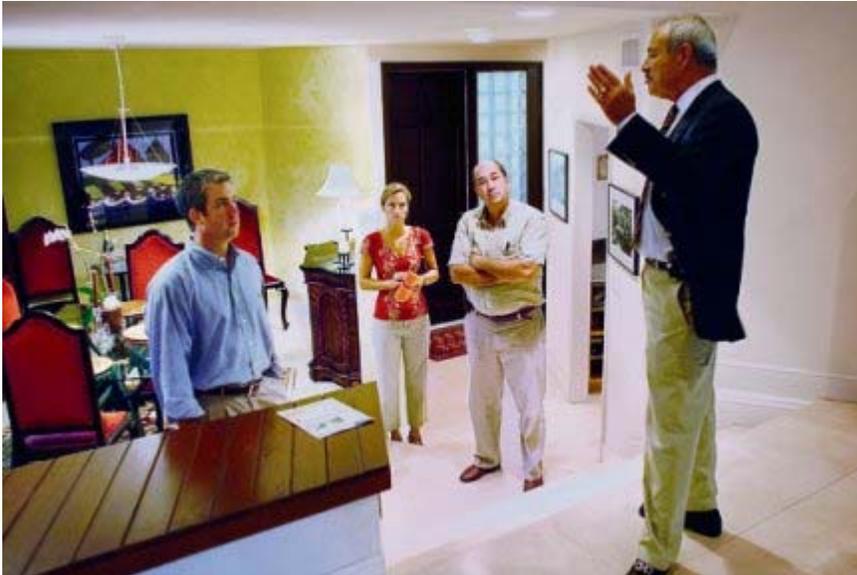


Publié le 10 juillet 2010 à 05h00 | Mis à jour le 10 juillet 2010 à 05h00

Achat d'un condo: quelques précautions à prendre avant de signer



Avant d'acheter un condominium, il faut s'intéresser aux éléments qui gouvernent la copropriété et aux règlements en vigueur, et ce, pour éviter toute mauvaise surprise.

Photothèque Le Soleil



Lise Fournier
Le Soleil

(Québec) Une foule de détails sont à surveiller quand on fait l'achat d'une propriété et plus encore lorsqu'il s'agit d'un condominium parce que dans ce type d'habitation vous n'êtes pas seul maître à bord, vous partagez avec d'autres des espaces communs, des règlements, un style de vie, d'où l'importance d'être bien informé avant de signer une promesse d'achat.

Pour faire un choix éclairé, TitrePlus, une compagnie spécialisée en assurance titre auprès des propriétaires de condos, a identifié une dizaine de questions qu'on vous conseille de poser à votre notaire ou au syndicat de la copropriété avant d'acheter. Raymond Leclair, vice-président de TitrePlus, a précisé au Soleil en entrevue les points sur lesquels il est nécessaire d'insister

pour éviter les mauvaises surprises.

Un style de vie réglementé

Tomber amoureux d'un condo, c'est parfois oublier qu'on adopte un autre mode vie qui a ses règles, ses obligations. Pour avoir une idée de l'atmosphère qui règne dans la copropriété, demandez à voir les procès-verbaux des dernières séances du conseil d'administration, suggère M. Leclair. «C'est une façon, dit-il, de connaître les inquiétudes des propriétaires, leurs attentes, leurs récriminations.» Par exemple, les règlements sont-ils trop sévères ou pas assez? Y interdit-on les animaux de compagnie, les barbecues? Chaque copropriété a son code de conduite et vous devrez vous y conformer. Ce qui peut conduire certains à remettre en question leur projet d'habiter un condo ou au contraire les renforcer dans cette voie.

En outre, il est possible d'obtenir les documents qui gouvernent la copropriété par l'intermédiaire de votre notaire ou en faisant la demande auprès du syndicat. Ces documents fournissent entre autres l'état des frais communs ainsi que la part que vous aurez à payer. Assurez-vous que l'ancien propriétaire a bien acquitté son dû avant la signature finale du contrat d'achat. Et toujours au chapitre des droits, faites préciser si votre espace de stationnement et d'entreposage est considéré comme partie privative ou commune.

Nouvelle construction

S'il s'agit d'une nouvelle construction où les condos sont vendus sur plan, les statistiques montrent que les principaux problèmes touchent les délais de livraison, la qualité des matériaux, les garanties, l'insonorisation. Pour éviter les mauvaises surprises, effectuez au préalable une petite enquête sur la réputation de l'entrepreneur, sa fiabilité. Et avec votre notaire, faites vérifier s'il y a une couverture pour bâtiments résidentiels neufs.

Géré par un C. A.

À la différence d'une résidence privée, le condo est géré par un conseil d'administration élu par l'ensemble des copropriétaires. Là aussi, M. Leclair suggère aux nouveaux arrivants de s'impliquer pour bien comprendre le fonctionnement de leur copropriété. Et en vertu de la loi, les C. A. des condos sont tenus de créer un fonds de prévoyance qui prévoit la couverture de réparations majeures. Selon la loi, la contribution de chaque proprio est d'un minimum de 5 %. Toutefois, il est préférable que le montant soit fixé à la suite du rapport d'un ingénieur ou d'un architecte, avance M. Leclair, parce qu'ainsi vous aurez une bonne idée de l'état de l'immeuble et du calendrier de réparation des toits, des stationnements, des sous-sols.

Par l'intermédiaire de votre notaire, vous pouvez aussi obtenir une protection sur les aspects qui touchent au titre de la propriété. Par exemple, vous avez acheté un condo sur plan et quand on vous a remis les clés, ce n'est pas une vue sur la façade que vous avez obtenue mais plutôt une vue sur le stationnement. TitrePlus est habilité à agir en votre nom afin de récupérer le montant de la transaction ou de négocier les arrangements qui s'imposent. Et c'est un type de protection de plus en plus courant en raison de l'augmentation du nombre de fraudes sur les titres de propriété, conclut M. Leclair.

Sur Internet : www.titreplus.ca (<http://www.titreplus.ca/>)

Recommander

2 personnes recommandent ça. Soyez le premier parmi vos amis.