

Le 20 novembre 2012

Copropriété: une cotisation spéciale de 100 000\$, est-ce possible?



Le 1 McGill, situé dans le Vieux-Montréal, est l'un des immeubles les mieux gérés à Montréal, estime fièrement l'un de ses copropriétaires, Me Yves Papineau. Récemment, le calfeutrage des fenêtres a été refait pour éviter l'infiltration d'eau.
Photo Marco Campanozzi, La Presse

Des histoires d'horreur du genre circulent. La semaine dernière, lors d'un colloque sur la copropriété organisé à l'intention des courtiers immobiliers, il a ainsi été question de copropriétaires qui avaient dû déboursier une cotisation spéciale de 100 000\$ pour rénover leur luxueux immeuble, dans Côte-des-Neiges. Et cette situation n'est pas la pire à Montréal, a fait valoir un autre expert, qui a déjà vu une cotisation spéciale de... 285 000\$, exigée à chacune des 50 copropriétés d'un autre édifice mal entretenu.

Ces cas sont des exceptions, assure toutefois M Yves Papineau, spécialisé en droit de la copropriété et en recours hypothécaires, qui vient de lancer le guide pratique *Administrateur de condo, tout ce qu'il faut savoir*, aux éditions Wilson&Lafleur. Ce livre de poche, facile à lire, est dans la même collection que les ouvrages *Le Condo, tout ce qu'il faut savoir* et *L'assurance condo, tout ce qu'il faut savoir*, qui visent à mieux faire comprendre les rouages de la copropriété.

«La réalité, en revanche, c'est que la majorité des syndicats de copropriété n'ont pas suffisamment d'argent dans leur fonds de prévoyance, constate-t-il. Souvent même, les petites copropriétés de moins de huit unités n'ont pas de fonds de prévoyance du tout. On voit souvent des copropriétaires de triplex s'entendre pour dire qu'ils se partageront la facture quand elle arrivera. Mais ce n'est pas comme cela que cela devrait se faire.»

Selon la loi, la contribution au fonds de prévoyance doit représenter au moins 5% de la contribution des copropriétaires aux dépenses communes. Il doit être constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, après une étude de l'immeuble.

«Il faut accepter qu'il y ait des dépenses à faire pour bien entretenir sa bâtisse, précise M Papineau. On n'est pas au Club Med! J'habite au 1 McGill, l'un des édifices les mieux gérés à Montréal, où les gens comprennent qu'il faut prendre soin de l'immeuble, et je suis super heureux. Il ne faut pas attendre que le tapis soit déchiré ou démodé pour le remplacer.»

«En copropriété, si le toit coule, c'est l'affaire de tout le monde, poursuit-il. C'est plus facile de le faire réparer ou de le changer s'il y a de l'argent de côté, que s'il faut exiger une cotisation spéciale, de 1300\$, par exemple. Qu'est-ce qu'on fait si quelqu'un ne peut pas la payer?»

Selon lui, il reste encore des irréductibles, qui ne comprennent pas qu'à long terme, ils seront gagnants si leur immeuble est bien entretenu. Mais ils sont de moins en moins nombreux.

S'il a écrit un guide à l'intention des administrateurs d'appartements, c'est pour leur faire réaliser qu'ils ont des droits et des responsabilités. Ils doivent voir, avant tout, à l'intérêt du syndicat de copropriété et de leur immeuble.

«Ils ne doivent pas s'assurer que leurs frais de condo sont les moins chers en ville, mais plutôt que leur immeuble est le meilleur en ville! insiste-t-il. Les copropriétaires ne veulent pas payer plus cher qu'il faut. Mais quand on leur démontre qu'un entretien préventif finit par coûter moins cher, il n'y a habituellement pas de problème.»

Partager

Recommander

105

Tweeter

25

0

LaPresse.ca vous suggère