

Actualités | Automobile | Petites annonces | Emplois | Immobilier | Rencontres |

Searches related to micasa.ca <input type="text" value="Automobile Warranty"/> <input type="button" value="Search"/>	Car Insurance RPG Games Teeth Whitening	Health Plans Skin Care Products Home Loans
--	--	---



REVENTE CONSTRUCTIONS NEUVES LOCATION **IMMOBILIER** DÉMÉNAGEMENT VIDÉOS KIOSQUE À JOURNAUX English

Les idées de ma **maison**

JARDINAGE DÉCORATION
RÉNOVATION HABITATION

Jeudi 9 février 2012

TRUCS DE PRO
pour la **RÉNO** et la **DÉCO**

CONSULTEZ NOTRE ZONE VIDÉOS

BIEN HABITER

HABITATION :
Béton et sel, un mauvais mélange
Protéger son toit en cas de verglas

DÉCORATION :
Page blanche
Les couleurs 2011

JARDINAGE :
Haies très bénéfiques
Le poinsettia, fleur mythique

RÉNOVATION :
Mythes et réalités sur l'électricité, la plomberie et les assurances
Installation d'un foyer double face à éthanol



Cahier Votre maison,
samedi 16 octobre 2010

Aide-mémoire
pour les
acheteurs de
condo

PARTAGER

Devenez fan!

RETOUR À L'INDEX

- LES TRUCS DE PRO
- LES IDEES DE MA MAISON
- LES COULEURS 2011
- LES HAIES
- LES PLOMBERIES
- LES ÉLECTRICIENS
- LES ASSURANCES
- LES ÉTHANOLS

PUB

INDEX DES SOMMAIRES

PLANS DE MAISONS CONSTRUIRE ET RÉNOVER VOTRE MAISON DE A À Z

200 PLANS DE MAISON DÉCORÉS

vosre maison

Un emplacement de choix, un prix abordable et un minimum d'entretien : les appartements en copropriété ont vraiment de quoi séduire bien des acheteurs, tant ceux qui en sont à leur premier achat que ceux qui vendent leur maison pour s'installer dans plus petit. Mais la vie dans un immeuble en copropriété ne convient pas à tout le monde.

Par Agence QMI

[▲ Retour à l'index](#)

Vous épargnez beaucoup de temps, d'argent et de frustrations en comprenant bien les faits associés à la copropriété et tout ce qu'implique le fait de choisir cette forme d'habitation avant de signer une offre d'achat.

Voici un aide-mémoire en huit points que devraient connaître tous ceux et celles qui songent à acheter un appartement en copropriété, préparé par Denham Patterson et Stephen Chesney, comptables agréés.

1. Évaluez bien les raisons pour lesquelles vous souhaitez acquérir un appartement en copropriété. Certains immeubles souvent densément peuplés sont proches de tout – les transports en commun, les boutiques, les restaurants – et offrent une foule de services pratiques (concierge, service de livraison, salle d'exercice et autres). L'envers de la médaille, c'est que ces services s'assortissent de frais mensuels, que les grands immeubles offrent moins d'intimité, peu ou pas d'espaces verts et beaucoup plus de règlements qu'une maison privée. Vous devrez malgré tout payer des taxes foncières et des frais de services publics tels que l'électricité, le gaz et la câblodistribution.

2. Offrez-vous un cours de gestion de condo 101. L'administration au quotidien d'un immeuble en copropriété est habituellement confiée à un gestionnaire embauché par le syndicat de copropriété. Demandez à rencontrer cette personne et assurez-vous d'obtenir la liste des membres du conseil d'administration; il s'agit le plus souvent de propriétaires qui sont élus et qui s'occupent bénévolement de la supervision des activités du syndicat, des politiques et des ententes d'affaires qui le concernent.

Lecteurs! La parole est à vous!

Partagez votre opinion en faisant partie de L'INFOPINION, notre panel de recherche.

L'app me tient informé où que je sois!

3. Obtenez les règlements de la copropriété. Les condominiums sont régis par des lois provinciales. Les autres choses à faire et ne pas faire sont précisées dans la déclaration de copropriété, puis dans les règlements de la copropriété – dans cet ordre. Selon M. Patterson, deux règlements sont particulièrement importants : celui qui concerne la déductibilité d'assurance et le règlement touchant les unités standards, qui protège le syndicat contre toute dépense pouvant résulter de changements apportés par un copropriétaire à son unité. Il recommande fortement aux futurs acquéreurs de lire soigneusement le certificat d'état qui leur sera remis lors de l'achat – si on vous en

remet pas, exigez-le. Ce certificat doit comporter des états financiers vérifiés et faire état de toute éventuelle cotisation spéciale (pour grands travaux et autres) qu'on est susceptible d'exiger. Demandez aussi à un avocat de l'examiner.

4. Respectez les règles. Elles ont beau varier d'un syndicat de copropriété à l'autre, personne ne peut enfreindre les lois et règlements qui ont préséance, notamment les lois de la province dans laquelle vous habitez. Vivre en copropriété, c'est vivre ensemble : il faut donc respecter les règles telles que celles relatives au stationnement, aux animaux de compagnie et à l'utilisation des espaces communs tels que les salles de réception, la salle d'exercice et la terrasse sur le toit.

5. Renseignez-vous sur le fonds de réserve. Les appartements en copropriété disposent d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. Un déficit dans l'un ou l'autre de ces fonds peut venir hanter les copropriétaires, qui devront alors verser une «cotisation spéciale». Avant de faire une offre d'achat, vérifiez bien si le fonds de roulement est au moins suffisant pour assurer un équilibre budgétaire. Le fonds de réserve doit être suffisamment bien garni pour pouvoir, par exemple, faire refaire la toiture dans cinq ans, procéder à des travaux structurels importants ou à des rénovations nécessaires. En vertu de la loi, une étude d'ingénierie doit être réalisée au moins une fois tous les trois ans pour évaluer l'état de l'immeuble et voir quels travaux d'entretien et de rénovations seront nécessaires à court, moyen et long terme.

6. Assurez-vous de bien comprendre ce que sont les frais. Les frais de copropriété (les fameux «frais de condo») augmentent habituellement chaque année, au moins pour s'ajuster au taux d'inflation. Des frais supplémentaires, tels que les cotisations spéciales (voir le point 5) sont parfois exigés, habituellement après avoir été prévus et justifiés dans le budget annuel. Il faut être particulièrement prudents avec les appartements neufs, selon Stephen Chesney : l'entrepreneur établit habituellement un budget pour la première année, qui est souvent volontairement très bas pour attirer les acheteurs. Par la suite, il appartient aux copropriétaires de recueillir assez d'argent pour assurer l'entretien des lieux, dont les coûts véritables ne sont habituellement pas connus avant la troisième année, ou davantage.

7. Vérifiez qui sont vos voisins. Les locataires ne sont pas toujours aussi soucieux du lieu où ils habitent que le sont les propriétaires; demandez donc quelle proportion de l'immeuble est louée, si c'est le cas. S'il appartient au locataire (le propriétaire de l'unité) de veiller à ce que les locataires respectent les règlements, les faire appliquer quand le nombre de locataires est élevé peut-être difficile.

8. Ne faites rien tout seul. Un bon avocat vous fera part des éventuels risques de catastrophes et pourra vous expliquer les aspects légaux de votre futur achat. Les condominiums neufs sont souvent assortis de règles complexes relatives à la déclaration du promoteur auprès du bureau d'enregistrement des titres de propriété, à la prise de possession et à la façon dont le tout affectera les frais de copropriété, les assurances et les taxes.

[▲ Retour à l'index](#)



Devenez fan!



micasaCA [#SCHL] La construction résidentielle connaît un bon début d'année dans la région de Toronto ow.ly/1hfujK
19 hours ago · reply · retweet · favorite

micasaCA [#SCHL] Les gouvernements du Canada et du Québec investissent dans le logement abordable à Sainte-Perpétue ow.ly/1gWYxB
13 days ago · reply · retweet · favorite



Join the conversation

• [Aide-mémoire pour les acheteurs de condo](#)

[Consultez les archives Habitation](#)

Copyright © 1995-2012 [canoe.ca](#) Tous droits réservés
À propos de Canoe.ca | Aide/FAQ | Annoncez sur Canoe.ca | Politique de vie privée
Conditions d'utilisation | Carrières chez Canoe.ca | Devenez Partenaire