

Publié le 25 février 2012 à 05h00 | Mis à jour le 28 février 2012 à 14h20

La copropriété examinée à la loupe



Ceux qui songent à devenir copropriétaires doivent penser à un fonds de prévoyance afin de faire face aux inévitables rénovations. Le rapport du Groupe de travail sur la copropriété propose de fixer la cotisation à 1 % de la valeur à neuf du bâtiment.

Photothèque Le Soleil, Patrice Laroche

Sophie Gall
Le Soleil

(Québec) Le ministère de la Justice a décidé de tenir prochainement des journées de consultation publique à la suite des conclusions prononcées par le Groupe de travail sur la copropriété. Son rapport, déposé l'automne dernier, contient un certain nombre de recommandations qui visent à mieux encadrer la copropriété, et ce, à l'avantage des futurs acheteurs et des copropriétaires actuels. Les lois qui régissent la copropriété figurent dans le Code civil du Québec et datent de 1969. Des amendements législatifs devraient être présentés à l'automne.

Au Québec, la copropriété connaît une popularité grandissante, et Québec ne fait pas exception. Selon Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec, dans la région, la mise en marché

résidentielle de copropriétés augmentera de 40% en 2012. De plus en plus de jeunes couples voient dans la copropriété une occasion de devenir propriétaires à meilleur coût. C'est souvent un premier achat, avant de revendre pour acheter une maison unifamiliale au moment de la naissance des enfants. Les personnes de 50 ans et plus sont aussi attirées par la copropriété. Dans les deux cas, le fait de ne pas avoir à s'occuper du bâtiment et de l'extérieur est attrayant.

D'après Jean Lambert, les déficiences sont de deux ordres: l'information donnée aux acheteurs est lacunaire, et les questions d'entretien et de gestion à long terme posent un problème.

Lorsqu'on achète un condo neuf, la plupart du temps, le propriétaire est le promoteur. «À cause de la concurrence, il y a une sous-évaluation des frais de copropriété», explique Jean Lambert. Après quelque temps, les frais vont s'ajuster à la hausse sans que les propriétaires n'aient pu le prévoir, ce qui a un effet sur leur budget. Le président de la Chambre des notaires déplore que, lorsque cette sous-évaluation est intentionnelle (souvent dans le but de vendre plus vite les unités de logement), aucune sanction ne soit prévue.

Plan de garantie

Un autre problème dans les condos neufs concerne les copropriétés de plus de quatre étages pour lesquelles aucun plan de garantie n'est obligatoire. Un plan de garantie obligatoire est établi selon les normes édictées par la Régie du bâtiment. Il protège les acheteurs contre les vices cachés et assure les acomptes, par exemple. Dans le cas des édifices de plus de quatre étages, les plans de garantie sont volontaires et leur contenu est laissé à la discrétion de l'administrateur. «Ces plans n'offrent pas de garantie sur les acomptes, illustre Jean Lambert. Si le promoteur laisse tomber la construction en cours de route, ceux qui ont fait des dépôts se battront pour récupérer leurs sommes et n'obtiendront, bien souvent, que des miettes.» Il y a donc lieu d'effectuer des changements à cet égard.

Le rapport montre aussi que lorsqu'on achète un condo dans un immeuble usagé, l'information est déficiente. «Il est souvent difficile de connaître la qualité mécanique du bâtiment par exemple, ou la situation financière de la copropriété», souligne l'expert. Le Groupe de travail suggère donc que cela soit balisé et qu'un carnet d'entretien

du bâtiment soit tenu à jour afin que, lorsque demandée par un copropriétaire ou un éventuel acheteur, l'information soit existante et actuelle.

Fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est essentiel pour les copropriétés, il permet de faire face aux inévitables rénovations que devra subir l'édifice tôt ou tard. Or, ces fonds sont souvent insuffisants. «Les copropriétaires sont alors les artisans de leurs problèmes, lance Jean Lambert. On observe une déresponsabilisation des gens et on veut corriger cette culture.» Ainsi, le rapport propose de fixer la cotisation au fonds de prévoyance à 1% de la valeur à neuf du bâtiment. Cette estimation pourrait être revue périodiquement par un expert pour être en adéquation avec l'état réel des parties communes de l'édifice. La santé des édifices en dépend.

La gestion d'une copropriété demande temps, énergie et connaissances. C'est pourquoi le rapport recommande que des professionnels épaulent les syndicats et les assemblées de copropriétaires afin d'éviter tout déraillement dans la gestion. «Ces gestionnaires pourraient faire partie d'un ordre professionnel, ça va représenter des frais, mais ça apporte en sécurité», assure le président de la Chambre des notaires du Québec.

La copropriété telle qu'instaurée au Québec est inspirée de la France, où le système est maintenant un contre-exemple. Faute d'entretien, de mise à niveau, de fonds de prévoyance, certains immeubles sont vétustes, d'autres ont dû être détruits vu leur dangerosité.

À Québec, les consultations auront lieu les 15 et 16 mars.

Quelques conseils

Jean Lambert s'est laissé aller à quelques conseils pour les actuels et les futurs copropriétaires.

Conseil 1: «Occupez-vous de vos affaires!» Pour ce qui est de notre habitat, il faut veiller au grain. «Il y a trop d'assemblées de copropriétaires qui ne se tiennent pas parce qu'il n'y a pas quorum, relate-t-il. Et tantôt, le réveil va être pénible.» En d'autres termes, il faut se tenir informé, régler les problèmes, demander des comptes, etc.

Conseil 2: «Soyez rigoureux et exigez la même rigueur des administrateurs.» Être copropriétaire ne veut pas dire que vous êtes moins propriétaire parce que vous êtes plusieurs. La responsabilité des copropriétaires est essentielle à la bonne gestion.

Conseil 3: «Consultez un professionnel.» Avant d'acheter un condo, renseignez-vous sur l'état de santé global de la copropriété, santé structurale, mais aussi santé financière. Obtenez les différents documents qui régissent vos droits et vos devoirs. L'aide d'un professionnel peut être nécessaire. «Certaines copropriétés réglementent sur tout ce qui est visible de l'extérieur, y compris les rideaux que vous mettrez à vos fenêtres», remarque Jean Lambert. Il est bon de connaître toutes les contraintes avant de signer...

Partager

Recommander < 35

Tweeter < 16

1

publicité

Annonces Google

Condos De Luxe Abordables

Finis Stylisés, Vieux-Mtl, Lachine Piscine, Spa, Terrasse 140K\$-1M\$
www.DevMcGill.com/Condos-Montreal

Le Daly-Morin

Phase 2 Condo et Lofts à Lachine
www.ledalymorin.com

Inventaire Biens Meubles

Faites l'inventaire de vos biens meubles avec cet outil gratuit
InfoAssurance.ca