



COPROPRIÉTÉ

Le paradis

Les condos séduisent les célibataires, les jeunes couples et même les familles. Résultat: des tours à condos poussent comme des champignons, autant à la ville qu'à la campagne. Toutefois, la copropriété ne fait pas que des heureux.

Dans les publicités des promoteurs de copropriétés, les gens semblent avoir trouvé le paradis sur terre. On les voit relaxer dans un salon inondé de lumière, se faire bronzer sur une terrasse ensoleillée, se baigner dans une piscine avec vue panoramique et brûler des calories dans un gym *high-tech*. À les voir, on croirait qu'ils vivent en permanence dans un tout inclus. « Les promoteurs nous vendent la copropriété comme un monde idéalisé, où les gens n'assument aucune responsabilité », constate M^e Yves Joli-Cœur, avocat spécialisé en droit de la copropriété.

Or, derrière cette image idyllique, la vie en copropriété ne ressemble en rien à un Club Med. Oubliez l'insouciance des vacanciers, les copropriétaires doivent se plier à une foule d'obligations, dont certaines limitent sérieusement le droit de jouissance de leur propriété. « Même entre les quatre murs de leur appartement, les copropriétaires ne sont pas totalement libres », avertit M^e Joli-Cœur. En effet, vivre en *condominium*, c'est vivre dans une petite collectivité avec ses propres lois et règlements. Plusieurs s'y adaptent à la dure.

« Bien que les copropriétés existent depuis longtemps, encore aujourd'hui, la plupart des gens comprennent mal leur fonctionnement. Cette ignorance mène souvent à des conflits qui peuvent se rendre jusqu'aux tribunaux », affirme Michel Charlebois, président de l'Association des syndicats de copropriété du Québec.

« Les gens ne lisent pas la déclaration de copropriété, qui décrit les règles dans l'immeuble », affirme Lionel Boucher, PDC de la Corporation des gérants de copropriété. Pourtant, tout y est: les animaux sont-ils permis? Peut-on louer son logement? Peut-on avoir un bureau à domicile? Quelles sont les limites imposées pour la rénovation de votre appartement? « Si le règlement interdit la présence d'un animal, n'essayez pas d'en avoir un, vous entrez en conflit avec les autres propriétaires », prévient Michèle Bérard, gestionnaire professionnelle d'un complexe d'habitation de 240 copropriétés.

Maxime Leclerc* peut en témoigner. Propriétaire avec sa conjointe d'un appartement au centre-ville de Montréal, il a compris, en raison du tapage généré par ses voisins, que la copropriété au-dessous de la sienne avait été transformée en maison de chambres, enfreignant ainsi plusieurs règlements de l'immeuble. « Non seulement ses propriétaires n'avaient pas fait approuver le bail par notre syndicat, mais aussi, ils avaient procédé sans notre consentement à des travaux qui changeaient la vocation de leur unité », raconte ce Montréalais.

Conséquence: Maxime Leclerc et les deux autres copropriétaires ont dû entreprendre des démarches juridiques pour faire respecter la déclaration de copropriété aux copropriétaires délinquants, qui ont finalement obtempéré. Ceux-ci plaident l'igno-



dis prommis



rance. « S'il y a des gens qui transgressent les règlements de l'immeuble en toute bonne foi, beaucoup fermeront volontairement les yeux », remarque Michèle Bérard. Trop souvent, les copropriétaires pensent que la déclaration de copropriété est un document qui ne les engage en rien. Erreur.

Première obligation du copropriétaire : lire la ou les déclarations de copropriété. Car pour les projets par phases, il n'est pas rare que l'appartement soit soumis à deux déclarations complémentaires, dont l'une traite du fonctionnement de l'ensemble du complexe, et l'autre, de l'immeuble où habitent les copropriétaires. « Si les gens lisaient mieux, ils sauraient vraiment ce dans quoi ils s'embarquent », affirme Lionel Boucher. Il est probable que vous deviez apporter quelques modifications à votre style de vie. Et si les règles ne vous conviennent pas, cette microsociété n'est peut-être pas pour vous.

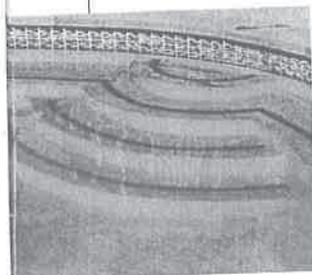
Deuxième obligation : payer les frais de copropriété, qui servent aux dépenses d'administration de l'immeuble (entretien, chauffage et éclairage des espaces communs, assurance, etc.). Cependant, l'augmentation de ces frais, contrairement à celle du prix des loyers, qui est encadrée par la Régie du logement, n'est soumise à aucun contrôle. De mauvaises surprises attendent régulièrement les copropriétaires. « À la deuxième année financière d'un immeuble neuf, il n'est pas rare que les charges communes explosent de 30 à 40%, car le budget établi par le promoteur était complètement irréaliste », dit Lionel Boucher. Inutile alors de vous plaindre à la Régie!

Troisième obligation : participer aux assemblées annuelles de copropriétaires. Si le CA, qui convoque l'assemblée, n'arrive pas à réunir un quorum, les décisions importantes ne peuvent pas être prises. « Manquer à ce devoir équivaut à un manque de respect envers les administrateurs qui sont souvent des bénévoles. Le report de cette réunion occasionne des coûts et des pertes de temps », dit M. Boucher.

Si vous ne pouvez pas assister à une assemblée en raison d'un conflit d'horaire, signez un formulaire de procuration, qui vous est envoyé avec l'avis de convocation. « En vous faisant représenter par un mandataire qui s'exprimera et votera en votre nom, vous permettez à l'assemblée d'attendre un quorum, en dépit de votre absence », dit Lionel Boucher. Surtout, n'attendez pas une période de crise, alors qu'il est déjà trop tard, pour participer aux assemblées.

Les copropriétés sont gérées par un conseil d'administration élu par les copropriétaires. Si vous ne vous intéressez pas à leur travail et que vous ne posez jamais de questions, vous ne saurez jamais si votre immeuble est bien géré. « À titre de copropriétaire, vous avez le devoir de vous assurer que votre conseil d'administration fait le travail », dit M^e Jolicoeur. Si le conseil ne remplit pas ses obligations, vous devrez songer à vous engager. Sans votre travail ou celui de gens compétents, l'immeuble pourrait se dégrader et perdre de la valeur. En fin de compte, c'est vous qui en ferez les frais. +

*pseudonyme



Le bonheur EST DANS LE CONDO LOCATIF

On trouve de plus en plus de copropriétés à louer sur le marché. Un bon compromis pour ceux qui ne veulent pas acheter tout en profitant du luxe d'un condo neuf.

Dans son appartement neuf, avec salle de bains et cuisine dernier cri, planchers fraîchement vernis et air climatisé, Dominic Forest file le bonheur parfait. Mais à la différence de ses voisins de palier, ce Montréalais n'assume ni hypothèque dans les six chiffres ni charges communes, car ce professeur d'université est locataire. Même si le marché tourne progressivement à la faveur des acheteurs, il ne voit pas les avantages d'accéder à la propriété.

« Si j'étais propriétaire, j'aurais à supporter, en plus de mes versements hypothécaires, des frais supplémentaires d'au moins 800 dollars par mois (taxes foncières et frais de copropriété), ce qui grèverait mon budget. Actuellement, j'ai le meilleur de deux mondes. J'arrive à économiser tout en profitant de la même qualité de vie que mes voisins », affirme ce célibataire, qui a déjà été copropriétaire dans une autre vie.

Comme Dominic Forest, de plus en plus de locataires délaissent les logements traditionnels pour emménager dans un condo offert en location. Pour eux, les copropriétés locatives, généralement situées dans des constructions plus récentes et plus haut de gamme, offrent un cadre de vie beaucoup plus intéressant que les logements des immeubles à revenus. Autre avantage : en copropriété, les locataires bénéficient, lorsqu'on les offre, des mêmes services que les copropriétaires : climatisation centrale, stationnement intérieur ou extérieur, terrasse sur le toit, gym, piscine, etc.

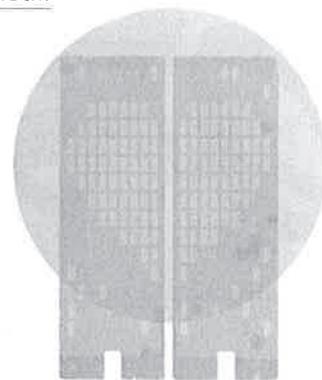
Toutefois, ce luxe a un prix. Dans la région de Montréal, le loyer d'une copropriété est en moyenne de 59 % plus élevé que celui des logements locatifs tradi-

tionnels (1 124 dollars, par rapport à 708 dollars), indique la SCHL. Malgré son surcoût, le condo locatif affiche un taux d'inoccupation plus bas (2,7 %) que le logement traditionnel (2,8 %), bien qu'environ 2 900 copropriétés locatives se soient ajoutées sur le marché en 2013. Preuve que la demande est là.

« La location d'appartements en copropriété est un phénomène assez nouveau à Montréal, propulsé par l'entrée d'investisseurs dans ce marché, mais il s'agit d'un phénomène bien ancré à Toronto, où un condo sur quatre est offert en location », affirme Daniel L'Heureux, analyste de marché à la SCHL. Avec un peu plus d'un condo sur 10 à louer, la grande région de Montréal est loin d'être comparable à la Ville reine. Cependant, au centre-ville et sur l'île des Sœurs, le pourcentage de copropriétés offertes en location atteint tout de même 22 %, tandis qu'à Laval, il atteint 17 %.

Dans la région de Québec, même phénomène sur le plan des prix que dans la métropole : le loyer des copropriétés locatives est 30 % plus élevé que celui des logements traditionnels (968 dollars, par rapport à 726). Cependant, on y trouve un taux d'inoccupation beaucoup plus élevé, soit de 5,9 %, par rapport à 2,3 % dans le secteur locatif traditionnel. « Plusieurs promoteurs, qui ont des condos invendus sur les bras, ont décidé de les mettre en location en attendant que le marché reprenne, ce qui expliquerait ce taux d'inoccupation assez élevé », avance Élisabeth Koulouris, analyste de marché à la SCHL.

Grâce à l'émergence de ce nouveau marché, les locataires plus aisés comme Dominic Forest ne doivent plus nécessairement sacrifier le confort pour vivre à loyer, ce qui est souvent le cas dans le



Les locataires de condos locatifs doivent savoir qu'ils ne sont pas soumis aux règles de fixation de loyer de la Régie du logement pendant les cinq premières années.

marché traditionnel, où les appartements au goût du jour sont une denrée rare. « Le problème, c'est que les règlements de la Régie du logement découragent les investissements dans le marché traditionnel. Résultat : les propriétaires d'immeubles à revenus ne peuvent pas faire concurrence à armes égales au condo locatif », déplore Hans Brouillette, porte-parole de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ).

Avant de louer un de ces nouveaux logements, ces locataires doivent savoir qu'ils ne sont pas soumis aux règles de fixation de loyer de la Régie du logement pendant les cinq premières années de location. Autre différence : si le condo est vendu, le nouveau propriétaire a le droit de reprendre le logement à la fin du bail. Donc, le risque d'instabilité est plus important. +

À MAÎTRISER avant de partir à la recherche d'une propriété à vendre

Copropriété divise, copropriété indivise, marge de crédit hypothécaire, déclaration de copropriété, voici ce qui est bon à savoir avant de lancer des offres d'achat à tout vent.

L'a b c de la copropriété

Déclaration de copropriété

Ce document notarié est un contrat de consentement qui comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble, qui énumère les lois et règlements auxquels les copropriétaires doivent se soumettre, ainsi que l'état descriptif des fractions, qui désigne les parties privatives et les parties communes. À lire absolument avant d'acheter une copropriété.

Syndicat de copropriété

C'est la personne morale qui s'occupe de la conservation, de l'entretien et de l'administration de la copropriété, en respectant les principes de la déclaration de copropriété. Les administrateurs du syndicat sont élus par les copropriétaires en assemblée générale.

Assemblée générale annuelle

Lors de cette rencontre, les copropriétaires prennent les décisions importantes en ce qui concerne les règles de vie dans l'immeuble et élisent les administrateurs.

Frais de copropriété

Ce sont les frais que l'ensemble des copropriétaires paie pour assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble. Une partie de ce montant est versée au fonds de prévoyance en cas de travaux majeurs et pour les réfections à long terme.

Copropriété divise

Dans ce type de copropriété, les propriétaires possèdent en propre une partie privative, soit leur logement, et possèdent conjointement avec les autres propriétaires les parties communes (couloirs, ascenseurs, escaliers, toit, stationnement, etc.).

Copropriété indivise

Dans le cas de la copropriété indivise, les copropriétaires ne possèdent pas de partie privative. Ils sont plutôt propriétaires de l'ensemble de l'immeuble, dans lequel ils détiennent une quote-part.

COMMENT ÇA MARCHE

L'amortissement est la durée requise pour rembourser la totalité du prêt hypothécaire. Depuis 2012, l'amortissement maximal pour un prêt assuré est de 25 ans, et de 35 ans pour les prêts non assurés.

Le terme, qui varie généralement de six mois à cinq ans, mais qui peut aller jusqu'à 10 ans, correspond à la durée de la période pour laquelle les conditions du prêt hypothécaire (taux d'intérêt et fréquence des versements hypothécaires) sont établies.

La mise de fonds est le versement initial qu'on paie pour acquérir une propriété. Selon le type de propriété qu'on achète et sa fonction, la mise de fonds minimale requise peut varier.

Le prêt hypothécaire ouvert permet à l'emprunteur de rembourser une partie ou la totalité de son prêt hypothécaire n'importe quand et sans pénalité.

Avec un **prêt hypothécaire fermé**, les remboursements par anticipation sont possibles, mais fortement encadrés. Si on n'en respecte pas les conditions, des pénalités s'appliquent. Un **taux d'intérêt plus faible** compense cette rigidité.

Le **taux d'intérêt variable** est généralement établi d'après le taux directeur de la Banque du Canada. Si la banque centrale augmente son taux, le taux d'intérêt du prêt augmentera. Ce taux est souvent plus faible que le taux fixe.

Pour plus de marge, les emprunteurs opteront pour un **taux d'intérêt fixe**, dont le pourcentage ne variera pas durant tout le terme du prêt hypothécaire. Les emprunteurs sont ainsi protégés des fluctuations des taux d'intérêt.

La marge de crédit hypothécaire permet de mettre à profit le capital accumulé sur la maison pour emprunter, à un taux d'intérêt avantageux, des sommes d'argent qui peuvent servir à la réalisation de divers projets (rénovations, paiement de frais de scolarité, voyages). Ce crédit est généralement accessible en tout temps. Toutefois, attention au surendettement !

Les versements accélérés permettent aux emprunteurs de rembourser plus rapidement leur hypothèque en optant pour 26 paiements (52 semaines divisées par 2) plutôt que 24 (12 mois x 2 versements) par an. Résultat : on effectue deux versements supplémentaires par an, ce qui permet de rembourser le solde hypothécaire plus rapidement.