

UN CONDO, J'ACHÈTE OU PAS?

L'achat d'une copropriété comporte certaines particularités qu'on doit connaître avant de se lancer. Démêlons le vrai du faux.

PAR SIMON DIOTTE

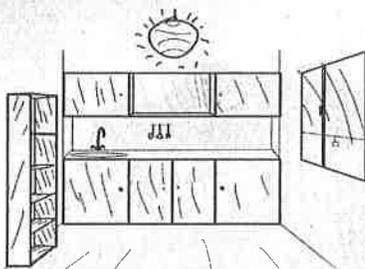


PHOTOS: SHUTTERSTOCK

CONTRAIREMENT À UNE MAISON, ON PEUT ACHETER UN CONDO SANS MISE DE FONDS.

FAUX. Aucune exception n'existe pour les condos: on doit verser au moins 5 % du prix d'achat en acompte. Si on éprouve de la difficulté à amasser cette somme (15 000 \$ pour un condo de 300 000 \$), on peut toujours «raper», c'est-à-dire retirer, grâce au Régime d'accèsion à la propriété (RAP), jusqu'à 25 000 \$ de nos comptes REER. Ces retraits exempts d'impôt peuvent uniquement servir à l'achat d'une première propriété; on a 15 ans pour les rembourser. >

TES
BEC



LES CONDOS NEUFS NE SONT PAS TOUS PROTÉGÉS PAR UN PLAN DE GARANTIE.

VRAI. En 1999, le gouvernement du Québec a rendu obligatoire le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui protège les consommateurs de propriétés neuves contre les manquements d'un entrepreneur à ses obligations, mais ce programme comprend plusieurs exclusions. Les condos de plus de quatre unités superposées ne sont pas couverts par ce plan, tout comme les bâtiments transformés. Résultat: l'appartement-terrasse

dans une tour à condos ou le loft dans une usine recyclée ne jouissent pas de cette protection. Toutefois, certains promoteurs offrent des garanties privées. «En règle générale, leur protection n'est cependant pas très généreuse», avertit M^e Yves Joli-Cœur. Cet avocat spécialisé en immobilier recommande de mener une petite enquête avant d'acheter, question de s'assurer de la bonne réputation du promoteur.

QUAND ON ACHÈTE NEUF, ON ACHÈTE LA PAIX!

FAUX. Les vices de construction sont plus fréquents qu'on ne pense. Dominic Forest en sait quelque chose. En 2006, avec sa conjointe, il a acquis un condo de rêve dans une nouvelle tour à logements. Peu de temps après son déménagement, les copropriétaires ont constaté un problème structurel dans le stationnement intérieur. «Notre syndicat de copropriétaires a dû entamer des poursuites judiciaires pour faire payer les réparations. Bien qu'on ait conclu une entente hors cour, cette mésaventure a été très coûteuse, autant en stress qu'en argent», raconte ce copropriétaire désabusé. Par rapport au condo neuf, le condo usagé affiche un net avantage: on peut le visiter, le faire inspecter et rencontrer nos futurs voisins, ce qui réduit le potentiel de mauvaises surprises.

EN ACHETANT SUR PLAN, ON ÉCONOMISE.

VRAI... avec de sérieux bémols! Pour obtenir leur financement, les promoteurs doivent vendre de 50 à 60 % de leurs condos sur plan. En signant à cette étape, on paie la valeur marchande actuelle pour une construction qui sera livrée dans le futur, parfois 24 mois plus tard. Entre-temps, les prix auront possiblement augmenté, ce qui a toute l'apparence d'une bonne affaire. L'achat sur plan séduit aussi par la possibilité

de choisir les finitions (armoires, céramique) et de moduler les divisions à notre guise. Toutefois, l'acheteur assume une plus grande part de risque: délais de construction, superficie moindre que promise, finition bâclée, etc. «Si on ne connaît pas du tout le promoteur, acheter sur plan est une profession de foi, surtout si le condo n'est pas soumis au plan de garantie obligatoire», soutient M^e Joli-Cœur.

SI ON EST CAPABLE D'ASSUMER UN LOYER DE 1 000 \$, ON EST CAPABLE DE PAYER DES VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES ÉQUIVALENTS.

FAUX. L'acquisition d'un condo engage une foule de frais supplémentaires, comme les droits de mutation (communément appelés taxe de bienvenue), les honoraires du notaire et les frais d'inspection du bâtiment. Puis, une fois copropriétaire, on doit payer mensuellement des frais de copropriété, qui servent à défrayer les coûts d'entretien, de réparation et d'assurance de l'immeuble au complet, dont on est en partie propriétaire, et payer annuellement les taxes foncières et scolaires. Devenir propriétaire au prix d'un loyer, c'est un rêve quasi impossible.

EN VERSANT 20 % ET PLUS DU PRIX D'ACHAT EN ACOMPTÉ, ON N'A PAS BESOIN D'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.

VRAI. «Seuls les acheteurs qui effectuent une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat d'une propriété doivent se procurer une assurance prêt hypothécaire, qui protège le prêteur contre un défaut de paiement», explique Daniel Landry, directeur régional Rive-Sud de Montréal chez Multi-Prêts. Le coût de cette prime se calcule en fonction de l'importance de la mise de fonds par rapport au prêt demandé. Par exemple, si on verse 15 000 \$ comme mise de fonds pour un condo de 300 000 \$ (5 % du prix de vente), la prime coûtera 7 837,50 \$. Une somme qu'on peut payer immédiatement ou qu'on fait ajouter au montant du prêt hypothécaire. >

COUP de POUCE

POUR MIEUX VOUS SERVIR...

En tant qu'abonné(e) à *Coup de pouce*, vous êtes en droit d'exiger un service à la clientèle hors pair. Et nous vous promettons que c'est exactement ce que vous obtiendrez chaque fois que vous aurez besoin d'aide à propos de votre abonnement.

POUR UN SERVICE RAPIDE, SIMPLE ET SÉCURITAIRE

24 heures sur 24, 7 jours sur 7, visitez notre service d'abonnement en ligne à : www.coupdepouce.com/serviceabonnes

Pour vous abonner ou vous réabonner, pour effectuer un paiement ou un changement d'adresse ou pour vérifier l'état de votre compte.

EXPIRATION DE VOTRE ABONNEMENT

Pour savoir quand votre abonnement prend fin, il suffit de vérifier l'étiquette d'envoi. Pour ne pas manquer un numéro, vous devez prévoir un délai de 6 à 8 semaines pour le traitement des avis de renouvellement et de changement d'adresse.

FACTURATION ET AVIS DE RENOUVELLEMENT

Nous traitons les factures et avis de renouvellement une semaine avant de les poster. Compte tenu des délais de livraison, il est donc possible que votre chèque (ou commande de renouvellement) et notre avis se croisent en route. Dans ce cas, ne tenez pas compte de cet avis.

Par courrier:

Service des abonnements
Coup de pouce
C.P. 11002, Succ. Anjou
Anjou (Qc) H1K 4H2

NOTRE POLITIQUE DE PROTECTION DE LA CONFIDENTIALITÉ

Il nous arrive de communiquer nos listes d'abonnés à des entreprises de bonne réputation dont les produits ou services seraient susceptibles de vous intéresser. Toutefois, si vous préférez que nous ne communiquions pas votre nom et votre adresse postale, faites-le-nous savoir par écrit à notre service d'abonnement en joignant une étiquette d'envoi de votre magazine. Vous pouvez consulter notre politique de confidentialité complète sur www.coupdepouce.com

PRATIQUE

POUR ACHETER UNE COPROPRIÉTÉ INDIVISE, ON DOIT VERSER UNE MISE DE FONDS CORRESPONDANT À 20 % OU PLUS DU PRIX D'ACHAT.

VRAI. Les assureurs hypothécaires, comme la SCHL, ne couvrent pas les copropriétés indivises. Dans ce type d'habitation, les copropriétaires sont propriétaires de l'ensemble de l'immeuble, dans lequel ils détiennent une quote-part. Au contraire, dans un condo divis, les copropriétaires sont les propriétaires uniques de leur logement, ce qu'on appelle la partie privative, et d'un pourcentage des espaces communs. «Très fréquente dans les quartiers centraux de Montréal, la copropriété indivise présente

quelques avantages pour les acheteurs, comme des taxes municipales plus basses et des prix de vente généralement moindres, car la mise de fonds de 20 % réduit le bassin d'acheteurs potentiels», affirme Clara Laviéville, courtière immobilière à Sutton Synergie. Cependant, il existe des désavantages à ce mode de copropriété. Par exemple, on reçoit un seul compte de taxes pour l'immeuble au complet. Il faut donc s'assurer que tout le monde paie sa juste part.

EN ACQUÉRANT UNE COPROPRIÉTÉ INDIVISE, ON EST CONJOINTEMENT ET SOLIDAIREMENT RESPONSABLE DE L'HYPOTHÈQUE DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES.

FAUX. Finie l'époque où on devait assumer les mauvaises créances hypothécaires des autres copropriétaires. Desjardins et la Banque Nationale offrent depuis de nombreuses années des protections supplémentaires, comme les hypothèques entrecroisées, qui rendent chaque copropriétaire financièrement indépendant. «Il faut néanmoins s'assurer de bien lire la convention d'indivision se rapportant à l'immeuble, qui doit être rédigée par un notaire spécialisé dans ce genre de copropriétés, soutient M^{me} Laviéville. Si vos intérêts sont bien protégés, la copropriété indivise s'avère un choix aussi sécuritaire qu'un condo divis.» En revanche, s'il n'existe pas de convention, non obligatoire dans ce type de copropriété, alors, l'achat d'un condo indivis s'avère risqué.

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ CONTIENT TOUTES LES INFORMATIONS UTILES POUR FAIRE UN ACHAT ÉCLAIRÉ.

FAUX. On doit aussi consulter le règlement de l'immeuble, les états financiers – incluant les informations sur le fonds de prévoyance –, les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires, le certificat de l'état de l'immeuble et la liste des travaux à faire. Ces vérifications pourraient nous éviter de futurs maux de tête. «On peut y découvrir des problèmes de fondations non

résolus, des retards de paiement de la part de certains copropriétaires ou des notes sur des voisins bruyants», explique Robert Nadeau, président de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). On doit toujours se demander pour quelles raisons les vendeurs mettent leur condo en vente. Tentent-ils de fuir une copropriété à problèmes? >

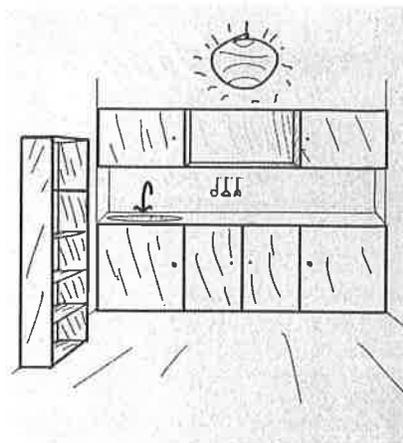
POUR UNE BONNE AFFAIRE, ON CHOISIT UN IMMEUBLE AVEC LES FRAIS DE CONDOS LES MOINS ÉLEVÉS.

FAUX. C'est plutôt le contraire. Des frais de condos minimes peuvent indiquer une mauvaise gestion de la copropriété, avec un piètre entretien de l'immeuble et un fonds de prévoyance insuffisant. Qui paiera la facture si des travaux d'urgence sont à réaliser? «Un fonds de prévoyance bien garni est votre protection contre les cotisations spéciales, qui sont malheureusement assez fréquentes»,

dit M. Nadeau. Actuellement, la loi prévoit qu'au moins 5 % des frais de condo doivent être versés dans un fonds de prévoyance. L'argent accumulé dans ce fonds paie exclusivement les travaux majeurs touchant les parties communes. Cependant, les experts jugent ces 5 % insuffisants. «Il faudrait viser au moins 10 %, encore plus si l'immeuble prend de l'âge», conclut M. Nadeau.

BRICOLEUR HORS PAIR, MON BEAU-FRÈRE PEUT FAIRE L'INSPECTION PRÉACHAT.

VRAI, mais cela comporte des risques. A-t-il vraiment les compétences techniques pour détecter les défauts de construction ou un entretien déficient? «Comme l'acquisition d'une copropriété représente un des plus importants achats de votre vie, on recommande de faire affaire avec un inspecteur compétent qui possède une assurance responsabilité professionnelle», explique M. Nadeau. Pour en dénicher un, on consulte l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiment (ANIEB) ou l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ).



EN COPROPRIÉTÉ, ON N'EST JAMAIS TOTALEMENT MAÎTRE CHEZ SOI, MÊME DANS SON LOGEMENT.

VRAI. Être copropriétaire, c'est faire partie d'une communauté qui possède ses propres règles. Celles-ci sont régies par la déclaration de copropriété, qui comprend de multiples restrictions. Certaines interdisent les barbecues, les bureaux à domicile et les animaux. Les règlements touchent même les rénovations à l'intérieur des appartements. «Avant d'arracher les tapis pour installer du bois, il faut s'assurer que la réglementation le permet», affirme M. Nadeau |

Bloque la peinture. Crée des lignes nettes.^{MC}



FrogTape® est le seul ruban pour peindre traité avec la technologie PaintBlock®. PaintBlock forme une micro-barrière bloquant les bords du ruban afin d'empêcher la peinture de déborder.

Visitez FrogTape.com pour voir comment PaintBlock fonctionne, recevoir des conseils pour votre projet peinture et plus!



FrogTape.com



Keeps Paint Out. Keeps Lines Sharp. Bloque la peinture. Crée des lignes nettes.

877-FROGTAPE
(376-4827)

POUR ALLER PLUS LOIN

- > Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ), 514 352-2427 ou 1 877 644-2427, aibq.qc.ca/fra/association.php.
- > Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiment (ANIEB), anieb.com.
- > Condolégal.com, condolegal.com. On y trouve une foule d'infos pratiques sur la copropriété (achat, assurances, etc.), fournies par des avocats et experts en droit de la copropriété au Québec.
- > *Guide pratique de la copropriété, Protégez-vous*, 2011, 96 p., 12,95 \$ en ligne sur protegez-vous.ca.