

LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES COMBINÉS

Bâtissez le prêt qui vous convient et protégez-le avec l'Assurance prêt.

desjardins.com/maison

Condos: partager un toit... et des responsabilités

Publié le 26 mars 2012 à 20h34 | Mis à jour le 26 mars 2012 à 20h34



Fonds de prévoyance, procès-verbaux, garantie du constructeur... La vie en condo exclut peut-être la tonte du gazon et le pelletage l'hiver, mais implique un paquet d'éléments qui peuvent faire tourner le rêve au cauchemar. Le mot-clé avant d'acheter: vigilance.

«Statistiquement parlant, le condo est un bon achat... pourvu que les vérifications soient faites!»

L'avocat Yves Joli-Coeur, spécialiste de la copropriété et fondateur du site condolegal.com, sait de quoi il parle. En 29 ans de pratique, il a conseillé des centaines d'acheteurs de copropriété, pour qui le rêve a parfois tourné au vinaigre.

Le plus important avant d'acquérir un condo est de savoir dans quoi on s'embarque, insiste Me Joli-Coeur. «Il faut d'abord se poser la question: suis-je prêt à vivre dans un cadre collectif, à partager un toit et des parties communes? Et aussi : suis-je apte à être solidaire lorsqu'il y aura des coups durs? Car sans être un contrat de mariage, on s'embarque là-dedans pour le meilleur et pour le pire...»

Une fois ces questions résolues, le vrai travail de vérification peut débuter. Un examen qui devrait aller beaucoup plus loin que la simple inspection du bâtiment.

Convention

Tout d'abord, la convention de copropriété. Ce document légal régit de façon très claire la vie en communauté. Il permet ou interdit notamment la possession d'animaux, l'utilisation d'un barbecue, en plus de déterminer avec précision les parties privatives et communes.

Or, de trop nombreux acheteurs, surtout les plus jeunes, omettent de lire la convention avant de finaliser leur transaction, déplore Céline Corriveau, présidente de Celico Groupe immobilier, qui gère une vingtaine d'immeubles en copropriété.

«Les acheteurs reçoivent seulement la convention de copropriété chez le notaire, dit-elle. Est-ce qu'ils vont lire 100 pages chez le notaire? Non.»

L'acheteur peut aussi demander à voir les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires. Bien que le vendeur ne soit pas obligé de les lui montrer, plusieurs acceptent. Ce document permet de voir quelles sommes ont été mises de côté au cours des dernières années, quels travaux ont été faits ou sont prévus, etc.

États financiers

Un autre élément crucial à vérifier avant l'achat : les états financiers de la copropriété et l'ampleur du fonds de prévoyance. Bien souvent, ce fonds - qui sert à couvrir de gros travaux comme la réfection de la toiture - n'est pas suffisamment pourvu, souligne Céline Corriveau.

Idéalement, les grosses copropriétés, dotées d'éléments «mécaniques» comme des ascenseurs, devraient faire réaliser une évaluation du fonds de prévoyance par des ingénieurs. Ce rapport - qui n'est pas obligatoire en vertu des lois actuelles - permet de connaître la durée de vie des principaux éléments de l'immeuble, leur coût de remplacement, et les sommes qui devraient être mises de côté en prévision des travaux.

Des frais de condo bas devraient éveiller un doute chez l'acheteur, dit Céline Corriveau. «S'acheter un condo de 300 000\$ avec des frais de condo de 50\$ par mois, ça devrait lever un gros drapeau rouge. Si tu achètes dans un immeuble de 20 ans, c'est sûr qu'il va y avoir des réparations si rien n'a été fait.»

Superficie brute ou nette?

La question de la superficie demeure souvent nébuleuse. Les promoteurs de condos neufs indiquent généralement la surface brute, qui est parfois mesurée depuis les murs extérieurs et peut même inclure les balcons! L'avocat Yves Joli-Coeur a déjà vu des écarts de 20% entre la superficie annoncée et le produit livré au client. Autrement dit, un condo de 1000 pieds carrés qui se transforme en 800 pieds carrés. «Et ce qui est encore plus préoccupant, c'est que ces mesures-là servent souvent de référence au moment de la revente de la propriété», dit-il. L'avocat plaide pour une réforme de la législation québécoise, qui demeure floue à cet égard contrairement à celle de la France, très précise. Pour éviter des ennuis, l'acheteur d'un condo neuf devrait demander le plus de précisions possible à son promoteur. Et l'acquéreur d'un appartement existant devrait exiger de voir le certificat de localisation, où la surface nette est inscrite.

Le casse-tête des garanties

Les garanties de maisons neuves s'appliquent-elles également entre tous les types de copropriétés? Absolument pas, répond l'avocat spécialisé Yves Joli-Coeur. Elles diffèrent entre les immeubles de quatre unités et moins et les plus gros complexes, une distinction que les acheteurs ignorent bien souvent.

Son site web contient plusieurs informations à ce sujet et sur la copropriété en général: condolegal.com

Partager

Recommander 7

Tweeter 9

0