



Condos en crise?

31 août 2012 | 18h53
- ARGENT

Stéphane Desjardins
Chroniqueur

On va livrer une dizaine de milliers de condos neufs à Montréal et à Québec en 2012-2013. On parle même de surchauffe du marché. Les futurs propriétaires savent-ils dans quoi ils s'embarquent?



Photo : Reuters / Condos en crise?

Par exemple, on vous vend tant de pieds carrés, que le condo soit neuf ou usagé. Retranchez 10% de cette surface, qui inclut la moitié de l'épaisseur des murs extérieurs.

Le promoteur vous imposera aussi son notaire parce qu'il a pu diminuer ses honoraires grâce au nombre d'unités. Il aurait pu faire mieux : le notaire aura fait la recherche de titres une seule fois pour un acte pratiquement photocopié. Vous pouvez négocier ces honoraires...

De plus, le promoteur fixe ouvertement des frais de condo en deçà de la réalité, pour mousser la vente. J'ai souvent vu ces frais tripler et même quadrupler après un an. Des promoteurs vont également retenir plusieurs unités après avoir transféré la gestion de l'immeuble au nouveau syndicat de copropriété, question de contrôler un bloc de votes à la première assemblée. Je connais un cas où le promoteur étranglait ainsi financièrement le syndicat pour l'empêcher de le poursuivre pour défauts dans l'immeuble!

Ailleurs, le gestionnaire « oublie » d'ouvrir un compte de banque séparé pour votre syndicat et votre fonds de prévoyance. L'argent se retrouve dans un seul compte pour plusieurs copropriétés.

Un crash informatique et c'est le bordel. Certains gestionnaires partent carrément avec la caisse jusqu'aux îles Caïman. La police enterre l'enquête au fond de la pile et votre avocat ne pourra que saisir des miettes, même si votre cas a fait le bulletin de TVA! Mais vous héritez d'une cotisation spéciale de milliers de dollars... payable en 30 jours.

Prenez le cas vécu de ces 15 étages de briques qui se sont effondrées sur le toit du duplex voisin. L'assureur veut se retirer et plusieurs copropriétaires ont dû ré-hypothéquer leur condo pour assumer une facture individuelle de 20 000\$... ou vendre leur unité à perte.

Comment faire face? Achetez d'un promoteur bien établi, qui voudra protéger sa réputation en cas de trouble. Dans l'usagé, lisez les registres de la copropriété, vérifiez s'il y a un devis d'insonorisation acoustique, assistez aux assemblées, votez un fonds de prévoyance qui dépassera le minimum requis de 5% et exigez des références à votre gestionnaire.

En cas de désaccord avec le promoteur, son plan de garantie optionnel (pour les grands immeubles) équivaut à une farce et votre plainte à la Régie du bâtiment du Québec n'y changera rien. Appelez plutôt les journalistes! Pour les immeubles de quatre condos et moins, le plan de garantie obligatoire du promoteur vous offre une protection adéquate.

Surtout, consultez le Guide d'achat du condo, sous la rubrique « achat » du site condolegal.com et le livre « Le Condo, tout ce qu'il faut savoir » d'André M. Benoit, Yves Joli-Coeur et Yves Papineau.

Il est clair qu'une réforme du droit de la copropriété s'impose. Un rapport, issu d'une consultation récente, sera remis au prochain ministre de la Justice après une élection où la copropriété fut absente des débats.

Copyright © 2009