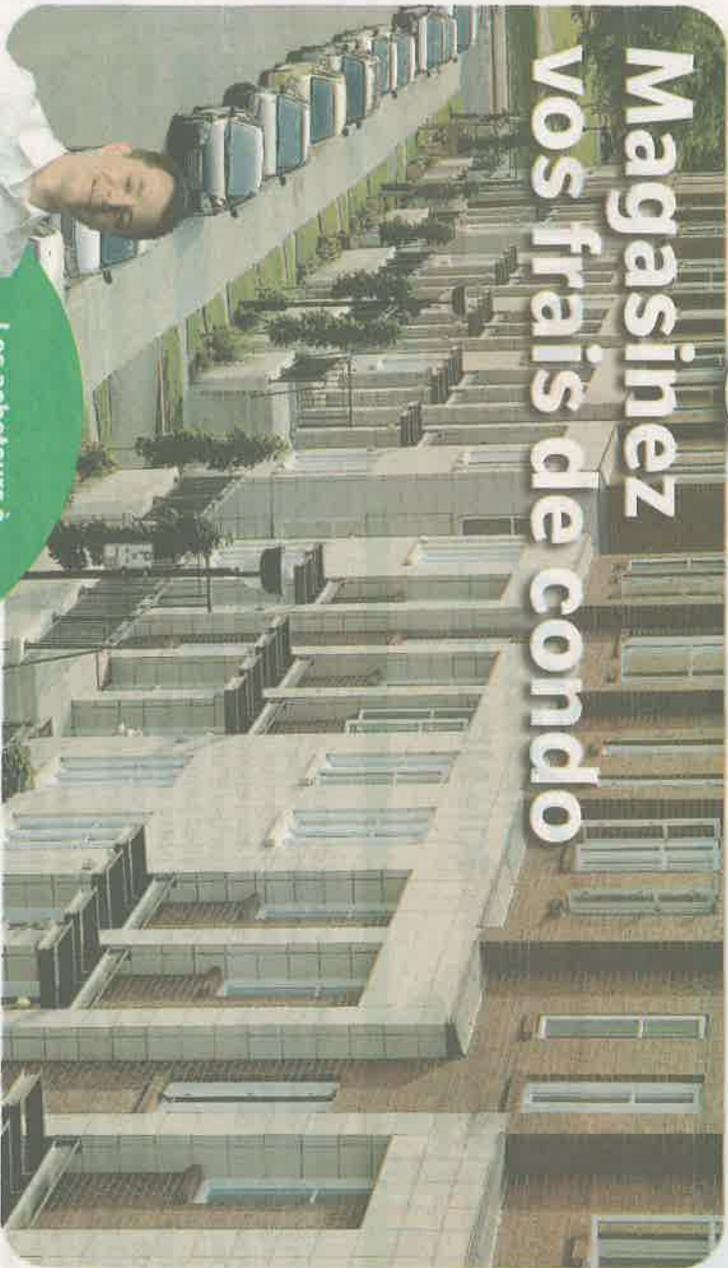


Magasinez vos frais de condo



Les acheteurs à la recherche d'un condo devraient porter une attention aussi importante à la valeur des frais de copropriété, exigés dans l'immeuble où ils comptent s'établir, qu'à la propriété en tant que telle.

Pas pour dénicher les frais de copropriété les moins chers. Mais pour trouver ceux qui leur offriront le meilleur retour possible sur leur investissement. En fait, les futurs propriétaires ne devraient pas se réjouir d'acquiescer à un copropriété où les frais mensuels se chiffrent à 50 \$ plus tôt qu'à 150 \$, 200 \$, ou plus.

Les frais de copropriété sont souvent trop bas dans les petites copropriétés de quelques unités et dans les nouvelles constructions. Les promoteurs et les syndicats de copropriété craignent, à tort, que leur immeuble ait moins de valeur aux yeux des acheteurs si les charges communes sont dispendieuses.

Des frais de copropriété abordables peuvent d'ailleurs cacher des lacunes importantes. Par exemple, un fonds de prévoyance insuffisamment capitalisé ou un entretien déficient de l'immeuble. Les fonds de prévoyance pour but d'accumuler de l'argent pour financer des travaux importants, la réflexion du toit ou le remplacement des fenêtres et des balcons, entre autres. S'il n'y a pas assez de liquidités dans le fonds, tous les coproprié-

taires devront verser une cotisation spéciale obligatoire afin de payer les travaux.

Le coût d'une nouvelle toiture varie d'un immeuble à l'autre, selon la superficie et le type de matériaux utilisés. La facture pourrait atteindre 20 000 \$ pour les copropriétaires d'un triplex et 200 000 \$ pour ceux possédant des lofts dans une ancienne usine. Allez-vous payer une facture de 200 000 \$ avec une vingtaine de copropriétaires?

Probablement pas! À moins d'avoir des ressources financières importantes. Malheureusement, plusieurs propriétaires de condos doivent un jour ou l'autre verser des cotisations spéciales, car le fonds de prévoyance et le compte opération de leur syndicat de copropriétaires sont sous-financés.

Les finances de certains copropriétaires sont tellement

Truc de la semaine

Des frais de condo trop élevés peuvent également plomber votre budget. Avant d'acheter, vérifiez à quoi sert l'argent. Vous n'avez peut-être pas besoin d'emménager dans un immeuble où on retrouve un gym et une piscine sur le toit.

La copropriété au Québec

- Plus de 26 000 syndicats de copropriétaires
- Plus de 300 000 unités en copropriété
- Environ 25 000 unités neuves construites annuellement

Source : Société d'habitation du Québec (SHQ)

sous pression qu'ils doivent ajouter la cotisation à leur hypothèque ou vendre leur voiture pour acquitter la note. Voilà pourquoi il vaut mieux se tenir à l'écart des copropriétés percevant de petites charges communes.

Le Code civil du Québec oblige les syndicats de copropriété à verser dans un fonds de prévoyance 5 % des contributions demandées aux copropriétaires. Le reste sert à payer les assurances, l'entretien du gazon, la peinture des aires communes et autres trucs du genre.

Ça signifie qu'un syndicat de copropriétaires, composé de trois propriétaires identiques, mettra de côté au minimum 15 \$ par mois, si les frais de condo mensuels se chiffrent à seulement 100 \$. Le cap de 5 % est irréaliste. À ce rythme, le syndicat devra atteindre 111 ans pour refaire un toit valant 20 000 \$.

Un syndicat responsable devra mettre de côté beaucoup plus d'argent. Un plan d'entretien et une étude du

L'état de certains immeubles en copropriété est aussi vétuste que nos infrastructures. Ce sont une fois de plus les plus jeunes qui devront payer pour l'irresponsabilité des plus vieux.

—*M^e Yves Joli-Coeur, avocat spécialisé en copropriété*

coût de remplacement de chaque composante de l'immeuble permettront de fixer le montant à récolter. La somme pourra également varier, selon la taille de l'immeuble et son architecture. À mes yeux, une copropriété modeste avec un fonds de prévoyance garni est un bien meilleur investissement qu'un condo dernier cri géré par un syndicat aux poches vides.

CARL RENAUD

carl.renaud

@quebeccommedia.com

@carlrenaud