

Table des matières

Remerciements	25
Avant-propos	27
Introduction	31
La vie en copropriété, est-ce pour moi?	31

partie

Achat

d'un condo	35
------------------	----

I. J'AMORCE MA RÉFLEXION SUR L'ACHAT D'UN CONDO, QUE DEVRAIS-JE SAVOIR?	35
I.1 La copropriété, un phénomène récent?	35
I.2 Pourquoi la copropriété s'impose-t-elle comme modèle de développement urbain?	38
I.3 Pourquoi acheter en copropriété?	41
I.4 Opter pour la copropriété divise ou la copropriété indivise?	42

1.5	Quelles sont les contraintes de la vie en copropriété?	48
1.6	Comment naît une copropriété?	51
1.7	Qu'est-ce qu'une déclaration de copropriété?	52
1.8	Quelles informations la déclaration de copropriété contient-elle?	54
1.8.1	L'acte constitutif de copropriété	54
1.8.2	Le règlement de l'immeuble	55
1.8.3	L'état descriptif	58
1.9	Qu'est-ce qu'un syndicat de copropriétaires et quel rôle joue-t-il?	58
1.10	De quoi serai-je donc propriétaire dans une copropriété?	60
1.11	Qu'est-ce qu'une copropriété horizontale?	62
1.12	Qu'est-ce qu'une copropriété verticale?	63
2.	CHERCHER UN MILIEU DE VIE IDÉAL, COMMENT S'Y RETROUVER?	64
2.1	Trouver la copropriété qui me convient: devrais-je agir seul ou retenir les services d'un courtier immobilier?	64
2.2	Où acheter? Quels éléments dois-je vérifier dans ma recherche d'un milieu de vie approprié?	68

2.3	Où puis-je prendre connaissance de ce que le marché offre?	70
2.4	Quels sont les sites Internet pertinents pour ma recherche?	71
2.4.1	Les sites internet des professionnels	72
2.4.2	La valorisation des transactions en ligne entre particuliers	72
2.5	Visite des bureaux de vente: comment puis-je les trouver et quelles précautions devrais-je prendre?	74
2.6	Quels éléments prendre en compte pour connaître la superficie de mon futur appartement?	77
3.	QUELS TYPES DE COPROPRIÉTÉ TROUVE-T-ON SUR LE MARCHÉ?	79
3.1	Les copropriétés urbaines: moi, vivre en ville?	79
3.2	Copropriétés mixtes (résidentielles et commerciales): faut-il s'inquiéter de la présence de commerces dans l'immeuble?	80
3.3	Les copropriétés avec piscine, gymnase, sauna et autres équipements: ai-je vraiment besoin de tous ces services?	83
3.4	Les grands ensembles de copropriété: que dois-je savoir?	84
3.5	Les copropriétés de villégiature: la campagne sans souci?	87

4. COPROPRIÉTÉ EXISTANTE OU EN DEVENIR: LAQUELLE CHOISIR?.....	90
4.1 Quels sont les avantages d'acheter dans une copropriété existante?	90
4.2 Y a-t-il des inconvénients à acheter dans une copropriété existante?	92
4.3 Quels sont les avantages d'acheter un appartement neuf ou «sur plan»? ..	94
4.4 Quels sont les risques et les inconvénients d'acheter un appartement neuf ou «sur plan»? ..	96
4.5 Comment puis-je limiter les risques associés à l'achat dans un projet de copropriété en construction?.....	98
5. QUE DOIS-JE SAVOIR À PROPOS DES PROJETS ACCRÉDITÉS AUPRÈS D'UN PLAN DE GARANTIE?	100
5.1 Pourquoi existe-t-il des plans de garantie obligatoires et d'autres optionnels?	102
5.2 En quoi consistent les principales garanties liées à ces plans?.....	104
5.3 Quelle est la différence entre un projet couvert par un plan de garantie et celui qui ne l'est pas? ...	106
5.4 Faut-il s'inquiéter du fait qu'un projet n'est pas accrédité auprès d'un des organismes offrant un plan de garantie?.....	107

6. CHOISIR LE MILIEU DE VIE ET LA COPROPRIÉTÉ DE MES RÊVES, C'EST BIEN BEAU, MAIS AI-JE LES MOYENS D'ACCÉDER À LA COPROPRIÉTÉ?	109
6.1 Le financement hypothécaire, comment s'y retrouver?	109
6.2 En quoi consiste une préqualification hypothécaire?	113
6.3 Qu'est-ce qu'une mise de fonds et à quoi correspond-elle?	113
6.4 Que sont les assureurs hypothécaires et en quoi peuvent-ils influencer sur ma décision d'acheter?	115
6.5 Existe-t-il des programmes de subvention à l'achat?	116
6.6 Que sont les crédits de taxes de vente et comment déterminer si j'y ai droit?	120
6.7 Et, après l'achat, en serai-je quitte pour ne rembourser que mon prêt hypothécaire?	121
7. QU'EN EST-IL DES CHARGES COMMUNES (OU «FRAIS DE CONDO»)?	124
7.1 Que sont les charges communes et de quoi se composent-elles?	124
7.2 Que dois-je savoir et vérifier à propos du budget de la copropriété?	127
7.3 Qui établit les charges communes et comment sont-elles calculées?	130

7.4	Puis-je être tenu d'acquitter des charges communes particulières en plus de celles qu'on exige de moi mensuellement? . . .	130
7.5	Puis-je être tenu responsable des charges communes impayées par mon vendeur?	132
7.6	Dans un projet nouvellement construit, quand commence-t-on à payer des charges communes?	133
7.7	Qu'est-ce qu'une cotisation spéciale et pourquoi devrais-je m'en soucier? . .	135
8.	C'EST DÉCIDÉ! J'ACHÈTE SUR PLAN. QUE FAIRE RELATIVEMENT AU CONTRAT PRÉLIMINAIRE?	137
8.1	Le contrat préliminaire du promoteur: puis-je le signer sans crainte?	138
8.2	Les dépôts à remettre au promoteur: quelles sont les meilleures pratiques pour éviter bien des désagréments? . . .	140
8.3	Peut-il s'avérer pertinent de soumettre le contrat préliminaire du promoteur à l'analyse d'un juriste expérimenté en copropriété?	143
9.	QUELS DOCUMENTS DOIVENT ACCOMPAGNER LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET DANS QUEL CONTEXTE?	144
9.1	Qu'est-ce que la note d'information? . .	144
9.2	Que doit-on retrouver dans une note d'information?	145

9.3	Que dit la note d'information sur la qualité du projet et sur son promoteur?	149
9.4	Le budget prévisionnel et les charges communes exprimées en «cents par pied carré»: peut-on s'y fier?.	150
9.5	Après avoir signé le contrat préliminaire et pris connaissance de la note d'information, puis-je changer d'avis et annuler mon contrat?.	153
9.6	Dois-je m'inquiéter de l'inexistence d'une note d'information?	155
10.	C'EST DÉCIDÉ, J'ACHÈTE DANS UN IMMEUBLE EXISTANT: QUE DOIS-JE SAVOIR À PROPOS DE LA PROMESSE D'ACHAT?	156
10.1	Quelle est la différence entre une promesse d'achat et le contrat préliminaire du promoteur?	156
10.2	Si je change d'idée, puis-je mettre fin unilatéralement à une promesse d'achat?	158
10.3	La promesse d'achat: quelles conditions ou clauses particulières y stipuler?.	159
11.	C'EST DÉCIDÉ, J'ACHÈTE DANS UN IMMEUBLE EXISTANT: QUELS DOCUMENTS ANALYSER OU QUELLES INFORMATIONS DOIS-JE OBTENIR?	162
11.1	Que dois-je obtenir du vendeur?.	164

11.1.1	Quels documents le vendeur doit-il me remettre?	164
11.1.2	Quelles informations le vendeur devrait-il me communiquer?	166
11.1.3	Quelles autres informations le vendeur devrait-il me communiquer?	167
11.1.4	Quelles informations devrais-je obtenir au registre de la copropriété?	168
11.2	Comment obtenir de l'information du syndicat des copropriétaires sur la gestion courante de la copropriété? . . .	170
11.3	Pourquoi examiner les procès-verbaux d'assemblées de copropriétaires ou des réunions du conseil d'administration de la copropriété?	173
11.4	Qu'est-ce que pourrait révéler le budget de la copropriété et l'état du fonds de prévoyance?	176
11.5	Pourquoi examiner la police d'assurance de la copropriété?	178
11.6	Dois-je m'informer ou m'inquiéter du ratio entre locataires et propriétaires occupants?	180
11.7	Qu'est-ce qu'un bail à vie?	182
11.8	Dois-je me préoccuper de l'acoustique ou du degré d'insonorisation entre les appartements?	183

11.9	Comment savoir si la copropriété ou l'appartement convoité fait l'objet d'un problème de contamination par des moisissures?.....	186
11.10	Puis-je assister à une assemblée de copropriétaires avant d'être propriétaire?	188
11.11	Inspection préachat: que faut-il faire examiner?	189
11.12	Comment savoir si la copropriété convoitée est dysfonctionnelle?	191
12.	QUELS TYPES DE GESTION PUIS-JE TROUVER DANS UNE COPROPRIÉTÉ?.....	196
13.	DOIS-JE ME PRÉOCCUPER DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ? ...	197
14.	QU'EST-CE QUE LE FONDS DE PRÉVOYANCE?	198
14.1	Pourquoi est-il important qu'une copropriété ait un fonds de prévoyance bien garni?	198
14.2	Comment déterminer si le fonds de prévoyance est suffisamment garni?..	202
14.3	Qui détermine les sommes qu'il faut verser pour garnir correctement le fonds de prévoyance et comment? ...	205
14.4	À quoi les sommes consignées dans le fonds de prévoyance peuvent-elles servir?.....	206

14.5	Que faire si le fonds de prévoyance est insuffisamment garni, voire inexistant?	208
14.6	Mon vendeur peut-il exiger que le syndicat lui remette les sommes qu'il a acquittées au fil des ans pour garnir le fonds de prévoyance?	209
15.	LA COPROPRIÉTÉ ET LES ASSURANCES, COMMENT ÇA FONCTIONNE?	210
15.1	Une assurance collective et globale pour tous, vraiment?	211
15.2	Quelle couverture l'assurance de la copropriété offre-t-elle?	214
15.3	Comment savoir si l'assurance de la copropriété sera suffisante en cas de sinistre?	216
15.4	Dois-je souscrire une police d'assurance bâtiment en plus de celle de la copropriété?	218
15.5	Et mes meubles, dans tout cela?	219
15.6	Les améliorations apportées à une partie privative: dois-je les assurer moi-même et comment savoir ce qui a été amélioré?	220
15.7	Les assurances relatives à la responsabilité civile, qu'en est-il?	222
16.	POURQUOI DEVRAIS-JE M'INTÉRESSER À L'ASSURANCE-TITRES?	223
16.1	Pourquoi souscrire de l'assurance-titres?	223

16.2	Quels sont les risques couverts par ce type d'assurance?	226
16.2.1	Les vices de titres	226
16.2.2	L'hypothèque légale de construction	227
16.3	Puis-je faire de l'obtention d'une assurance-titres une condition de la promesse d'achat?	230



Vente d'un condo

233

I.	COMMENT RÉUSSIR LA VENTE DE MON CONDO?	233
I.1	Devrais-je agir seul et, si oui, pourquoi? ..	233
I.2	Devrais-je retenir les services d'un courtier immobilier?	236
I.3	Quels documents ou informations dois-je réunir et fournir à l'acheteur? ...	238
I.4	Comment puis-je connaître la superficie réelle de ma partie privative?	243
I.5	Pourquoi dois-je remettre une copie du certificat de localisation?	244
I.6	Dois-je aviser le syndicat de la copropriété de mes intentions de vendre mon appartement?	247
I.7	Le règlement de l'immeuble peut-il m'interdire d'installer mon enseigne «À vendre»?	248
I.8	Qu'en est-il des visites libres?	250

1.9	Qu'arrive-t-il des sommes que j'ai acquittées pour l'année en cours relativement aux taxes municipales et scolaires?	252
1.10	Comment les charges communes doivent-elles être réparties entre le vendeur et l'acheteur?	252
1.11	Puis-je exiger le remboursement des sommes que j'ai versées dans le fonds de prévoyance de la copropriété?	254
1.12	Puis-je vendre mon appartement sans vendre mon espace de stationnement et vice-versa?	255
1.13	Qu'est-ce qu'un droit de préemption et devrais-je m'en préoccuper?	257
2.	QUELLES SONT MES RESPONSABILITÉS À L'ÉGARD DE L'ACHETEUR?	260
2.1	Ne rien cacher et ne rien omettre: comment se décline mon obligation d'information?	262
2.2	Qu'est-ce qu'un vice caché?	265
2.3	Les travaux que j'ai réalisés dans mon condo sont-ils conformes? . . .	269



Les opérations et acteurs de la période préachat. . . 273

I.	LE COURTIER IMMOBILIER	273
1.1	En quoi consiste l'exercice du courtage immobilier?	273

1.2 En quoi consiste une agence immobilière?	275
1.3 Quelles sont les obligations du courtier immobilier à l'égard de la transaction et des parties?	275
1.4 Combien coûtent les services d'un courtier et puis-je négocier ce coût?	277
1.5 Comment savoir si mon courtier immobilier a fait l'objet de décisions ou de sanctions disciplinaires? Et, dans l'affirmative, dois-je m'en inquiéter? . . .	279
1.6 Qu'est-ce que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)?	279
1.7 Est-ce que les sommes confiées à un courtier immobilier font l'objet d'une garantie?	280
2. LE COURTIER HYPOTHÉCAIRE	282
2.1 Qui peut être courtier hypothécaire? . .	282
2.2 Quel rôle le courtier hypothécaire joue-t-il dans l'obtention d'un financement hypothécaire?	283
2.3 Quelles sont les obligations du courtier hypothécaire à l'égard de l'acheteur? . .	285
3. L'ÉVALUATEUR DE L'INSTITUTION FINANCIÈRE	286
3.1 Pourquoi l'institution financière demande-t-elle que son évaluateur examine mon appartement?	286

3.2	Comment l'évaluation se fait-elle?	287
4.	L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT	288
4.1	Quel est le rôle de l'inspecteur en bâtiment?	288
4.2	Comment choisir son inspecteur en bâtiment?	289
4.3	Faire inspecter l'appartement seulement ou l'appartement et l'ensemble de l'immeuble?	292
4.4	Le courtier immobilier du vendeur ou de l'acheteur devrait-il être présent lors de l'inspection? Si oui, pourquoi?	293
4.5	L'inspecteur peut-il évaluer le coût des réparations liées aux constats qu'il effectue à l'égard de l'immeuble? . .	294
4.6	Comment savoir si mon inspecteur a fait l'objet de décisions ou de sanctions disciplinaires et, le cas échéant, dois-je m'en inquiéter?	295
4.7	Quelle est l'étendue du mandat de l'inspecteur en bâtiment?	296
5.	LES INTERVENANTS EN ASSURANCE	297
5.1	Quel est le rôle du courtier en assurance pour choisir le bon produit d'assurance?	297
5.2	Quel est le rôle d'un agent d'assurance?	298

6. L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE.....	298
6.1 Qu'est-ce qu'un arpenteur-géomètre et un certificat de localisation?	298
6.2 Quelle est la différence entre un certificat de localisation dit global et un certificat de localisation sur partie privative?	300
6.3 Quelle est l'importance du certificat de localisation lors d'une transaction de vente?.....	302
6.4 Devrais-je exiger un certificat de localisation décrivant mon appartement seulement ou décrivant à la fois ce dernier et les parties communes de la copropriété?	307
6.5 Que faire si la superficie indiquée au plan cadastral et celle inscrite au certificat de localisation ne correspondent pas? ...	309
7. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE GESTIONNAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ ..	311
7.1 Quels sont leurs devoirs dans le cadre d'une transaction d'achat et de vente? ...	311
7.2 Au-delà des obligations prévues par la loi, quel est le rôle du syndicat des copropriétaires dans le cadre de la transaction?	311
7.3 Pourquoi dois-je être inscrit au registre de la copropriété et qui s'en charge?.....	314
7.4 Le syndicat peut-il me réclamer des frais pour mon inscription au registre?	315

I. LE NOTAIRE: L'INTERVENANT ESSENTIEL POUR VENDRE OU ACHETER UN CONDO	317
I.1 Quel est le rôle du notaire qui reçoit un acte de vente?	317
I.2 Quel rôle le notaire peut-il jouer en marge de la transaction?	320
I.3 Quels sont les paramètres en fonction desquels le notaire doit agir à titre d'officier public?	321
I.4 Quel doit être le niveau de compétence du notaire?	322
I.5 De quoi se charge le notaire lors de la transaction de vente et d'achat?	323
I.5.1 La promesse bilatérale de vente et d'achat	326
I.5.2 L'examen de titres	326
I.5.3 Le financement hypothécaire de l'acheteur.	330
I.5.4 Le remboursement du financement hypothécaire du vendeur	330
I.5.5 La vérification du paiement des taxes foncières.	331
I.5.6 Les vérifications requises auprès du syndicat de la copropriété	332

1.5.7	La vérification des diverses couvertures d'assurance.	334
1.5.8	La préparation des pièces comptables, l'obtention des fonds et le respect des délais de compensation	335
1.5.9	La préparation des actes et les rencontres avec l'acheteur et le vendeur	337
1.5.10	La publication des actes, le déboursement des fonds et la quittance (ou mainlevée) du créancier hypothécaire du vendeur	337
2.	CHOISIT-ON SON NOTAIRE COMME ON MAGASINE N'IMPORTE QUEL AUTRE SERVICE OU BIEN?	339
2.1	Qui choisit le notaire, le vendeur ou l'acheteur?	339
2.2	Pourquoi le promoteur m'impose-t-il son notaire et quels avantages sont associés à une telle pratique?	339
2.3	Y a-t-il des risques à ce que le promoteur m'impose son notaire? . . .	341
2.4	Comment trouver le « bon » notaire?	344
2.5	Comment déterminer si le notaire exige des honoraires justes et raisonnables?	346

- 2.6 Comment savoir si mon notaire a fait l'objet de décisions ou de sanctions disciplinaires et, le cas échéant, dois-je m'en inquiéter? **349**
- 2.7 Si le notaire commet une ou des erreurs qui me causent des dommages, suis-je protégé par une couverture d'assurance professionnelle? **351**
- 2.8 Si j'effectue une réclamation au Fonds d'assurance de la Chambre des notaires du Québec, est-ce que ma demande sera traitée rapidement? **353**
- 3. À TITRE D'ACHETEUR, QUE DOIS-JE SAVOIR RELATIVEMENT À LA RENCONTRE AVEC LE NOTAIRE? 354**
- 3.1 Entre la transmission de la promesse d'achat (ou du contrat préliminaire) et le rendez-vous pour signature de l'acte, quels délais raisonnables faut-il envisager? **354**
- 3.2 Que sont les répartitions et en quoi consistent-elles? **356**
- 3.3 Qu'est-ce que la retenue en fidéicomis et dans quelles situations puis-je exiger du notaire qu'il en effectue une? **357**
- 3.4 Mon courtier immobilier devrait-il m'accompagner chez le notaire et pourquoi? **359**

4. À TITRE DE VENDEUR, QUE DOIS-JE SAVOIR RELATIVEMENT À LA RENCONTRE AVEC LE NOTAIRE?	361
4.1 Pourquoi le notaire s'intéresse-t-il à mon état civil et à mon régime matrimonial?	361
4.2 Qu'est-ce qu'une quittance ou mainlevée et pourquoi dois-je payer pour ce service?	363
4.3 Pourquoi le notaire ne peut-il pas me remettre le produit de la vente dès que l'acte de vente est signé?	364
4.4 Mon courtier immobilier devrait-il m'accompagner chez le notaire et pourquoi?	366
Conclusion	367
Carnet d'adresses	369