

BEL ÂGE

MAGAZINE

AVRIL 2013

Prix spécial
2,95 \$

VOS DROITS

Les meilleurs
placements
à court terme

Jérôme FERRER

Un chef au
grand cœur

ADIEU MAUX DE DOS !

6 circuits touristiques
hors des sentiers battus

CONDO

Tout ce qu'il faut savoir
AVANT D'ACHETER

2,95 \$



PP40064924

Par Ronald McKenzie

La vie en condo

Tout ce qu'il faut savoir avant d'acheter

Habiter dans un appartement en copropriété fait rêver des milliers de Québécois. Et, chaque année, ils sont nombreux à réaliser leur souhait. À Montréal, une transaction immobilière sur deux concerne un « condo ». Ce n'est pas un engouement, c'est une tendance lourde. En font foi les données de l'Institut de la statistique du Québec : d'ici 2031, le nombre de copropriétés doublera, passant de 210 000 à 436 000 unités.

Avez-vous l'intention d'entrer dans la danse ? Avant de déposer une promesse d'achat, il importe de vérifier plusieurs points. Voici ce qu'il faut savoir afin de prendre une décision éclairée.

La vie de condo, est-ce pour moi ?

Cette question fondamentale, beaucoup de propriétaires omettent de se la poser. Pourtant, lorsque vous troquez votre maison contre une copropriété, vous devez vous plier à des compromis : espace plus réduit, moins de meubles, moins de liberté.

Surtout, vous devez accepter de vivre en groupe et de prendre des décisions en commun. Il vous faut donc définir vos attentes le plus précisément possible. Cherchez-vous un charmant triplex converti ou une tour de 200 unités au centre-ville ? Un immeuble habité par des retraités ou un édifice où l'on trouve de jeunes familles ? Pensez-vous être

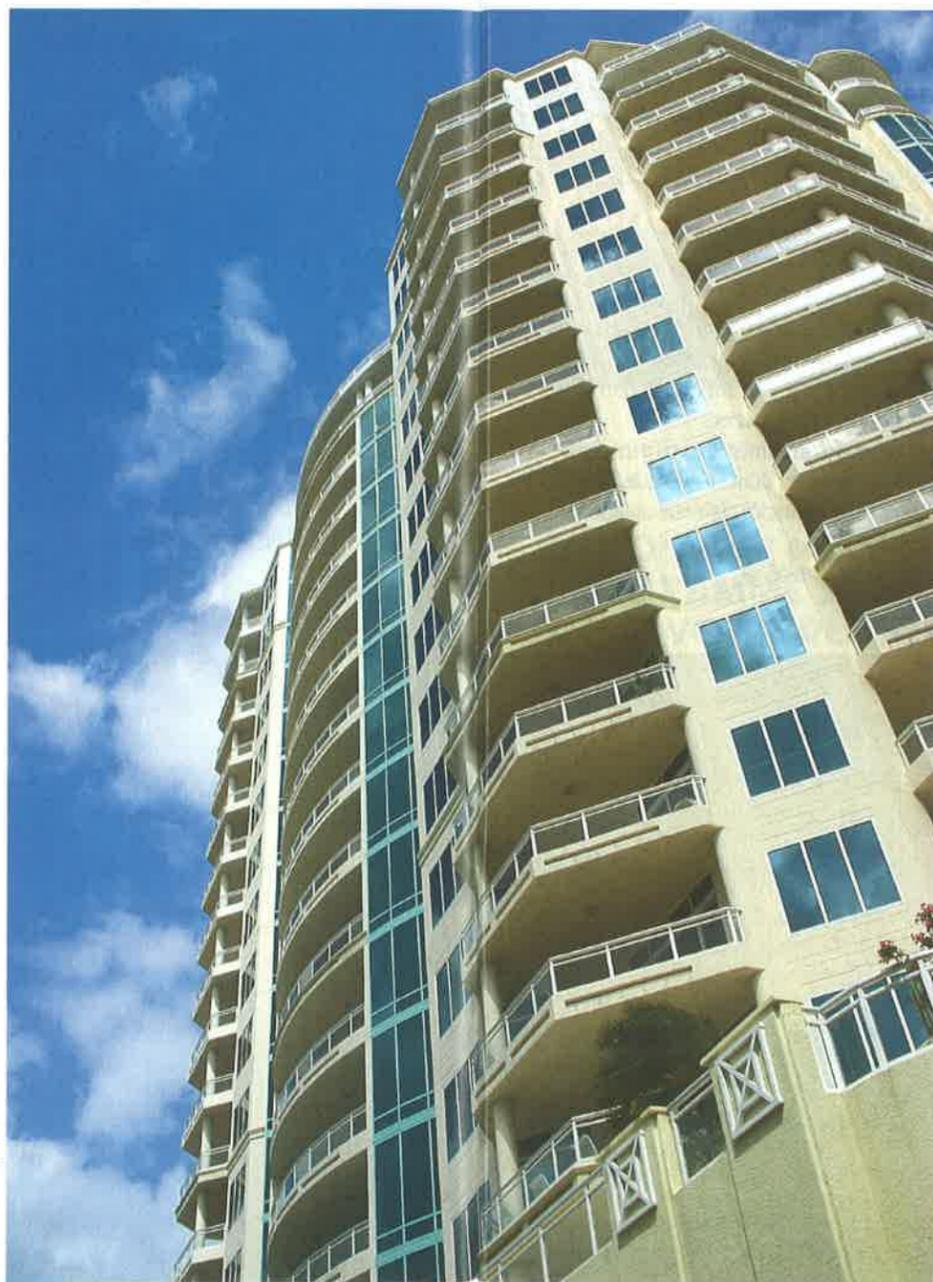
capable de développer rapidement un sentiment d'appartenance ?

Un condo neuf ou existant ?

Cet aspect pourrait faire l'objet d'un article complet. Condo neuf ou existant, chaque option comporte ses avantages et ses inconvénients.

• **Le condo neuf.** Vous pouvez l'acheter du promoteur avant ou pendant la construction. Les condos neufs présentent plusieurs atouts. Ils sont au goût du jour et disposent d'équipements de pointe, notamment dans la cuisine et dans la salle de bains. Puisque le bâtiment doit respecter les plus récentes normes en matière de construction, il devrait offrir une isolation (au froid et au bruit) supérieure à la moyenne. Les risques d'avoir à payer à court terme des réparations coûteuses sont réduits. En outre, vous êtes couvert par la garantie des maisons neuves.

Si vous achetez une copropriété sur plan, durant sa construction, vous ne pourrez évidemment pas voir le produit fini. Demandez un calcul exact de la superficie. La surface de plancher est-elle nette ou sera-t-elle réduite par les travaux de finition ? La hauteur des plafonds comprend-elle l'espace dans lequel courent les tuyaux et les câbles électriques ? Quel revêtement de sol posera-t-on ? Vérifiez également si d'autres projets de construction sont en cours dans le quartier, car votre vue imprenable pourrait être obstruée par un futur complexe voisin.



• **Le condo existant.** Outre le fait que vous pouvez voir et faire inspecter l'unité, vous avez la possibilité de rencontrer d'autres propriétaires et des membres du conseil d'administration du syndicat de copropriétaires. Vous aurez ainsi le puits de l'ambiance qui règne au sein de la communauté. Les condos existants sont souvent situés dans des quartiers recherchés qui offrent des services de premier plan : transport, soins de santé, culture, etc. Par contre, ils peuvent être mal entretenus et nécessiter de coûteuses réparations (voir plus loin).

L'espace de stationnement

Si vous prévoyez quitter la banlieue pour vous installer en ville, un espace privé de stationnement fera sûrement partie de vos priorités. En effet, garer la voiture dans la rue peut être un gros inconvénient, surtout en hiver. Le hic, c'est que les copropriétés n'offrent pas toujours de places de stationnement. Quand elles en ont, leur prix de vente peut être jusqu'à 20 000 \$ plus élevé. Tenez-en compte dans votre budget.

La santé financière de la copropriété

Vous devez être très vigilant à ce propos. De nombreux consommateurs achètent un condo qui, malgré sa belle apparence, souffre d'un déficit d'entretien. À peine y sont-ils installés qu'on leur annonce que l'immeuble nécessite

des travaux d'urgence : refaire la toiture, consolider la façade, remplacer la fenestration, et quoi encore. La facture peut atteindre rapidement les dizaines de milliers de dollars.

Trop souvent, le fonds de prévoyance où s'accumulent les « frais de condo » est sous-provisionné et ne peut donc couvrir la note. « Les copropriétaires sont alors contraints de combler la différence. S'ensuivent des cotisations spéciales, parfois salées, qui s'ajoutent aux frais habituels. Cela peut placer les gens dans une situation financière difficile », déplore M^e Yves Joli-Cœur, avocat spécialisé en droit de la copropriété.

Avant de déposer votre promesse d'achat, assurez-vous que la santé financière de la copropriété passe le test. Les frais mensuels de condo sont-ils suffisants ? Les copropriétaires ont-ils établi une projection des besoins financiers de l'immeuble à court, moyen et long terme ? Quels travaux ont été faits récemment et quels sont ceux à venir ? La copropriété dispose-t-elle d'un carnet d'entretien ou d'un « plan de gestion de l'actif » qui détaille l'état de l'immeuble, la capitalisation du fonds de prévoyance, le programme de mise à niveau des équipements électriques et mécaniques ?

Les réponses à ces questions se trouvent dans le registre de la copropriété. « C'est la bibliothèque qui contient les différents documents de gestion de la copropriété », explique Sylvain

Clermont, vice-président et directeur général de l'Association des syndicats de copropriété du Québec. Normalement, les courtiers immobiliers incluent dans leurs kits de vente les principales informations sur la gestion de la copropriété, mais il y a lieu de creuser davantage.

Les procès-verbaux des assemblées générales annuelles des copropriétaires et ceux des réunions du conseil d'administration vous donneront de bonnes indications sur la santé physique et financière de la copropriété. Dans le cas de condos existants, n'hésitez pas à regarder les documents d'il y a plusieurs années pour savoir s'il y eu des problèmes et s'ils ont été réglés. Au passage, tentez d'apprendre s'il y a des chicanes entre certains occupants. Ces disputes peuvent rendre impossible votre vie de copropriétaire.

À propos de finances, vérifiez comment sont fixés les frais de condo. Méfiez-vous des frais peu élevés, car ils recèlent souvent un piège. « Le Code civil du Québec stipule que les fonds de prévoyance doivent correspondre à au moins 5 % des charges communes de la copropriété. Pour plusieurs immeubles, c'est nettement insuffisant », estime M^e Joli-Cœur. « Quelle que soit la

méthode de calcul employée, les frais de condo doivent répondre à la réalité économique du bâtiment », ajoute M. Clermont.

Le règlement de l'immeuble

Il s'agit de l'entente vous liant aux autres copropriétaires. Le règlement de l'immeuble édicte les règles de conduite dans la copropriété. À vérifier :

- Quelles sont les parties communes et les parties privatives (qui vous appartiennent en propre) ?
- Quelles sont les conditions d'utilisation et d'entretien de chacune d'elles ?
- Quels sont les pouvoirs et les devoirs de l'assemblée des copropriétaires ? Du conseil d'administration ?
- Comment s'effectue la perception des frais de condo ?
- Avez-vous le droit d'avoir des animaux de compagnie, de cuisiner au barbecue sur le balcon, de louer votre condo ?

Que fera le gouvernement ?

Au moment de rédiger ce texte, le Comité consultatif sur la copropriété avait remis son rapport à Bertrand St-Arnaud, ministre québécois de la

Justice. Selon ce comité, un grand nombre de copropriétés sont aux prises avec de sérieux problèmes d'entretien, de financement et de gestion. Au point où le gouvernement devrait intervenir afin de mieux protéger les acheteurs et les copropriétaires.

Le comité propose que les promoteurs de condos neufs et les vendeurs d'unités existantes soient tenus de fournir aux acheteurs des informations complètes et standardisées, ce qui n'est pas le cas actuellement. Il veut aussi que le financement des fonds de prévoyance concorde avec un calendrier d'entretien précis, défini par un professionnel du bâtiment, et que les administrateurs de condos reçoivent une formation obligatoire.

« Nous souhaitons que le ministre de la Justice dépose un projet de loi quelque part en avril ou en mai 2103 pour qu'il y ait discussion, et qu'on procède à l'adoption de la loi à l'automne », dit Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec.

Le bureau du ministre nous a informé que ce dossier était à l'étude, mais qu'aucun échéancier clair n'avait encore été établi.

Affaire à suivre. ^{BA}



Danielle Chorel,
B.A.A. HEC Comptabilité,
CIRP



CONSOLIDEZ VOS DETTES À 0 % INTÉRÊT, C'EST POSSIBLE DE VOUS EN SORTIR RAPIDEMENT AVEC LA LOI!

Signaux d'alarme qu'il est temps d'agir

- Vous payez depuis plusieurs années et le solde de vos dettes ne diminue jamais?
- Ou
- Vous effectuez des avances de fonds régulièrement?
- Ou
- Vous êtes refusé au crédit en raison de votre âge ou de votre taux d'endettement?
- Ou
- Laisser vos dettes en héritage à vos enfants vous inquiète?

Vous êtes protégé, le programme est gratuit et encadré par le gouvernement!

Saviez-vous qu'une loi fédérale vous permettait de régler vos dettes sans intérêt et sans faire faillite et ainsi de conserver tous vos biens à l'abri de vos créanciers?

N'attendez pas pour retrouver votre équilibre financier et émotionnel, communiquez avec nous pour une évaluation d'une heure sans frais.

Nous vous offrons de l'écoute, de la compréhension et surtout, une expertise de 19 ans.