

Immobilier



Frais de condos sous pression

Le 27 mars 2013 à 16h20 | Carl Renaud / Argent

Les frais de copropriété déboursés tous les mois par les propriétaires de condos risquent de monter en flèche, au cours des prochaines années. Les propriétaires de copropriétés devront allonger plus de dollars en raison de changements récents apportés au chapitre Bâtiment du Code de sécurité.

Depuis une dizaine de jours, les syndicats de copropriétaires doivent se conformer à de nouveaux règlements dont l'objectif est d'améliorer la sécurité des bâtiments. Les immeubles du Québec devront désormais faire l'objet d'inspections obligatoires tous les cinq ans.

Des inspecteurs vérifieront l'état de la façade de tous les bâtiments comptant cinq étages ou plus. Ils s'attarderont aussi à la structure et aux dalles suspendues des stationnements en plus de valider l'état des systèmes de sécurité incendie. Au cours du printemps, l'inspection des tours d'eau situées sur certains immeubles deviendra également obligatoire.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ), responsable des nouvelles règles, évalue que 3 650 immeubles sont touchés par l'inspection des façades, 930 par l'inspection des stationnements et 25 000 par celle des systèmes de sécurité incendie. Environ 1 500 propriétés seraient équipées de tour de refroidissement.

Le porte-parole de la RBQ, Sylvain Lamothe, a indiqué à Argent que de telles mesures étaient attendues dans le milieu immobilier parce que plusieurs immeubles ont besoin d'entretien au Québec.

«Le parc immobilier de la province a principalement été bâti dans les années 1960. En plus, il y a eu des incidents malheureux dans le passé», a dit M. Lamothe. Il a rappelé que la chute d'un bloc de béton a provoqué la mort d'une jeune femme de 33 ans sur la rue Peel, en 2009 à Montréal.

Les propriétaires des immeubles visés devront tenir un registre décrivant l'état de la propriété et rapportant les recommandations des inspecteurs. Ces derniers devront signaler les risques de sécurité à la Régie, qui imposera la réalisation des travaux nécessaires.

Me Yves Joli-Coeur, un spécialiste de la copropriété, accueille favorablement ces mesures. Mais il est convaincu qu'elles vont entraîner une hausse des frais de copropriété. «Les syndicats de copropriétaires ont tendance à garder les frais le plus bas possible parce qu'ils ont peur de dévaluer leur immeuble par rapport à un autre», a exprimé l'associé principal au sein du cabinet Grandpré Joli-Cœur, également secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Conséquence. Le fonds de prévoyance de la majorité des syndicats de copropriétaires est insuffisant pour couvrir le coût de travaux majeurs. Me Joli-Coeur croit que les nouvelles règles vont forcer un réajustement et que les acheteurs seront plus avisés.

«Ils n'achèteront plus un condo les yeux fermés. Ils vont s'assurer que le fonds de prévoyance est suffisamment capitalisé et consulteront le registre pour s'assurer que l'immeuble est en bon état», a-t-il dit.

Selon des personnes au fait du dossier, le coût d'une inspection pourrait se chiffrer à 1000\$ par unité dans les immeubles qui regroupent une centaine d'appartements, ce qui représente 200\$ par année pendant cinq ans. Il peut varier selon la taille de l'immeuble...

Il n'est pas exclu que le tarif subisse aussi une augmentation substantielle, en raison de la demande plus élevée dans le marché. «En plus, le coût des primes d'assurances pourrait monter car les assureurs vont s'informer de l'état de la propriété», a conclu Me Joli-Cœur.