

La déclaration de copropriété: un document important?

Écrit par Nathalie Dieul, Epoch Times

19.02.2013

PRINT 



La première chose à faire lorsque vous envisagez d'acheter une unité dans une copropriété, c'est de lire ou de se faire expliquer la déclaration de copropriété, document qui définit toutes les règles du ou des bâtiments. Vous saurez ainsi si ces règles sont compatibles avec votre style de vie et avec l'utilisation que vous comptez faire de votre unité. (Nathalie Dieul/Époque Times)

Avant d'acheter une unité dans une copropriété, il vaut mieux se renseigner et se poser quelques questions importantes si vous voulez avoir une bonne expérience. Aurez-vous le droit d'avoir un animal de compagnie chez vous, de mettre du linge à sécher sur le balcon, de repeindre votre porte d'entrée de votre couleur préférée, ou encore de louer votre condo à qui vous voulez? Mais où trouver les réponses à toutes ces questions? Dans le document le plus important d'une copropriété : la déclaration de copropriété.

La déclaration de copropriété est un document légal de 100 à 150 pages. Au Québec, il est obligatoire qu'il soit en français, mais il peut être disponible en anglais, par exemple selon la volonté du promoteur, bien que seule la version française soit officielle. C'est le cas aux Verrières sur le Fleuve : une version anglaise est disponible depuis le début et mise à jour à chaque changement. C'est une version dite «libre», même si elle a été traduite par des professionnels.

Un acheteur potentiel doit absolument lire la déclaration de copropriété avant de décider s'il achète une unité dans une copropriété, qu'il s'agisse d'un immeuble neuf ou d'un immeuble construit il y a quelques années. Toutes les règles régissant l'utilisation des

espaces communs et des parties privatives sont incluses dans ce document. Le lire vous permet donc de savoir si ces règles sont compatibles avec votre style de vie et la manière dont vous pensez utiliser votre unité, que vous vouliez y résider ou la mettre en location.

Si vous n'êtes pas capable de lire la déclaration de copropriété parce que votre connaissance du français ne vous le permet pas ou que vous trouvez ce texte trop compliqué, vous pouvez rencontrer le gestionnaire de l'immeuble qui vous expliquera les principaux points. Les investisseurs étrangers, quant à eux, font en général affaire avec des bureaux d'avocats qui pourront résumer les règles de la copropriété en question.

Connaître le contenu de la déclaration de copropriété vous permettra de savoir dans quoi vous vous embarquez. «Quand on achète une copropriété, on devient "actionnaire" d'un immeuble», explique M. Towarnicki, prenant l'exemple des Verrières V, un immeuble d'une valeur de 70 millions de dollars. «Donc, vous détenez des actions d'une entreprise qui vaut 70 millions. Il faut connaître le contrat d'adhésion, qui est la déclaration de copropriété. Il faut savoir que nous sommes actionnaires, avec le nombre de pieds carrés que l'on achète, et ça, c'est le contrat qui lie toutes les parties, et il faut le lire. Bien des gens achètent des copropriétés sans même savoir qu'il existe une déclaration de copropriété et, après ça, ils sont étonnés.»

Immeubles mixtes

Dans certains cas, il est encore plus important de lire la déclaration de copropriété. «Des immeubles mixtes, c'est très populaire à Montréal actuellement. Vous avez une tour de 20 ou 30 étages, le premier étage, ce sont des commerces, les cinq suivants, c'est un hôtel et, après ça, ce sont des résidences. Ça, c'est compliqué quand vient le moment de payer les factures. Il faut vraiment regarder la déclaration de copropriété, se faire expliquer comment le partage des coûts des budgets va se faire», soulève le gestionnaire de copropriétés.

En effet, dans le cas d'un immeuble mixte, le copropriétaire ne réalise souvent même pas qu'il a un hôtel dans son bâtiment, puisqu'il ne rentre pas par la même porte que les touristes. M. Towarnicki met donc en garde les futurs acheteurs d'unités dans ce genre d'immeubles : «Souvent, les promoteurs ont tendance, pour attirer un exploitant hôtelier et vendre leurs commerces en bas, à faire en sorte que ces gens-là se retrouvent avec des charges moins importantes que le reste de la tour, ou bien des avantages au niveau des votes. Ce qui fait que, quand vient le moment de partager les dépenses, les copropriétaires trouvent que cela se fait d'une façon inéquitable. L'hôtel paie moins, les commerces paient moins. Qui va payer? Les copropriétaires individuels.»

Encore une fois, une bonne lecture de la déclaration de copropriété permet de vérifier avant l'achat que l'on a affaire à un promoteur honnête et que le partage des coûts sera fait équitablement entre les copropriétaires, l'hôtel et les commerces.

Copropriétés horizontales

Dans le passé, un ensemble de plusieurs immeubles comme les Verrières sur le Fleuve était construit en tant que plusieurs copropriétés distinctes, chaque bâtiment étant une copropriété. «Chaque immeuble, chaque terrain est séparé l'un de l'autre, et il y a des

servitudes entre les immeubles pour des accès. Aujourd'hui, pour refaire la même construction, les notaires feraient une copropriété horizontale, sur laquelle sont déposés les immeubles, les copropriétés verticales. Donc, vous êtes copropriétaire d'une unité à la verticale, et le syndicat est copropriétaire d'une unité horizontale», explique le directeur d'Autogestions Verrières, organisme responsable de la gestion de cinq des six tours de condos Verrières sur le Fleuve, sur l'Île-des-Sœurs.

Chaque bâtiment, une copropriété verticale, est déposé sur une copropriété horizontale. Ce qui signifie dans la pratique que, si vous achetez un condominium dans un de ces immeubles, vous aurez deux règlements distincts issus de deux déclarations de copropriétés à suivre : celui du bâtiment dans lequel vous habitez et celui de la copropriété horizontale qui regroupe tous les immeubles du même ensemble, souvent construits en différentes phases.

Le concept de copropriétés horizontales vous paraît un peu compliqué? M. Towarnicki est prêt à le démystifier en prenant un exemple, celui du Faubourg Boisbriand sur la Rive-Nord.

«Souvent dans les gros projets, comme l'ancienne GM dans Boisbriand, il y a une copropriété horizontale sur laquelle il va y avoir 1700 copropriétés éventuellement. Les terrains, les normes, la couleur des portes sont régis dans la copropriété horizontale, donc il faut lire les deux déclarations de copropriété à ce moment-là, même si vous n'êtes pas dans de grands immeubles, parce que vous n'avez pas le droit de déplacer la haie, elle est là et elle doit être là. Même si tout le monde dans l'immeuble est d'accord pour la déplacer, ce n'est pas cette déclaration-là qui gère ça, c'est l'autre déclaration.»

«Ça complique les choses, mais ça a l'avantage de standardiser; souvent, dans ces projets, on veut une certaine homogénéité esthétique, on veut développer des sentiers, on veut avoir des piscines communes, on veut avoir toutes sortes de choses. Pour y arriver, c'est une approche intéressante, mais en contrepartie il y a des obligations légales. Donc, les devoirs des copropriétaires ne sont pas uniquement de payer leurs frais de condos. C'est de savoir dans quoi ils s'embarquent et de participer activement, au moins annuellement, à la vie de leur copropriété», explique M. Towarnicki.

Lors d'une construction de plusieurs immeubles en différentes phases se pose la question du remplacement des parties communes. Comme les tours d'habitation ne sont pas construites la même année, il arrive souvent que les copropriétaires qui sont arrivés cinq ans après les premiers résidents d'un ensemble résidentiel ne soient pas d'accord pour payer leur part des travaux, puisqu'ils disent qu'ils ont utilisé les installations cinq ans de moins que les autres. Donc, encore une fois, le fait de bien lire les déclarations de copropriété avant l'achat permet au futur copropriétaire d'être bien informé et d'éviter quelques mauvaises surprises.

