

LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Guide de l'acheteur





LA SCHL — AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou nous suivre sur **Twitter**, **YouTube** et **Flickr**.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone);
613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ – GUIDE DE L'ACHETEUR

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation.
Visitez notre site Web : www.schl.ca

This publication is also available in English under the title:
Condominium Buyer's Guide (OPIMS : 63100)

Avertissement

Ce guide a été préparé à des fins d'information générale seulement. Le lecteur assume toute responsabilité à l'égard de toute action fondée sur les renseignements qui y sont contenus. Le lecteur devrait consulter les ressources professionnelles compétentes pour déterminer les solutions les plus appropriées à son cas particulier. La SCHL n'assume aucune responsabilité à l'égard des conséquences de l'utilisation des informations contenues dans ce guide.

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication de la Bibliothèque nationale du Canada

Vedette principale au titre : *Logements en copropriété — Guide de l'acheteur*

Publ. aussi en anglais sous le titre : Condominium Buyer's Guide

ISBN 0-662-88398-5

No de cat. NH15-407/2003F

1. Immeubles en copropriété — Achat — Canada.
2. Habitations — Achat — Canada.
- I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD7287.67C3C66 2003 643'.2 C2003-980059-8

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002.

Révision : 2008, 2009, 2010, 2012, 2013

Le présent document ou toute partie distincte de ce dernier (comme un chapitre ou une section) peut être reproduit afin d'être redistribué, sans l'autorisation du détenteur du droit d'auteur si aucun changement (y compris la traduction) n'est apporté au texte, si la totalité du document ou de la partie distincte est reproduite, si l'avis de droit d'auteur est compris dans son intégralité dans toutes les copies du document ou de la partie distincte et si aucune partie du document ni le nom ou le logo du détenteur du droit d'auteur ne sont utilisés afin d'appuyer ou de promouvoir un produit ou un service. Pour utiliser le présent document autrement qu'à des fins de reproduction ou de référence générale, comme décrit ci-dessus, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) à chic@schl.ca, 613-748-2367 ou 1-800-668-2642. Pour obtenir une autorisation, veuillez fournir au CCDH les informations suivantes : titre de la publication, année et date de diffusion.

Réalisation : SCHL

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----|
| Introduction | iii |
| Vous envisagez l'achat d'un logement en copropriété? | iii |
| 1 — Le logement en copropriété – Notions de base | 1 |
| Qu'est-ce que la copropriété? | 1 |
| Une forme de propriété particulière | 2 |
| Votre rôle dans une collectivité de copropriété | 3 |
| La copropriété au Canada | 4 |
| 2 — La gouvernance de la copropriété | 5 |
| Qui sont les membres du conseil d'administration? | 5 |
| Comment les droits de vote sont-ils déterminés? | 5 |
| Dois-je assister aux réunions ou faire partie de comités? | 5 |
| Suis-je lié par les décisions si je n'ai pas assisté aux réunions ou si je n'ai pas voté? | 6 |
| Quelle est la différence entre les règlements et les règles de copropriété? | 6 |
| Société de gestion immobilière ou gestion autonome de la copropriété | 7 |
| 3 — Les avantages et les inconvénients de la copropriété | 9 |
| Liste de contrôle de l'évaluation : la copropriété me convient-elle? | 10 |
| 4 — L'achat d'une copropriété | 11 |
| L'achat d'un logement dans un immeuble neuf | 11 |
| L'achat d'un logement existant | 11 |
| Les avantages et les inconvénients de l'achat d'un logement neuf par rapport à l'achat d'un logement existant | 12 |
| Abordabilité – combien aurai-je à déboursé? | 13 |
| 5 — Listes de vérification, conseils et foire aux questions | 19 |
| Conseils pour l'achat d'un logement en copropriété neuf | 19 |
| Conseils pour l'achat d'un logement en copropriété existant | 21 |
| Liste de vérification pour l'achat d'un logement en copropriété neuf | 22 |
| Liste de vérification pour l'achat d'un logement en copropriété existant | 23 |
| L'achat d'un logement en copropriété et les coûts récurrents | 24 |
| Liste de vérification pour l'évaluation de l'état des lieux (logements existants) | 25 |
| Questions à poser aux conseillers et aux spécialistes de la copropriété | 26 |
| Foire aux questions | 30 |
| Glossaire | 35 |

INTRODUCTION

Vous envisagez l'achat d'un logement en copropriété?

La copropriété est un choix populaire auprès des Canadiens, car il s'agit d'une option de logement relativement simple. Au pays, près d'un million de ménages possèdent un logement en copropriété (aussi appelé « condominium » ou « condo »). La plupart des grands journaux consacrent maintenant une section à la copropriété, ce qui témoigne du nombre croissant de personnes qui vivent – ou qui désirent vivre – dans ce type d'habitation.

Vous trouverez dans les pages qui suivent l'information de base dont vous aurez besoin pour déterminer si la copropriété est vraiment pour vous. Vous y apprendrez quelles sont les principales questions à poser – et vous saurez à qui les poser – avant de conclure cette importante transaction.

Ce guide traite des points suivants :

- Chapitre 1 : Le logement en copropriété – notions de base
Apprenez à faire la distinction entre la copropriété et d'autres formes de propriété.
- Chapitre 2 : La gouvernance des immeubles en copropriété
Voyez comment les associations de copropriétaires sont administrées et quelles sont les règles qui régissent la vie quotidienne en copropriété.
- Chapitre 3 : Les avantages et les inconvénients de la copropriété
Déterminez si la copropriété convient à votre mode de vie, à votre situation financière et à votre personnalité

- Chapitre 4 : L'achat d'un logement en copropriété
Sachez ce que vous recherchez, que ce soit dans un immeuble neuf ou sur le marché de la revente, et connaissez les coûts qu'il faudra prévoir à votre budget.
- Chapitre 5 : Feuilles de travail, listes de vérification, conseils et foire aux questions
Restez dans la bonne voie grâce à ces outils pratiques qui vous aideront à trouver un logement en copropriété qui vous convient.
- Glossaire
Démystifiez la terminologie de la copropriété avec cette liste de mots ou d'expressions d'utilisation courante.

Vous trouverez de l'information générale sur l'achat d'une maison dans la page Web de la SCHL intitulée *L'achat d'une maison étape par étape*.

Si vous achetez un logement en copropriété dans le but de le louer, consultez également *Votre guide pour la location d'un logement de la SCHL*.

Ce guide présente les grandes lignes du processus d'achat d'un logement en copropriété. Il ne vise pas à fournir des conseils juridiques ou techniques. Il est vivement recommandé de faire appel à des professionnels juridiques et techniques avant de procéder à l'achat d'un logement en copropriété.

1 — LE LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ — NOTIONS DE BASE

La copropriété peut s'avérer une option de logement attrayante. Elle est souvent abordable et elle libère les copropriétaires de bien des travaux d'entretien et de réparation, comme l'enlèvement de la neige et le remplacement de la toiture. Bien des immeubles en copropriété sont dotés de dispositifs de sécurité supérieurs à ceux des maisons individuelles et offrent une vaste gamme d'activités sociales et récréatives.

Avant l'achat, les futurs propriétaires doivent toutefois bien comprendre l'importance d'un certain nombre de facteurs liés à l'acquisition d'un logement en copropriété et au style de vie que cela implique. La copropriété est différente de la propriété traditionnelle *en fief simple*. Le présent chapitre vous aidera à mieux comprendre cette forme de propriété particulière et vous aidera à bien vivre en copropriété.

Qu'est-ce que la copropriété?

La notion de « copropriété » renvoie à une forme de propriété et non à un type de bâtiment. On pense souvent que les logements en copropriété sont des appartements dans des immeubles résidentiels de grande hauteur, mais ils peuvent aussi prendre la forme de :

- bâtiments résidentiels de faible hauteur (moins de quatre étages);
- maisons en rangée;
- logements en rangée superposés;
- duplex (un logement au-dessus de l'autre) ou logements attenants;
- triplex (trois logements superposés);
- maisons individuelles;
- terrains vacants sur lesquels les propriétaires peuvent construire un bâtiment.

Il existe même des copropriétés mixtes dont une partie est résidentielle et l'autre, commerciale. On trouve donc des logements en copropriété de toutes les tailles, avec diverses caractéristiques et dans toutes les gammes de prix.

Les acheteurs de logements en copropriété ont trois choix. Ils peuvent acheter un logement neuf, un logement existant ou un logement converti.

Le « logement en copropriété neuf » est un logement qui n'a jamais été occupé. Il peut être à l'étape de la préparation des plans, en construction ou récemment achevé et on l'achète généralement auprès d'un promoteur. Pour bien des acheteurs, il représente une option intéressante, car il offre une apparence soignée et des installations, des surfaces et des appareils électroménagers modernes. Il leur permet également de personnaliser leur logement.

Le « logement en copropriété existant » est un logement déjà occupé, souvent dans un immeuble plus vieux, qui est mis en vente par son propriétaire actuel. Un des avantages d'acheter sur le marché de la revente est la possibilité de voir le logement, l'immeuble et le terrain avant la transaction. Vous pouvez également rencontrer d'autres propriétaires, discuter avec un représentant du conseil d'administration de l'association (ou du syndicat) des copropriétaires et poser des questions au gestionnaire immobilier.

Le « logement en copropriété converti » est un logement dans un bâtiment qui avait un autre usage que l'habitation, mais qui a été ou qui sera rénové à des fins résidentielles. Par exemple, beaucoup de logements en copropriété de style « loft » faisaient auparavant partie d'immeubles commerciaux ou industriels. Il se peut également que la « conversion » s'applique au changement de mode d'occupation : de logements locatifs à logements en copropriété.

Une forme de propriété particulière

Il y a plusieurs différences entre une copropriété et la propriété d'une maison traditionnelle. En voici les principales :

De quoi êtes-vous propriétaire?

Lorsque vous achetez un logement en copropriété, vous devenez propriétaire d'une unité d'habitation privée – le « logement » – enregistrée à votre nom. Vous partagez également la propriété des parties communes et des actifs du bâtiment et de la collectivité.

Il est important de connaître les limites du logement dont vous envisagez l'achat. Par exemple, il faut savoir qui de vous ou de l'association des copropriétaires devra payer pour le lavage des vitres ou les réparations à la maçonnerie de votre maison en rangée. Vous trouverez les renseignements sur les limites de votre logement dans la déclaration de copropriété.

Certains logements en copropriété (appelés *logements en copropriété absolue*) incluent aussi le terrain sur lequel ils sont construits. Votre unité peut alors englober toute la maison, y compris les murs extérieurs, la toiture et la pelouse. Dans ce cas, il est souhaitable d'examiner attentivement le plan de situation de l'association des copropriétaires préparé par un arpenteur professionnel. Vous connaîtrez ainsi les délimitations exactes de votre logement.

Les parties communes peuvent comprendre le foyer d'entrée, les couloirs, les ascenseurs, les aires récréatives, les allées, les jardins et autres commodités, et peuvent également inclure des éléments de structure et des installations mécaniques et électriques.

Il peut aussi y avoir des parties communes à l'extérieur des limites du logement, mais qui sont réservées au propriétaire d'un logement donné. Les balcons, les places de stationnement, les espaces d'entreposage, les voies d'accès pour automobiles et les pelouses en sont des exemples.

Que paierez-vous?

En plus de payer votre logement et une part proportionnelle des parties communes, vous paierez également des charges mensuelles de copropriété, au même titre que tous les autres copropriétaires. Ce montant couvre l'entretien et le remplacement des parties communes – que vous les utilisiez ou non. Ces charges peuvent aussi couvrir les polices d'assurance de l'association des copropriétaires, les services publics et divers services comme l'enlèvement de la neige.

Une partie des charges mensuelles peut être allouée à un fonds de réserve (ou fonds de prévoyance) pour parer à d'éventuels travaux d'entretien et de réparation.

Certaines lois provinciales et territoriales exigent qu'une étude du fonds de réserve soit effectuée par un ingénieur ou un autre professionnel pour déterminer le montant que les copropriétaires doivent y verser. Cette étude comporte un examen détaillé de tous les composants, une analyse déterminant le moment prévu des réparations ou des remplacements et une estimation de ces coûts.

On peut devoir rajuster de temps à autre les charges de copropriété selon les variations du coût des biens et services et la capitalisation du fonds de réserve de l'immeuble. Ces rajustements apparaissent dans le budget de l'année suivante.

Ne vous attendez pas à un remboursement si le conseil d'administration surestime les dépenses communes. Il est rare que des remboursements soient versés aux copropriétaires. Les excédents sont plutôt appliqués intégralement aux futures dépenses communes ou versés au fonds de réserve.

Le propriétaire qui vend un logement avant la fin de l'année financière de l'association des copropriétaires ne peut obtenir un remboursement des dépenses communes payées d'avance. Il doit plutôt prévoir un rajustement de ces charges dans le contrat d'achat ou de vente de son logement.

Votre rôle dans une collectivité de copropriété

En devenant copropriétaire, vous devenez membre d'une association de copropriétaires et vous avez certains droits et responsabilités. L'un de vos principaux droits est de voter aux assemblées générales sur des questions d'intérêt pour l'immeuble en copropriété. Vous pouvez également participer à l'élection du conseil d'administration.

Le conseil d'administration gère les affaires de l'association. Il est généralement formé de copropriétaires.

À titre de copropriétaire, il vous incombe de participer à l'administration de la copropriété. Vous pouvez vous acquitter de cette responsabilité en assistant aux assemblées générales et aux séances d'information, en siégeant au conseil d'administration ou en faisant partie d'un comité, et en votant. Il est également important de lire les procès-verbaux des assemblées et tout autre renseignement transmis aux membres, comme un bulletin de la copropriété, et d'examiner le budget et les états financiers de l'association.

Le saviez-vous?

Même s'ils paient souvent les mêmes taxes municipales que les autres propriétaires-occupants, les copropriétaires ne reçoivent pas tous les services couverts par ces taxes, comme la collecte des ordures, les travaux de voirie et l'enlèvement de la neige. C'est parce que la municipalité peut considérer les immeubles en copropriété comme des collectivités privées dont certaines ont un accès limité. Avant d'acheter, informez-vous sur les services municipaux rendus à l'association des copropriétaires et sur les services fournis par des entrepreneurs indépendants – qui se reflètent dans les charges de copropriété.

Que pouvez-vous faire?

*Les animaux de compagnie, les gens et le stationnement sont les trois sources les plus courantes de désagrément. C'est pourquoi les copropriétés ont des règles et des restrictions sur ces questions et sur bien d'autres, comme le bruit et le nombre d'occupants par logement. Il est essentiel que vous examiniez **les règles, les règlements et la déclaration de copropriété** avant de faire une offre.*

Un acheteur averti en vaut deux!

Avant d'acheter, informez-vous sur les parties communes réservées à votre usage et les restrictions qui s'y rattachent. Par exemple, il peut être interdit de garer une embarcation, un véhicule récréatif ou un véhicule commercial dans votre espace de stationnement ou des restrictions peuvent s'appliquer à ce que vous pouvez placer sur votre balcon.

Vous faites maintenant partie d'une collectivité qui partage des responsabilités. Si le stationnement de votre complexe commence à s'effriter de façon imprévue et qu'il n'y a pas suffisamment de fonds pour le réparer, vous devrez – au même titre que les autres copropriétaires – payer des charges de copropriété accrues ou effectuer un paiement forfaitaire pour couvrir le coût de ces réparations.

La copropriété au Canada

La copropriété est un concept qui fonctionne généralement selon les mêmes principes à la grandeur du Canada et qui comporte bien des similitudes d'une province ou d'un territoire à l'autre. Ainsi, partout au pays, les immeubles en copropriété sont constitués de logements détenus par des copropriétaires privés et de parties communes, comme les ascenseurs et les couloirs, qui sont détenus par l'ensemble des copropriétaires.

La copropriété comporte toutefois un certain nombre de différences. Ainsi, en Colombie-Britannique, le terme juridique pour désigner une association de copropriétaires est « strata » et au Québec, ce terme est « syndicat » ou « syndicat de copropriété ». À certains endroits, un acheteur peut demander à l'association des copropriétaires de lui transmettre des renseignements essentiels sur un logement donné et sur l'association dans son ensemble. Il peut ainsi demander si le copropriétaire actuel (dans le cas d'un logement existant) a payé sa part des dépenses communes et s'il y a des poursuites en cours contre l'association. Selon la province ou le territoire, ces renseignements apparaîtront dans un document appelé « certificat d'état » ou « certificat irréfragable ».

Le saviez-vous?

Les associations de copropriétaires sont des entités juridiques. Vous et tous les autres propriétaires pouvez être poursuivis pour des questions dont vous êtes collectivement responsables. En contrepartie, vous et tous les autres propriétaires avez le droit d'intenter des poursuites pour dommages aux parties communes.

Les différences ne touchent pas seulement la terminologie. Certaines provinces et certains territoires ont des règlements détaillés visant les fonds de réserve, qui couvrent les coûts des réparations majeures et du remplacement des parties communes au fil du temps; d'autres ne rendent pas obligatoire la constitution d'un fonds de réserve.

2 — LA GOUVERNANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

Les immeubles en copropriété sont des milieux de vie et certains sont exploités plus habilement que d'autres. Avant d'acheter un logement, assurez-vous de bien comprendre comment l'association des copropriétaires prend les décisions relatives aux finances, aux parties communes, aux règles et aux règlements.

Le présent chapitre décrit le rôle du conseil d'administration, vos droits de vote et vos responsabilités, ainsi que les règles et les restrictions qui s'appliquent à tous. Il établit également les différences entre les immeubles en copropriété « autogérés » et ceux qui recourent à des firmes de gestion pour s'acquitter des activités quotidiennes.

Qui sont les membres du conseil d'administration?

Le conseil d'administration est généralement élu par les copropriétaires et formé de copropriétaires. Le nombre, les qualifications, l'élection, le mandat, la rémunération (le cas échéant), la révocation des membres et autres questions connexes sont décrits dans la loi provinciale ou territoriale ou dans les règlements des associations de copropriétaires.

Le conseil d'administration se réunit régulièrement pour assurer la gestion des affaires, des politiques et des finances de l'association et prendre des décisions concernant l'entretien et la réparation des parties communes.

Comment les droits de vote sont-ils déterminés?

Le conseil d'administration prend de nombreuses décisions pour la copropriété, mais certaines décisions doivent être prises par les copropriétaires. Chaque copropriétaire a droit de vote aux assemblées.

Vos droits de vote seront déterminés en fonction de :

- la législation sur la copropriété de votre province ou territoire;
- les documents officiels de votre immeuble en copropriété (déclaration de copropriété ou règlements);
- votre situation financière auprès de l'association des copropriétaires. Le retard dans le paiement des contributions risque d'entraîner la perte du droit de vote.

Certaines copropriétés accordent un vote par logement. D'autres pondèrent le vote sur la base de la propriété des parties communes. Ce droit de propriété sur les parties communes est souvent désigné sous les noms de « quote-part de propriété », « quote-part » ou « pourcentage de propriété ».

La quote-part de propriété d'un logement est généralement proportionnelle à la valeur de ce logement par rapport à la valeur de tous les logements de l'association des copropriétaires. Ainsi, un appartement en coin de trois chambres situé au dixième étage de l'immeuble et doté d'un jardin en toiture aura généralement une quote-part plus importante qu'un appartement de deux chambres en sous-sol.

Votre quote-part sert aussi au calcul des frais mensuels d'entretien et de renouvellement des parties communes que vous devez payer.

Dois-je assister aux réunions ou faire partie de comités?

Vous le devrez peut-être, selon les exigences des règles ou de la déclaration de votre copropriété. Toutefois, que ce soit obligatoire ou non, vous avez une responsabilité envers vous-même et envers les autres propriétaires de participer à votre collectivité.

Les réunions offrent aux copropriétaires une occasion de discuter du fonctionnement de la copropriété et de voter sur des changements aux parties communes, aux règlements et à d'autres questions. Pour qu'il puisse y avoir un vote, il faut souvent qu'un pourcentage minimum de copropriétaires soient présents (un « quorum »). C'est pourquoi tous les propriétaires ont la responsabilité d'assister aux réunions.

Suis-je lié par les décisions si je n'ai pas assisté aux réunions ou si je n'ai pas voté?

Oui. Votre conseil d'administration tient des réunions ordinaires et a le droit de prendre certaines décisions qui ont des incidences pour l'association, que vous soyez présent ou non.

Les décisions qui nécessitent l'approbation des copropriétaires sont prises lors des assemblées générales annuelles ou de réunions extraordinaires. Vous serez informé de la date de ces réunions à l'avance. Vous pourrez ainsi faire en sorte d'y assister ou nommer un mandataire. Si vous ne votez pas et qu'une résolution est adoptée, vous êtes lié par cette décision.

Quelle est la différence entre les règlements et les règles de copropriété?

Les règlements d'une copropriété régissent le fonctionnement de l'association des copropriétaires. Ils traitent souvent de questions telles que l'élection et les pratiques du conseil d'administration, la perception des contributions pour les dépenses communes et le mode d'adoption des règles.

Le saviez-vous?

Si vous ne pouvez assister à une réunion des propriétaires, vous pourriez avoir le droit de déléguer quelqu'un à votre place. Cette personne s'appelle alors un « mandataire ». Lorsque les propriétaires sont invités à voter sur des questions importantes, comme une modification à un règlement ou l'élection d'un nouveau membre au conseil d'administration, vous pouvez voter par l'intermédiaire d'un mandataire. Généralement, vous devrez nommer ce mandataire dans un document signé.

Les règles portent plutôt sur la vie au quotidien et varient selon les copropriétés. Elles peuvent être très strictes ou très souples, selon la nature de l'association, mais elles contribuent à faire de la copropriété un milieu de vie sécuritaire, agréable et attrayant. Les règles expliquent également clairement quels sont vos droits et obligations à titre de propriétaire.

Les règles portent fréquemment sur :

- le nombre maximum d'occupants par logement;
- les animaux;
- le bruit;
- le stationnement;
- les heures d'utilisation de certaines installations, comme la piscine ou la salle d'exercice;
- l'aspect ou la modification de l'espace du logement.

Examinez attentivement toutes les règles et les obligations et assurez-vous de bien les comprendre avant d'acheter votre logement. Vous pouvez en obtenir une copie du vendeur, du gestionnaire immobilier ou du conseil d'administration. Vérifiez si cette copie est à jour.

Conseil :

Avant d'acheter votre logement, demandez à des résidents s'ils ont eu des problèmes avec le bruit, les animaux, le stationnement, les odeurs de tabac ou d'autres odeurs provenant des logements voisins et, le cas échéant, comment ces problèmes ont été résolus. C'est particulièrement important si vous emménagez dans un complexe ayant de nombreux logements après avoir habité dans une maison individuelle.

Les lois provinciales et territoriales sur la copropriété déterminent les questions qui peuvent être couvertes par des règlements et parfois des règles. Tous les règlements doivent être compatibles avec cette législation et la déclaration de l'association des copropriétaires. Les règles ne doivent pas porter sur des questions couvertes par les règlements, car elles pourraient être abolies si elles étaient contestées.

Dans certaines provinces et certains territoires, la législation sur la copropriété ne fait pas de distinction entre les règlements et les règles.

Société de gestion immobilière ou gestion autonome de la copropriété

La plupart des associations de copropriétaires confient l'administration des activités courantes de la copropriété à une société de gestion immobilière supervisée par leur conseil d'administration. Ces sociétés assument souvent les tâches suivantes :

- la perception des charges mensuelles et des charges spéciales;
- le nettoyage et l'entretien des parties communes;
- le paiement des services publics communs;

- le fonctionnement et l'entretien des systèmes de chauffage, de climatisation et autres systèmes du bâtiment;
- l'enlèvement de la neige et des ordures.

D'autres copropriétés sont « autogérées ». Leur conseil d'administration, aidé parfois de résidents bénévoles ou de propriétaires, s'occupe des tâches administratives courantes.

L'autogestion fait économiser de l'argent et donne aux propriétaires l'impression d'avoir davantage leur mot à dire et de faire partie d'une collectivité. Elle pose toutefois plusieurs défis :

- il faut trouver des bénévoles qui s'y connaissent en matière d'entretien de bâtiment, de budget, d'assurance et de questions juridiques et qui peuvent consacrer suffisamment de temps aux tâches administratives courantes de la copropriété;
- le manque de continuité (en raison du roulement des bénévoles);
- la faiblesse des mécanismes de contrôle.

Lorsque vous envisagez l'achat d'un logement en particulier, il importe de se sentir à l'aise par rapport au style de gestion de l'immeuble (société de gestion ou gestion autonome), car les charges de copropriété et les obligations administratives et d'entretien qui vous incombent en dépendent.

Attention!

L'autogestion est un modèle qui peut bien fonctionner, mais il est important de pouvoir compter sur un solide appui d'un avocat (ou d'un notaire) et d'un comptable qui s'y connaissent en matière de copropriété.

3 — LES AVANTAGES ET LES INCONVÉNIENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Vous vous demandez si le style de vie en copropriété vous convient? L'idée de ne pas avoir à pelleter ou à tondre le gazon vous sourit, mais vous ne serez peut-être pas aussi heureux de laisser votre antenne parabolique derrière vous pour vous conformer à un règlement.

Comme la plupart des types de logement, les logements en copropriété ont leurs avantages et leurs inconvénients. Pesez bien le pour et le contre au moment de décider si la copropriété convient à votre mode de vie, à votre personnalité et à votre situation financière.

| Avantages de la copropriété | Inconvénients de la copropriété |
|---|--|
| Moins de responsabilités sur le plan de l'entretien et des réparations. | Vous ne pourrez peut-être pas décider du moment où seront effectués les travaux d'entretien et de réparation. |
| Accès à des commodités sur place, comme un sauna ou une piscine, que vous n'auriez peut-être pas les moyens de vous offrir autrement. | Vous devrez peut-être payer pour des commodités que vous n'utiliserez jamais ou très rarement. |
| Dispositifs de sécurité perfectionnés dans certains immeubles. Vous aurez aussi l'esprit tranquille quand vous serez en vacances, car vous saurez que vos voisins ne sont pas loin. | Certains appartements offrent moins d'intimité et exposent leurs occupants à plus de bruit. |
| Les frais d'entretien ou les charges de copropriété mensuels sont habituellement prévisibles. | Il est possible que des charges spéciales soient exigées pour des réparations imprévues. |
| Vous avez votre mot à dire dans le fonctionnement de l'association des copropriétaires. Vous avez le droit de vote et vous pouvez être élu au conseil d'administration. | Comme la plupart des collectivités, les copropriétés attirent des personnes aux personnalités diverses. Il est parfois difficile d'obtenir un consensus |
| Une collectivité qui offre parfois une vaste gamme d'activités sociales et récréatives et s'adresse à une certaine clientèle (les aînés, par exemple). | Il y a moins d'espace dans certains logements. |
| | Il se peut qu'il y ait des restrictions sur les niveaux de bruit, le stationnement, les animaux de compagnie, le tabagisme et même le style et la couleur des portes et de l'habillage des fenêtres. |

Liste de contrôle de l'évaluation : la copropriété me convient-elle?

Si vous répondez « oui » à la plupart des questions suivantes, l'achat d'un logement en copropriété peut vous convenir.

- J'aime le fait qu'une copropriété est une « communauté instantanée » et que mes voisins ne seront pas loin.
- Je veux participer aux activités d'administration de la collectivité avec d'autres copropriétaires.
- Je ne veux pas pelleter de la neige, tondre du gazon ou effectuer d'autres corvées extérieures.
- J'utiliserai certaines commodités de la copropriété.
- Je suis conscient que je devrai payer des charges mensuelles pour l'entretien et la réparation de la copropriété et j'établirai mon budget en conséquence.
- Je sais qu'il peut y avoir des restrictions sur le nombre d'occupants dans mon appartement, les animaux de compagnie, le bruit, le stationnement, etc.
- Je lirai tous les documents de copropriété avant d'acheter mon logement. Ainsi, je n'aurai pas de surprises.
- Je sais qu'un conseil d'administration peut prendre des décisions en mon nom.

De plus, pour les appartements en copropriété

- Mes enfants ont quitté la maison ou je vis seul et la superficie d'un appartement en copropriété me conviendra.
- Les mesures de sécurité de l'immeuble, comme les sonnettes d'entrée et les caméras de surveillance, me rassurent.

4 — L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ

La recherche d'un logement en copropriété peut être une expérience exaltante. D'abord, vous devez déterminer ce que vous pouvez vous permettre et le montant du prêt hypothécaire dont vous aurez besoin. Cherchez ensuite un logement qui répond à vos critères financiers et personnels et assurez-vous que la copropriété est bien gérée et qu'elle est en bonne condition matérielle, financière et juridique.

Il y a des différences importantes entre l'achat d'un logement neuf et l'achat d'un logement existant sur le marché de la revente. Cette section décrit les éléments que vous devrez prendre en compte, quelle que soit votre décision. Elle vous explique aussi en quoi l'achat d'un logement en copropriété diffère de l'achat d'une maison en « fief simple » et vous aide à déterminer ce que vous pouvez vous permettre. Enfin, elle vous indique quels professionnels vous devez consulter.

L'achat d'un logement dans un immeuble neuf

Les promoteurs mettent souvent des logements en vente avant que leur construction ne soit achevée ou parfois même avant qu'elle ne soit commencée. Vous choisirez peut-être votre logement à partir d'un plan d'étage. Il y a un avantage à cela – vous pourrez demander des modifications – et certains risques – le résultat final sera peut-être différent de ce qui apparaissait aux plans et la date d'achèvement pourrait être retardée.

Lorsque vous envisagez l'achat d'un logement neuf, vous devez examiner attentivement le devis de votre logement et le plan de l'immeuble, ainsi que la déclaration de copropriété pour vous assurer que ce logement est acceptable et pour être bien informé des règlements et du budget de l'association des copropriétaires.

Vous devez aussi demander au promoteur de vous indiquer les travaux non achevés et vérifier que votre contrat d'achat précise une date d'achèvement et les conditions selon lesquelles le promoteur peut modifier cette date. Le promoteur doit aussi être en mesure de vous donner des détails sur le gestionnaire immobilier chargé de l'administration courante de l'immeuble en copropriété.

Pour en savoir davantage sur les éléments à prendre en considération à l'achat d'un logement neuf, consultez la section *Conseils pour l'achat d'un logement neuf* (chapitre 5).

Un acheteur averti en vaut deux!

À l'achat d'un logement dans un immeuble de copropriété nouvellement construit, attendez-vous à payer des droits d'occupation au promoteur. Ces droits d'occupation couvrent la période entre l'occupation et le transfert de propriété (lorsque le logement est enregistré).

L'achat d'un logement existant

Lorsque vous passez par le marché de la revente, vous avez l'avantage de voir ce que vous achetez. Vous voyez les dimensions de votre logement, son aménagement intérieur et l'emplacement des parties communes. Toutefois, vous devez aussi savoir quelles mesures ont été prises pour atténuer le bruit entre les appartements et gérer les odeurs.

Sur les plans financier et juridique, vous devez étudier le budget d'exploitation annuel de l'association des copropriétaires, ses états financiers et son certificat d'état ou certificat irréfragable. Le certificat d'état ou certificat irréfragable est un dossier de documents juridiques qui peuvent comprendre la déclaration de copropriété, les règlements,

les règles et les renseignements sur les assurances de l'association, le fonds de réserve, le contrat de gestion immobilière et tout jugement existant. On vous demandera peut-être de payer un certain montant à l'association des copropriétaires pour couvrir les coûts de présentation de ces documents, mais cela en vaut la peine – à tel point que toute offre d'achat devrait être conditionnelle à une analyse favorable de ces documents.

Pour en savoir davantage sur les éléments à prendre en considération à l'achat d'un logement existant, consultez la section *Conseils pour l'achat d'un logement existant* (chapitre 5).

Les avantages et les inconvénients de l'achat d'un logement neuf par rapport à l'achat d'un logement existant

Au moment de décider d'acheter un logement neuf ou un logement existant, vous tiendrez compte des avantages et des inconvénients de ces deux types de logement.

Certains avantages à l'achat d'un logement neuf :

- un prix d'achat plus bas (selon la conjoncture du marché);
- un plus grand choix d'emplacements à l'intérieur de l'immeuble (selon le cas);
- un plus vaste choix d'options ou d'améliorations;
- un risque plus faible de réparations et de rénovations coûteuses, bruyantes et gênantes;
- la garantie des maisons neuves.

Certains inconvénients à l'achat d'un logement neuf :

- si la construction n'est pas terminée, vous ne pouvez « voir » ce que vous achetez et vous devez vous fier à des croquis et des plans (qui peuvent être modifiés en cours de route). Assurez-vous que les limites du logement, son emplacement, les revêtements, les matériaux, les biens meubles, etc. sont clairement inscrits et précisés dans le contrat de vente;
- votre dépôt initial sera gelé pendant toute la durée de la construction;
- les institutions financières refuseront peut-être de financer le prêt hypothécaire d'une copropriété non enregistrée;
- la construction de votre logement ne sera peut-être pas achevée à la date prévue;
- il se peut que vous emménagiez alors que la construction des autres logements n'est pas terminée et que les travaux en cours causent du bruit et d'autres désagréments.

Certains avantages à l'achat d'un logement existant :

- vous voyez ce que vous achetez;
- il n'y a pas de longue période d'attente avant l'occupation, sauf disposition contraire du contrat de vente;
- le dépôt est souvent beaucoup plus bas et il n'y a généralement pas de TPS/TVH à payer; dans certains cas exceptionnels, la TPS ou la portion fédérale de la TVH s'applique;
- vous pouvez rencontrer vos futurs voisins à l'avance, vérifier si l'association fonctionne bien et déterminer si cette « communauté » correspond à votre style de vie et à vos besoins;

- les logements dans les vieux immeubles sont souvent plus vastes.

Certains inconvénients à l'achat d'un logement existant :

- le choix de logements (dans l'immeuble), d'éléments décoratifs et d'améliorations est restreint;
- les vieux immeubles nécessitent habituellement plus d'entretien et de réparations que les bâtiments neufs;
- certains des avantages que vous recherchez peuvent ne pas être disponibles (salle d'exercice, baignoire à remous, sécurité et autres);
- les habitations d'un certain âge ne sont pas aussi éconergétiques que les logements neufs;
- l'immeuble peut nécessiter des réparations importantes qui entraîneront des frais supplémentaires si le fonds de réserve n'est pas suffisamment provisionné;
- vous ne jouirez que de la période non écoulée de la garantie sur les maisons neuves.

Abordabilité – combien aurai-je à déboursier?

Il est important de déterminer le montant que vous devez mettre de côté pour acheter le logement en copropriété que vous convoitez – et pour y vivre. De plus, pendant vos démarches, il est essentiel de comparer les coûts (prix d'achat et charges mensuelles) des logements envisagés.

Assurez-vous de pouvoir payer le prêt hypothécaire et les nouvelles dépenses mensuelles liées à votre achat. L'agent de prêt de votre banque, votre courtier hypothécaire ou votre conseiller financier peut vous aider à

adapter votre prêt hypothécaire à vos objectifs et besoins financiers. Le guide en ligne [*L'achat d'une maison étape par étape*](#) de la SCHL peut aussi vous aider à déterminer ce que vous pouvez vous permettre.

Il y a plusieurs types de prêts hypothécaires, tels que le prêt hypothécaire ordinaire, le prêt à rapport prêt-valeur élevé et le prêt hypothécaire de second rang. Prenez le temps de discuter de votre situation financière actuelle et de vos objectifs avec votre conseiller financier, et assurez-vous d'être à l'aise avec votre décision.

Sachez ce que vous pouvez vous permettre

Si vous êtes locataire et qu'il s'agit d'un premier achat, voici quelques points importants à prendre en compte dans l'évaluation de ce qui est abordable pour vous. La Société canadienne d'hypothèques et de logement peut également vous aider à déterminer ce que vous pouvez vous permettre grâce à sa calculatrice en ligne offerte gratuitement dans son guide en ligne [*L'achat d'une maison étape par étape - Étape 2. Ai-je les moyens d'accéder à la propriété?*](#)

Mise de fonds

Plus vous pouvez verser une mise de fonds élevée, moins vous paierez d'intérêts sur votre prêt hypothécaire.

Prêt hypothécaire

Tenez compte du type de prêt hypothécaire, du taux d'intérêt et de l'échéance. Consultez votre conseiller financier ou l'agent de prêt de la banque, qui vous aidera à déterminer ce qui vous convient et quelles seraient les incidences d'une hausse du taux d'intérêt sur votre situation financière. N'oubliez pas de tenir compte du coût de l'assurance prêt hypothécaire, le cas échéant (cette assurance

est obligatoire si la mise de fonds est inférieure à 20 % du coût du logement). Une assurance vie peut aussi être utile, mais il faudra inclure cette dépense dans votre budget mensuel. Sachez aussi qu'en augmentant la fréquence de vos paiements (toutes les deux semaines plutôt qu'une fois par mois), et en réduisant la période d'amortissement, vous réduisez le montant total d'intérêts payés pendant la durée du prêt hypothécaire.

Charges

En tant que copropriétaire, vous devrez déboursier des charges mensuelles représentant la portion des coûts de fonctionnement et d'entretien des parties communes qui vous incombe. Une partie de ce montant sera allouée au fonds de réserve de l'association des copropriétaires qui servira à payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes au fil du temps. Vous devez savoir précisément ce que couvrent ces charges et à combien elles s'élèvent.

Impôt foncier

Pour les locataires, l'impôt foncier est compris dans le loyer. Il incombe toutefois aux copropriétaires de payer leur propre impôt foncier. Les acheteurs de logements neufs peuvent s'informer de l'impôt foncier à payer auprès de la municipalité où la copropriété est située. Dans le cas d'immeubles existants, cette information s'obtient auprès de l'agent immobilier ou du vendeur. Demandez une copie de la dernière évaluation de la propriété et du dernier relevé d'impôts fonciers.

Services publics

Les services publics peuvent être compris ou non dans les charges mensuelles de copropriété. Renseignez-vous sur ce que vous coûteront les services tels que le gaz naturel, l'eau et électricité.

Consultez la section *Achat d'un logement en copropriété et les coûts récurrents* (chapitre 5) pour vous aider à établir votre budget.

Éléments particuliers à prendre en considération

Avant de présenter une offre d'achat pour un logement en copropriété, vous devrez vous assurer que tous les éléments suivants sont parfaitement clairs :

Déclaration

Une déclaration de copropriété décrit l'organisation et le fonctionnement de la copropriété, comme la contribution proportionnelle des propriétaires aux dépenses communes. Elle peut aussi comprendre des restrictions sur les animaux de compagnie, le travail à domicile, ce qui peut être placé sur un balcon, et bien d'autres questions. (Certaines provinces n'utilisent pas le terme « déclaration »; ce document « constitutif » est plutôt inclus dans le « plan » de la copropriété »).

Il n'est pas facile de modifier une déclaration. Lisez-la attentivement pour vous assurer qu'elle ne contient pas de clauses ou de restrictions inacceptables.

Limites du logement

Déterminez exactement où sont les limites de votre logement et celles des parties communes. La porte de votre logement fait-elle partie de votre logement ou des parties communes? Étudiez attentivement le plan de l'immeuble pour savoir avec précision quelles sont les parties dont vous assumerez l'entretien. Pour en savoir plus sur les limites du logement, consultez la section *Quelles sont les limites de mon logement?* (chapitre 5).

Quote-part de propriété

Votre quote-part de propriété (aussi appelée « quote-part » ou « pourcentage de propriété ») est le pourcentage de la partie commune de la copropriété qui vous appartient. C'est un renseignement très important, parce qu'il détermine vos charges mensuelles et parfois vos droits de vote.

Votre quote-part de propriété sera indiquée dans la déclaration de copropriété (ou les autres documents constitutifs, selon l'endroit où vous habitez). Ne vous attendez pas à ce que vos charges soient égales à celles de vos voisins, mais elles devraient à tout le moins être semblables à celles des autres logements de dimensions et d'emplacement comparables.

Votre quote-part est généralement établie sur la base des dimensions et de l'emplacement de votre logement. Avant l'achat, consultez votre avocat (ou votre notaire) sur cette question. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la quote-part de propriété, consultez la section *Comment les droits de vote sont-ils déterminés?* (chapitre 2).

Fonds de réserve

Une partie de vos charges de copropriété sera probablement versée dans le fonds de réserve de l'immeuble. (Dans votre province ou territoire, on pourra l'appeler fonds de prévoyance ou fonds de réserve pour remplacement des immobilisations.) Un fonds de réserve permet à la copropriété d'avoir suffisamment d'argent pour payer les réparations importantes ou le remplacement des parties communes pendant la durée de vie du bâtiment – toitures, voies d'accès, trottoirs, ascenseurs, installations de plomberie et autres systèmes du bâtiment. Pour de plus amples renseignements sur les fonds de réserve, consultez la section *Y a-t-il suffisamment d'argent dans le fonds de réserve?* (chapitre 5).

Le saviez-vous?

Les montants qui dépassent le prix d'achat de base du logement doivent être clairement indiqués dans le contrat de vente. Prévoyez ces montants à votre budget.

*Les garanties des maisons neuves couvrent parfois le dépôt dans une copropriété neuve jusqu'à concurrence d'un montant donné, pour parer au cas où le promoteur ne pourrait ou ne voudrait pas achever la construction de votre logement sans que vous y soyez pour quelque chose. Communiquez avec le gouvernement de votre province ou de votre territoire pour en savoir plus sur les programmes de garantie, car la protection varie d'un océan à l'autre. Consultez aussi le guide **L'achat d'une maison étape par étape**.*

Un promoteur peut détenir des logements (des logements modèles, par exemple) dont la quote-part est largement sous-évaluée. Ce n'est pas courant, mais c'est possible, car c'est le promoteur qui détermine la quote-part des logements lors de l'enregistrement de l'immeuble en copropriété.

Attention!

Assurez-vous que votre quote-part a été évaluée adéquatement et que vos charges mensuelles d'entretien ne sont pas surestimées. Il est rare qu'une quote-part soit mal évaluée, mais en cas d'erreur, il sera difficile d'apporter la modification requise, car cela suppose une modification à la déclaration de copropriété (ou aux autres documents constitutifs).

Personne ne souhaite avoir la mauvaise surprise, au moment d'emménager dans sa nouvelle demeure, de découvrir que le fonds de réserve est insuffisant et que des réparations importantes doivent être effectuées. Une telle situation entraînerait une hausse importante des charges mensuelles ou l'obligation de verser un paiement forfaitaire.

Garantie des maisons

Les nouveaux ensembles de logements en copropriété sont souvent couverts par les programmes de garantie des maisons neuves de tierces parties. Ces programmes de garantie assurent que l'immeuble est construit adéquatement et qu'il respecte les devis de construction. Si vous achetez un logement neuf, vous devez savoir ce qui est couvert et ce qui ne l'est pas. Si vous achetez un logement existant, informez-vous aussi sur la portée de la couverture si la période de garantie n'est pas terminée. Pour en apprendre davantage sur les garanties des maisons, consultez la section *Comment fonctionnent les programmes de garantie des maisons neuves?* (chapitre 5).

Assurance

Les besoins en assurance d'un logement en copropriété sont différents de ceux d'une maison classique. Vérifiez si votre logement et l'association des copropriétaires ont une couverture suffisante. Pour de plus amples renseignements sur l'assurance, consultez la section *De quelle couverture d'assurance biens ou d'assurance générale ai-je besoin?* (chapitre 5) dans la Foire aux questions.

Qui devrais-je consulter pour l'achat d'un logement en copropriété?

Vous pouvez faire appel à plusieurs professionnels quand vous envisagez l'achat d'un logement en copropriété. Les agents et courtiers immobiliers, les avocats, les notaires, les promoteurs et les gestionnaires immobiliers – idéalement spécialisés en gestion d'immeubles en copropriété – jouent tous un rôle important.

Le saviez-vous?

Dans certaines provinces ou certains territoires, l'offre d'achat d'un logement en copropriété peut être conditionnelle à l'examen satisfaisant des documents de copropriété et des états financiers par un spécialiste provincial ou territorial de l'examen de documents de copropriété.

Un acheteur averti en vaut deux!

Utilisez tous les outils à votre disposition – documents déclaratoires de la copropriété, inspection de la propriété par des professionnels, procès-verbaux des réunions de l'association des copropriétaires et rapports techniques. Cela pourra vous éviter de sérieux problèmes.

Voici un aperçu de l'aide qu'ils pourront vous apporter. Consultez aussi la section *Questions à poser aux conseillers et aux spécialistes de la copropriété* (chapitre 5); vous y trouverez une liste de questions à poser avant de prendre une décision d'achat.

Agents et courtiers immobiliers :

Les acheteurs traitent généralement avec ces spécialistes lorsqu'ils achètent des logements en copropriété existants. Si vous achetez un logement neuf, vous ferez généralement affaire avec le promoteur directement, mais il peut être avantageux de retenir les services d'un professionnel de l'immobilier expérimenté qui pourra vous aider à obtenir du promoteur des améliorations à votre logement et de meilleures modalités. Une personne compétente peut vous faire économiser temps et énergie et vous donner des conseils sur ce que doit comprendre l'offre d'achat pour protéger vos intérêts.

Gestionnaires immobiliers Lorsque la copropriété n'est pas autogérée, c'est le gestionnaire immobilier qui assume le fonctionnement courant de la copropriété : embauche des employés, entretien et réparations. Le gestionnaire immobilier joue un rôle déterminant pour l'exploitation sécuritaire et efficace de l'immeuble et c'est l'association des copropriétaires qui l'engage sur une base contractuelle.

Conseil d'administration de la copropriété : Avant de décider d'acheter un logement dans un immeuble donné, prenez le temps de parler avec des propriétaires qui font partie du conseil d'administration, si vous en avez l'occasion. Ils ont une vue d'ensemble de l'association des copropriétaires et pourront possiblement vous prévenir de problèmes potentiels.

Avocats et notaires : Un avocat spécialisé dans l'immobilier (ou un notaire, au Québec) qui s'y connaît en matière de logements en copropriété vous aidera à protéger vos intérêts juridiques. Ce professionnel vous aidera à comprendre les documents de copropriété et examinera votre offre d'achat et le contrat de vente. Ce spécialiste pourra aussi vous dire si une action en justice en cours pèse sur votre copropriété.

Inspecteurs en bâtiment : Un inspecteur qualifié peut évaluer l'état de l'intérieur de votre logement, ainsi que les éléments extérieurs types des bâtiments résidentiels de faible hauteur, comme les maisons individuelles, les duplex, les triplex, les maisons en rangée et les petits immeubles d'appartements. Pour les plus grands immeubles d'appartements, il sera sans doute préférable d'embaucher un professionnel plus spécialisé, comme un architecte ou un ingénieur, qui procède régulièrement à l'évaluation de grands immeubles.

5 — LISTES DE VÉRIFICATION, CONSEILS ET FOIRE AUX QUESTIONS

Les listes de vérification, les conseils et la foire aux questions qui suivent sont des outils utiles qui vous aideront à trouver un logement en copropriété qui vous convient.

- Conseils pour l'achat d'un logement en copropriété neuf
- Conseils pour l'achat d'un logement en copropriété existant
- Liste de vérification pour l'achat d'un logement en copropriété neuf
- Liste de vérification pour l'achat d'un logement en copropriété existant
- Feuille de travail : l'achat d'un logement en copropriété et les coûts récurrents
- Liste de vérification pour l'évaluation de l'état des lieux
- Questions à poser aux conseillers et aux spécialistes de la copropriété
- Questions à poser à un agent immobilier
- Questions à poser à un avocat/notaire
- Questions à poser à un gestionnaire immobilier
- Questions à poser à des membres du conseil d'administration
- Foire aux questions

Conseils pour l'achat d'un logement en copropriété neuf

- **Examinez** les plans et devis du logement pour en connaître les mesures exactes. Représentent-elles l'aire de plancher réelle ou comprennent-elles également l'espace occupé par les murs extérieurs et intérieurs? Vérifiez où sont les limites du logement et assurez-vous que votre quote-part est raisonnable.

- **Vérifiez** si vous pouvez modifier l'emplacement des murs, des fenêtres et des portes et les types de porte (comme une porte coulissante encastrée) et quels en seraient les coûts.
- **Informez-vous** si le bâtiment ou votre logement sera accessible pour une personne à mobilité réduite. Quelles caractéristiques de *conception universelle* le logement comprendra-t-il?
- **Vérifiez** si le promoteur a l'intention de réduire la hauteur des plafonds en certains endroits de votre logement pour y faire passer de la tuyauterie ou les composants d'autres systèmes mécaniques ou électriques. Cela peut affecter l'apparence du logement et l'emplacement éventuel des accessoires d'éclairage, des meubles, des décorations et des accessoires muraux.
- **Vérifiez** l'emplacement prévu pour l'équipement de chauffage et de climatisation, les ventilateurs et le chauffe-eau, car il aura des conséquences sur la superficie réelle et l'apparence de votre logement.
- **Posez** au promoteur des questions importantes sur la qualité de la construction. En voici quelques-unes :
 - Des mesures ont-elles été prises pour limiter le bruit entre les logements?
 - Comment ceux-ci sont-ils chauffés, climatisés et ventilés?
 - Comment les odeurs sont-elles gérées?
 - Le bâtiment est-il *éconergétique*? Si oui, quels sont les équipements ou systèmes spéciaux qu'il faudra entretenir?
 - Les appareils sanitaires sont-ils économes en eau?

- Qui s'occupe du fonctionnement et de l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation?
- Quels sont les choix de revêtements de murs et de planchers, de meubles intégrés, d'appareils sanitaires et d'appareils d'éclairage?
- Dans quelle mesure le constructeur du bâtiment a-t-il tenu compte de la protection de l'environnement?
- **Vérifiez** auprès du promoteur et de la municipalité s'il y a des projets de construction dans le quartier. Le bâtiment fait-il partie d'un plus grand complexe? Est-ce qu'on projette de construire d'autres immeubles à proximité, une tour d'habitation par exemple? Est-ce que la construction de nouveaux bâtiments pourrait modifier sensiblement la vue qu'offre votre logement?
- **Déterminez clairement** ce qui est inclus dans le prix d'achat et ce qui ne l'est pas. Ainsi, vous pourrez mieux comparer les coûts totaux avec ceux d'autres logements en copropriété. Par exemple :
 - Y a-t-il des commodités, comme une piscine et un stationnement, et comment sont-elles payées?
 - Les revêtements de finition des logements sont-ils inclus au prix d'achat?
 - Y a-t-il des frais supplémentaires que vous devriez connaître?
 - Les services publics (gaz, électricité et eau) sont-ils inclus dans les charges mensuelles de copropriété ou le logement possède-t-il ses propres compteurs? (Vous ne voudriez certainement pas payer une partie des services publics de vos voisins.)
- **Vérifiez**, du mieux que vous le pouvez, que vos charges de copropriété mensuelles sont réalistes. Les charges de copropriété augmentent souvent après la première année, car le promoteur accepte parfois de payer certaines dépenses, comme le salaire du concierge. Cela ne vaut toutefois que pour un an. Les charges peuvent aussi augmenter après la première étude du fonds de réserve.
- **Cherchez à savoir** s'il y a des coûts « cachés ». Par exemple, certains promoteurs concluent des baux à long terme pour certains appareils du bâtiment, comme les générateurs d'air chaud, dans le but de réduire les coûts d'immobilisations. Ces coûts sont inévitablement transférés aux propriétaires.
- **Vérifiez** si le logement est couvert par un programme de garantie des maisons neuves. Ces programmes assurent que le bâtiment est construit dans les règles de l'art et conformément aux réglementations. Vous devriez savoir ce que la garantie couvre et en connaître la durée. La couverture de composants importants peut être de cinq à sept ans à compter de la date d'achèvement du bâtiment. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les programmes de garantie des maisons neuves, consultez la section intitulée *Comment fonctionnent les programmes de garantie des maisons neuves?*
- **Évaluez** l'état d'avancement du chantier. Les travaux de construction seront-ils vraisemblablement terminés à la date inscrite dans le contrat d'achat du promoteur? Il est important de le déterminer avant de préparer votre déménagement et de prendre des arrangements financiers. Il peut y avoir des retards inattendus avant qu'un nouvel immeuble en copropriété soit achevé et que vous puissiez y emménager.

- **Demandez** un « document déclaratoire » dans les provinces et les territoires où la loi exige que le promoteur remette un tel document pour que le contrat de vente soit exécutoire. Le document déclaratoire vous donnera une bonne idée des règles, des règlements et de la situation financière de l'association des copropriétaires avant de vous lier. Il comprend notamment :
 - un sommaire des commodités et des caractéristiques de l'immeuble;
 - la déclaration de copropriété;
 - le budget de la copropriété pour la première année suivant l'enregistrement.
- **Vérifiez** si votre contrat d'achat prévoit que le promoteur peut repousser la date d'occupation des logements. Cela est particulièrement important si vous êtes en train de prendre des ententes pour quitter votre logement actuel à une date déterminée en vous basant sur la date d'achèvement des travaux initialement prévue. Informez-vous également sur la loi provinciale ou territoriale régissant la protection des propriétaires-occupants, de manière à connaître vos droits dans le cas où la date d'occupation convenue ne serait pas respectée.
- **Consultez** votre avocat ou votre notaire avant de signer quelque document que ce soit.
- **Retenez les services** d'un inspecteur en bâtiment pour évaluer le logement dont vous envisagez l'achat, ainsi que le bâtiment dans son ensemble.
- **Consultez** la vérification technique de l'immeuble en copropriété (une inspection de tout le bâtiment) ou une étude du fonds de réserve, si possible, pour déterminer l'état du bâtiment et des parties communes. (Remplissez aussi la *liste de vérification pour l'évaluation de l'état des lieux.*)
- **Examinez** les documents financiers que l'association des copropriétaires est tenue de conserver, tels que :
 - le budget annuel de fonctionnement;
 - les états financiers annuels;
 - le certificat d'état ou le certificat irréfragable.
- **Déterminez clairement** ce qui est inclus dans le prix d'achat et ce qui ne l'est pas. Ainsi, vous pourrez mieux comparer les coûts totaux avec ceux d'autres logements en copropriété. Par exemple :
 - Y a-t-il des commodités, comme une piscine et un stationnement, et comment sont-elles payées?
 - Y a-t-il des frais supplémentaires que vous devriez connaître?
 - Les services publics (gaz, électricité et eau) sont-ils inclus dans les charges mensuelles de copropriété?
- **Demandez** à vos spécialistes de vérifier s'il y a suffisamment d'argent dans le fonds de réserve pour couvrir le coût des réparations majeures et des projets de rénovation.

Conseils pour l'achat d'un logement en copropriété existant

- **Déterminez** exactement où sont les limites de votre logement et si votre quote-part est raisonnable.

- **Essayez de savoir** si des contributions spéciales sont prévues. Par exemple, il est peut-être prévu de rénover un stationnement souterrain ou d'améliorer le bâtiment pour le rendre accessible en fauteuil roulant.
 - **Cherchez à savoir** s'il y a des coûts « cachés ». Par exemple, certains promoteurs concluent des baux à long terme pour certains appareils du bâtiment, comme les générateurs d'air chaud, dans le but de réduire les coûts d'immobilisations. Ces coûts sont inévitablement transférés aux propriétaires.
 - **Demandez** si les services municipaux, comme la collecte des ordures et l'enlèvement de la neige, sont fournis à l'immeuble. Vous payez pour ces services à même vos impôts fonciers, mais il arrive que les immeubles en copropriété confient ces travaux à des sous-traitants. Vous payez alors deux fois pour les mêmes services.
 - **Vérifiez** si la période de garantie pour les maisons neuves est encore en vigueur.
 - **Assurez-vous** qu'il n'y a aucune action en justice en cours contre l'association des copropriétaires.
 - **Consultez** votre avocat ou votre notaire avant de signer quelque document que ce soit.
- Demander si le bâtiment ou le logement sera accessible à une personne à mobilité réduite.
 - Vérifier s'il est prévu de réduire la hauteur des plafonds en certains endroits du logement.
 - Vérifier comment le logement sera chauffé, climatisé et ventilé et où seront placés l'équipement de chauffage et de climatisation, les ventilateurs et le chauffe-eau.
 - Demander au promoteur s'il a pris des mesures pour atténuer le bruit et les odeurs, si l'immeuble comporte des caractéristiques environnementales et s'il est possible de choisir les revêtements, les meubles intégrés et les appareils sanitaires et d'éclairage.
 - Vérifier auprès du promoteur et de la municipalité si des projets de construction sont prévus dans les environs.
 - Déterminer clairement ce qui est inclus dans le prix d'achat et ce qui ne l'est pas, pour pouvoir comparer les coûts totaux avec ceux d'autres logements en copropriété.
 - Déterminer si les charges mensuelles sont réalistes, ce qu'elles comprennent et quand elles sont susceptibles d'augmenter.
 - Chercher à savoir s'il y a des coûts « cachés », comme des baux à long terme sur des appareils du bâtiment, qui seront transférés aux propriétaires.
 - Vérifier si le logement est couvert par un programme de garantie des maisons neuves et vérifier la portée de la garantie.
 - Évaluer du mieux possible si la date de fin des travaux prévue par le promoteur dans

Liste de vérification pour l'achat d'un logement en copropriété neuf

- Vérifier la surface de plancher et les limites du logement et s'assurer que la quote-part est raisonnable.
- Demander s'il est permis de modifier l'emplacement des cloisons, des fenêtres et des portes et quel en serait le coût.

le contrat d'achat est raisonnable avant de préparer le déménagement et de prendre des arrangements financiers.

- ❑ Demander au promoteur de remettre un « document déclaratoire » si la loi de la province ou du territoire l'exige pour que le contrat de vente soit exécutoire.
- ❑ Vérifier si le contrat d'achat permet au promoteur de repousser la date d'occupation des logements et vérifier si la loi de la province ou du territoire confère des droits à l'acheteur dans le cas où la date d'occupation convenue n'est pas respectée.
- ❑ **Consulter** l'avocat ou le notaire avant de signer quelque document que ce soit.

Liste de vérification pour l'achat d'un logement en copropriété existant

- ❑ **Déterminer** exactement où sont les limites du logement et si la quote-part est raisonnable.
- ❑ **Retenir les services** d'un inspecteur d'habitations pour évaluer le logement dont l'achat est envisagé, ainsi que le bâtiment dans son ensemble.
- ❑ **Envisager** une inspection de la qualité de l'air intérieur pour relever la présence éventuelle de moisissures, de particules en suspension, de composés organiques volatils, de ventilation déficiente et de problèmes d'odeurs provenant d'autres logements.
- ❑ **Consulter** la vérification technique de l'immeuble en copropriété ou une étude du fonds de réserve, si possible, pour déterminer l'état du bâtiment et des parties communes.
- ❑ **Examiner** le budget annuel de fonctionnement, les états financiers annuels et le certificat d'état ou le certificat irréfragable de l'association des copropriétaires.
- ❑ **Déterminer clairement** ce qui est inclus dans le prix d'achat et ce qui ne l'est pas afin de pouvoir mieux comparer les coûts totaux avec ceux d'autres logements en copropriété.
- ❑ **Déterminer** ce que comprennent les charges mensuelles de copropriété et quand elles sont susceptibles d'augmenter.
- ❑ **Demander** à des spécialistes de vérifier s'il y a suffisamment d'argent dans le fonds de réserve pour couvrir le coût des réparations majeures et des projets de rénovation.
- ❑ **Essayer de savoir** si des contributions spéciales sont prévues, ce qu'elles couvriront, à combien elles pourraient s'établir et quand elles devraient être payées.
- ❑ **Chercher à savoir** s'il y a des coûts « cachés », comme des baux à long terme sur des appareils du bâtiment, qui seront transférés aux propriétaires.
- ❑ **Demander** si les services municipaux, comme la collecte des ordures et l'enlèvement de la neige, sont fournis à l'immeuble.
- ❑ **Vérifier** si la période de garantie pour les maisons neuves est encore en vigueur.
- ❑ **S'assurer** qu'il n'y a aucune action en justice en cours contre l'association des copropriétaires.
- ❑ **Consulter** l'avocat ou le notaire avant de signer quelque document que ce soit.

L'achat d'un logement en copropriété et les coûts récurrents

N'oubliez pas de tenir compte des éléments suivants dans votre budget :

- le prix d'achat de base
- le prix de vente du logement
- les améliorations (négociables)*
- les droits d'aménagement*
- la TPS ou la TVH sur le prix de vente*
- la TPS, la TVP ou la TVH sur les appareils électroménagers et d'autres articles achetés avec le logement*
- les frais de raccordement aux services publics*
- les frais d'aménagement paysager*
- dans certaines provinces, l'équivalent de deux mois des dépenses communes, versé dans le fonds de réserve*
- les droits d'occupation (si vous emménagez dans votre logement avant qu'il ne soit enregistré) qui peuvent comprendre les dépenses communes prévues au budget des documents déclaratoires; les impôts fonciers estimés pour le logement; les droits d'adhésion au programme de garantie*
- les coûts au moment de la transaction
- le solde du prix d'achat
- les frais juridiques et débours
- la TVP, la TPS ou la TVH sur les accessoires supplémentaires ou les améliorations aux revêtements, aux équipements et aux systèmes non compris dans le prix d'achat*
- les droits de cession immobilière dans la province ou le territoire, s'il y a lieu
- les rajustements

* Ces coûts ne s'appliquent généralement pas aux logements existants, puisqu'ils ont déjà été payés ou qu'ils ont été pris en compte dans le prix d'achat. Il y a toutefois des exceptions. Par exemple, la TPS et la composante fédérale de la TVH s'appliqueront dans certains cas.

Coûts récurrents :

- les charges mensuelles de copropriété ou les dépenses communes (ou les droits d'occupation mensuels si vous emménagez dans votre logement avant qu'il ne soit enregistré)
- les impôts fonciers
- les assurances du logement et de son contenu
- les paiements hypothécaires
- le coût des commodités non comprises dans les dépenses communes : entreposage, piscine, espace de stationnement supplémentaire
- les services publics (s'ils sont exclus des dépenses communes)
- le téléphone, le câble et l'accès à Internet (s'ils ne sont pas compris dans les dépenses courantes)
- la réserve pour réparations urgentes
- les coûts d'entretien de votre logement

Autres coûts

Les droits d'occupation (si vous emménagez dans votre logement avant qu'il ne soit enregistré) qui peuvent comprendre les dépenses communes prévues au budget des documents déclaratoires; les impôts fonciers estimés pour le logement.

Liste de vérification pour l'évaluation de l'état des lieux (logements existants)

Utilisez cette liste pour évaluer l'état de l'immeuble.

- L'entrée est propre et en bon état.
- Les portes extérieures, les serrures et le système de sécurité fonctionnent bien.
- Les installations récréatives (le cas échéant) sont propres et en bon état.
- Les ascenseurs sont propres et fonctionnent bien.
- Les corridors sont propres, bien éclairés et inodores, les moquettes sont en bon état et la peinture n'est pas abîmée.
- Les escaliers sont bien éclairés, et les portes et les poignées fonctionnent bien.
- Les escaliers ont des mains courantes et le nez des marches est marqué pour améliorer la sécurité
- Le sous-sol et les espaces d'entreposage communs sont propres, secs et bien éclairés.
- Il n'y a pas de signes de fuite d'eau ni de moisissures.
- Le parc de stationnement ne présente aucun signe de fuite ni de détérioration du béton.
- Toutes les parties de l'immeuble respectent vos exigences d'accessibilité.

Parties communes - Extérieur

- Les ordures et les matières recyclables sont dans des poubelles ou des bacs.
- En hiver, les allées et les aires de stationnement sont bien déneigées et exemptes de glace.
- Les commodités, y compris les espaces récréatifs (terrains de jeux) extérieurs et le terrain, sont propres et en bon état.
- Les murs extérieurs ne sont pas fissurés, corrodés, ni endommagés par l'eau.
- Les rampes des balcons sont solides et ne sont pas rouillées, et les planches ou la surface de plancher sont en bon état.
- Les allées carrossables, les trottoirs et les aires de stationnement sont en bon état (aucune accumulation d'eau).
- Les prises de courant pour chauffe-moteur (le cas échéant) sont fonctionnelles.
- Les allées et les aires de stationnement sont bien éclairées.
- Il n'y a pas de traces d'eau ni de corrosion sur les murs, le revêtement est bien fixé et les briques sont dépourvues de marques blanches.
- Les pelouses et les clôtures sont en bon état.

Logement

- L'odeur à l'entrée du logement n'est pas désagréable.
- La porte extérieure du logement est en bon état, la peinture n'est pas abîmée et les serrures et le verrou fonctionnent bien.

- ❑ Les plaques de plâtre ne sont pas enfoncées ni détériorées.
- ❑ La peinture n'est pas abîmée.
- ❑ Les revêtements de sols (céramique, bois, moquette) sont en bon état et dépourvus de taches, de trous et de traces de brûlures.
- ❑ Il y a des détecteurs de fumée à chaque étage.
- ❑ Les portes intérieures sont en bon état, s'ouvrent et se ferment facilement; les poignées et les serrures fonctionnent bien.
- ❑ Les fenêtres s'ouvrent, se ferment et se verrouillent aisément, les vitres ne sont pas rayées, il n'y a pas de courant d'air ni de moisissures et les joints sont en place.
- ❑ Il n'y a pas de traces d'eau visibles autour des fenêtres, près des planchers et des plafonds, et les plaques de plâtre ne sont pas endommagées.
- ❑ Tous les appareils d'éclairage fonctionnent bien.
- ❑ Les électroménagers (s'ils sont inclus) fonctionnent bien, sont propres et en bon état.
- ❑ La tuyauterie ne coule pas.
- ❑ Les toilettes se vident et se remplissent bien.
- ❑ Les murs de la baignoire et de la douche sont propres et solides.
- ❑ La baignoire est munie de barres d'appui solidement fixées pour y entrer et en sortir en toute sécurité.
- ❑ Le fond de la baignoire est antidérapant.
- ❑ Les prises électriques fonctionnent bien.
- ❑ Les armoires de cuisine sont en bon état, leurs portes fonctionnent bien et il n'y a aucun signe de la présence d'animaux ou d'insectes nuisibles (excréments d'insectes ou de souris).
- ❑ Le sous-sol est sec, sans odeur manifeste et ne semble pas avoir été endommagé par l'eau; rien n'indique qu'il y a déjà eu inondation.
- ❑ La pompe de puisard au sous-sol fonctionne bien (le cas échéant).
- ❑ Les systèmes de chauffage et de climatisation du logement fonctionnent bien, sont en bon état et ne sont pas en fin de vie utile.
- ❑ Les ventilateurs de la cuisine et de la salle de bains sont en bon état.

Quartier

- ❑ Le quartier est viable.
- ❑ Le secteur est sécuritaire.
- ❑ Le secteur offre des commodités et des services dont vous ou votre famille avez besoin (par exemple, le transport en commun, des commerces, des parcs et de bonnes écoles).

Questions à poser aux conseillers et aux spécialistes de la copropriété

Avant d'acheter un logement en copropriété neuf ou existant, vous devriez consulter un certain nombre de conseillers et de spécialistes de la copropriété. Ces feuilles de travail vous aideront à évaluer leurs qualifications. Bien

sûr, les marchés de la copropriété varient et la vigueur d'un marché donné peut influencer sur le temps que prendra un acheteur pour consulter des spécialistes et examiner des documents.

- Questions à poser à un agent/courtier immobilier
- Questions à poser à un avocat/notaire
- Questions à poser à un gestionnaire immobilier
- Questions à poser au conseil d'administration d'un immeuble en copropriété

Questions à poser à un agent/courtier immobilier

Quelle est votre expérience auprès des acheteurs éventuels de logements en copropriété?

L'achat d'un logement en copropriété diffère de celui d'une maison classique. C'est pourquoi il est important que votre agent se spécialise dans le domaine de la copropriété. Demandez-lui combien d'acheteurs il a représentés au cours des douze derniers mois et demandez-lui aussi de vous donner trois noms d'acheteurs en référence – des acheteurs qui n'ont pas de liens de parenté avec lui. À l'achat d'un logement neuf, un agent expérimenté pourra vous aider à obtenir du promoteur des améliorations à votre logement et de meilleures modalités.

Représenterez-vous seulement mes intérêts?

Vous pouvez traiter avec l'agent représentant le vendeur, mais il est nettement préférable d'engager un agent pour vous représenter exclusivement.

Connaissez-vous bien le ou les quartiers dans lesquels j'envisage d'acheter?

Un agent qui connaît bien le quartier saura où sont les secteurs recherchés et vous donnera des conseils sur les prix et les avantages et inconvénients du quartier.

Combien de temps me donnerez-vous pour examiner les documents importants?

L'achat d'un logement en copropriété nécessite l'examen de nombreux documents. Assurez-vous que votre spécialiste des questions juridiques et vous aurez suffisamment de temps à cette fin avant de vous engager.

Quand vous préparez une offre d'achat pour un logement en copropriété, quelles clauses y inscrivez-vous pour protéger l'acheteur?

Un agent immobilier expérimenté dans l'achat de logements en copropriété devrait savoir quelles clauses particulières inclure à l'offre d'achat pour protéger l'acheteur. Ainsi, l'offre devrait être conditionnelle à l'étude des documents de copropriété. Dans les provinces et territoires qui offrent un tel service, l'offre pourra aussi être conditionnelle à l'examen de ces documents par un spécialiste.

Y aura-t-il des honoraires ou une commission à payer?

Si vous faites affaire avec l'agent du vendeur, vous n'avez rien à déboursier, car c'est le vendeur qui lui versera sa commission.

Un agent vous représentant exclusivement ne devrait rien vous coûter non plus, car il touchera normalement une partie de la commission de l'agent du vendeur.

Questions à poser à l'avocat ou au notaire

Quelle est votre expérience des transactions de logements en copropriété?

Assurez-vous que cette personne se spécialise dans le droit immobilier résidentiel et non l'immobilier commercial et qu'elle a de l'expérience dans l'examen des offres d'achat et les contrats de vente et d'achat de logements en copropriété.

- Avez-vous déjà fait affaire avec ce promoteur?
- C'est avantageux si votre avocat connaît le promoteur du projet.
- Faites-vous affaire à la fois avec des promoteurs et avec des acheteurs et vendeurs de logements en copropriété?
- Les bureaux d'avocats représentent souvent les promoteurs ou les acheteurs et les vendeurs de logements en copropriété, mais pas les deux.

À quelle étape intervenez-vous dans l'achat d'un logement en copropriété?

Déterminez à quelles étapes importantes du processus d'achat vous aurez besoin des services de ce spécialiste.

À quelles parties d'un contrat d'achat faut-il porter une attention particulière?

Un avocat expérimenté en droit de la copropriété devrait être capable de vous indiquer les parties d'un contrat auxquelles il faudra porter une attention particulière.

Qu'attendrez-vous de moi?

Déterminez quel sera votre rôle dans le processus et demandez à votre spécialiste quels documents vous devrez lui fournir.

Vos honoraires sont-ils à montant fixe ou à taux horaire?

Il est bon de le savoir à l'avance pour éviter les surprises. Si l'avocat ou le notaire facture ses honoraires à taux horaire, demandez-lui d'estimer le temps total qu'il consacrera à votre dossier. Ainsi, vous pourrez le prévoir à votre budget.

Quels sont les coûts à prévoir au moment de la conclusion de la transaction ou avant?

Si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire, le prêteur voudra probablement une évaluation du logement. De plus, les droits de cession immobilière doivent être acquittés au moment de la transaction, s'il y a lieu. Votre spécialiste devrait être en mesure de vous fournir une liste complète des coûts.

Questions à poser à un gestionnaire immobilier

Un bon gestionnaire immobilier peut avoir une influence importante sur la qualité de vie dans une collectivité de copropriété. Comme il est au service des copropriétaires, vous avez tout intérêt à vous renseigner le plus possible sur cette personne ou cette entreprise avant d'acheter un logement dans un bâtiment donné.

Les gestionnaires immobiliers sont des personnes généralement très occupées. Il serait donc préférable de fixer un rendez-vous par téléphone ou par courriel. Voici certaines questions à lui poser pour avoir une meilleure idée de son expérience, de sa personnalité, de son professionnalisme et de ses aptitudes à communiquer.

- Depuis quand êtes-vous le gestionnaire de cet immeuble? Combien d'années d'expérience avez-vous en gestion immobilière? Qui s'acquitte de vos tâches durant vos vacances ou autres congés?

- Si la personne travaille pour une société de gestion immobilière, depuis combien de temps l'entreprise est-elle en activité? Quels autres immeubles gère-t-elle?
- Pouvez-vous donner des exemples concrets de vos compétences organisationnelles et de vos mesures de suivi qui ont été à l'avantage de tous les propriétaires?
- Avez-vous fait preuve de leadership pour répondre aux besoins des résidents, du conseil d'administration, du personnel et des entrepreneurs?
- Comment communiquez-vous avec les propriétaires sur une base régulière? Par courriel? Au moyen d'un site Web interactif?
- Pouvez-vous donner un exemple d'une situation où vous avez appris de vos erreurs en situation de travail?
- Quelles compétences et quelle expérience en affaires apportez-vous à votre poste?
- Comment votre souci du détail se traduit-il par des résultats tangibles dans vos activités quotidiennes?
- Êtes-vous agréé en tant que gestionnaire de copropriété ou êtes-vous en voie d'obtenir ce titre professionnel?
- Quelles mesures prenez-vous pour demeurer au courant de l'évolution du milieu?

Questions à poser au conseil d'administration d'un immeuble en copropriété

Les propriétaires qui font partie du conseil d'administration ont une connaissance détaillée de l'association des copropriétaires. Ils n'ont pas tous les mêmes connaissances des questions juridiques, financières et immobilières, mais il

vaut la peine de leur poser quelques questions si vous en avez l'occasion.

Combien y a-t-il d'argent dans le fonds de réserve (et comment est-il investi)?

Vous devez vous assurer que le fonds de réserve est suffisant pour couvrir le coût des réparations et des rénovations importantes.

Y a-t-il eu des contributions spéciales au cours des cinq dernières années et, le cas échéant, à combien s'établissaient-elles et quelle en était la raison? Est-ce que d'autres contributions spéciales sont prévues au cours des 10 à 15 prochaines années?

Les contributions spéciales sont parfois nécessaires, mais si elles sont fréquentes et importantes, c'est peut-être un signe de détérioration de l'immeuble ou de piètre gestion financière.

Quel est le taux de renouvellement dans le complexe?

Vous saurez si les gens sont heureux d'y vivre.

Quel est le taux de roulement au conseil d'administration?

De fréquentes démissions au conseil d'administration peuvent laisser croire qu'il y a certaines frictions au conseil.

Dans quelle mesure les membres du conseil connaissent-ils la législation sur la copropriété?

Les lois provinciales et territoriales en matière de copropriété portent sur bien des aspects importants du fonctionnement des immeubles en copropriété et traitent notamment des pouvoirs des conseils d'administration.

Le conseil d'administration a-t-il dû recourir à des services professionnels dans le passé?

Les membres du conseil d'administration peuvent avoir des connaissances limitées des questions juridiques, financières et immobilières et il est parfois nécessaire de consulter des professionnels.

L'association des copropriétaires fait-elle l'objet d'une action en justice?

Si oui, et si elle était déclarée coupable, une portion des frais d'entretien de tous les propriétaires pourrait être allouée au règlement. C'est l'une des raisons pour lesquelles vous devez vous renseigner sur la couverture d'assurance responsabilité de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires a-t-elle présenté des demandes d'indemnisation à son assureur au cours des cinq dernières années? Si oui, pour quelle raison?

Les demandes d'indemnisation peuvent vous en dire beaucoup sur l'état de la propriété et peuvent être à l'origine de charges de copropriété plus élevées.

Foire aux questions

Quelles sont les limites de mon logement?

Cela dépend de l'immeuble. Le logement peut être limité par le dos de la plaque de plâtre intérieure ou la ligne médiane des murs.

Il est important de bien connaître les limites de votre logement avant l'achat. Vous devez savoir, par exemple, qui de vous ou de l'association des copropriétaires devra payer pour le lavage

des vitres ou les réparations à la brique de votre maison en rangée. Vous trouverez l'information sur les limites de votre logement dans la déclaration de copropriété.

Dans le cas d'une copropriété absolue, si vous êtes propriétaire du terrain sur lequel est construit votre logement, votre logement peut englober toute la maison, y compris les murs extérieurs, la toiture et la pelouse. Dans ce cas, vous devriez peut-être engager un arpenteur professionnel pour étudier le plan de situation de l'association des copropriétaires et vous indiquer les limites exactes de votre logement.

Quelle est la différence entre un immeuble en copropriété absolue et un immeuble en copropriété ordinaire?

La principale différence concerne les limites du logement. Dans une copropriété absolue, vous êtes propriétaire du terrain et de toute structure qui y est construite, comme une maison individuelle ou une maison en rangée. Vous êtes le plus souvent responsable de l'entretien de toute la maison, y compris les murs extérieurs et le toit, ainsi que des pelouses, du jardin, de la voie d'accès pour automobile et du garage. Vos charges de copropriété mensuelles comprennent l'entretien des parties communes, comme les installations récréatives ou le stationnement des visiteurs.

Dans le cas de maisons en rangée ou de maisons individuelles en copropriété ordinaire, la partie privative est généralement constituée de l'intérieur de la maison, tandis que l'extérieur et le terrain forment les parties communes. Cela signifie que les réparations et l'entretien des murs extérieurs, des fenêtres, des pelouses et des voies d'accès pour automobiles pourront être du ressort de l'association des copropriétaires.

Comme les immeubles en copropriété sont régis par des lois provinciales et territoriales, la terminologie varie. Ainsi, l'expression « immeuble en copropriété absolue » (freehold condominium) n'a pas le même sens à la grandeur du pays. Dans la plupart des provinces et territoires, elle fait référence à une maison en copropriété dont la partie privative comprend le logement et le terrain sur lequel il est construit. Ailleurs, elle fait référence à tous les immeubles en copropriété dont le terrain appartient au propriétaire du logement ou à l'association des copropriétaires. Cela vise à faire la distinction entre les immeubles en copropriété absolue et les immeubles en copropriété à bail. Dans le cas des immeubles en copropriété à bail, le promoteur loue le terrain et l'association des copropriétaires en est le locataire.

Qu'est-ce qui est compris dans les charges de copropriété?

Vos charges de copropriété mensuelles comprennent votre part du coût d'entretien et de réparation des parties communes. Ces coûts peuvent couvrir :

- l'enlèvement de la neige et la collecte des ordures et des matières recyclables;
- l'aménagement paysager;
- le nettoyage (des moquettes des parties communes et de l'extérieur des fenêtres, par exemple);
- l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation;
- les commodités (piscines ou salle de réception);
- les services publics;
- le câble et l'accès à Internet;

- les polices d'assurance pour les parties communes;
- l'entretien et la surveillance des systèmes de sécurité;
- le salaire des employés (agent de sécurité, concierge, par exemple);
- les frais de gestion de l'immeuble.

Une partie de vos charges mensuelles est généralement allouée au fonds de réserve de l'immeuble. (Dans votre province ou territoire, on pourra l'appeler fonds de prévoyance ou fonds de réserve pour remplacement des immobilisations.) Un fonds de réserve sert à ce que la copropriété ait suffisamment d'argent pour payer les réparations importantes ou le remplacement des parties communes pendant la durée de vie du bâtiment – toitures, voies d'accès, tuyaux de drainage, trottoirs, ascenseurs, installations de plomberie et autres systèmes du bâtiment. Pour de plus amples renseignements sur les fonds de réserve, consultez la section *Y a-t-il suffisamment d'argent dans le fonds de réserve?*

Pour savoir exactement ce qui est compris – et ce qui ne l'est pas – dans vos charges de copropriété mensuelles, consultez :

- les documents déclaratoires (pour les immeubles neufs);
- le certificat irréfragable ou le certificat d'état (pour les immeubles existants);
- le budget de fonctionnement de l'immeuble en copropriété.

Avant la transaction, vous pouvez également obtenir de l'information additionnelle auprès du vendeur, du gestionnaire immobilier, du conseil d'administration ou du promoteur. Demandez une confirmation écrite.

Qu'arrive-t-il si je ne paie pas mes charges de copropriété?

N'envisagez même pas cette option! Les charges de copropriété ne sont ni facultatives ni négociables. Cela signifie que vous devrez payer une partie des frais d'entretien de la piscine même si vous ne prévoyez pas l'utiliser. De même, vous ne pouvez retenir le paiement des charges en raison d'un désaccord avec le conseil d'administration, le gestionnaire immobilier ou d'autres copropriétaires.

Dans certaines provinces, l'association des copropriétaires peut enregistrer un privilège sur votre logement si vous ne payez pas votre partie des charges communes. Cela signifie que l'association pourrait vendre le logement de manière à recouvrer les sommes qui lui sont dues. Elle pourrait aussi imposer des intérêts et le remboursement des frais et dépenses juridiques engagés pour récupérer le montant dû.

Par ailleurs, la retenue des charges de copropriété peut avoir une autre conséquence fâcheuse : la suspension de votre droit de vote. Dans certaines provinces et certains territoires, vous ne pouvez voter si le paiement de vos charges accuse un retard de plus de 30 jours.

De plus, bien des banques incluent à leurs contrats hypothécaires des clauses prévoyant que les propriétaires en défaut de paiement de leurs charges de copropriété sont automatiquement en défaut de paiement de leur prêt hypothécaire. Selon le montant dû, les copropriétaires s'exposent à la saisie.

Y a-t-il suffisamment d'argent dans le fonds de réserve?

Le fonds de réserve de l'immeuble en copropriété sert à financer les grands travaux de réparation et de rénovation qui auront lieu au cours de la vie de l'immeuble. En substance,

il fait en sorte que les parties communes de la copropriété sont maintenues en bon état.

Le montant à verser dans le fonds de réserve dépend :

- de l'état et de la durée de vie prévue de toutes les parties communes de l'immeuble;
- de leur coût de réparation ou de remplacement prévu pendant la durée de vie de l'ensemble résidentiel.

Les associations de copropriétaires se fondent souvent sur une étude du fonds de réserve pour déterminer le montant que doit détenir leur fonds de réserve. Ces études sont effectuées par des ingénieurs ou d'autres professionnels qui évaluent l'état des parties communes du bâtiment, estiment la durée de vie prévue des éléments qu'elles comportent et les coûts de réparation ou de remplacement de ceux-ci, ce qui leur permet d'établir le montant annuel ou mensuel des contributions nécessaires pour financer le renouvellement à long terme des parties communes.

Certaines lois provinciales ou territoriales exigent que les études du fonds de réserve soient effectuées sur une base régulière. D'autres laissent à la discrétion des associations de copropriétaires de déterminer les montants que doit détenir le fonds.

Peu importe votre lieu de résidence, il est essentiel de connaître l'état actuel du fonds de réserve de l'immeuble en copropriété. Consultez à cette fin les documents déclaratoires, le certificat irréfragable ou le certificat d'état.

Comment fonctionnent les programmes de garantie des maisons neuves?

Bien des nouveaux ensembles de logements en copropriété sont couverts par une garantie du promoteur, appuyée par un programme de garantie des maisons neuves d'une tierce partie.

À titre de propriétaire d'un logement neuf, vous devez faire part de toute déficience ou omission dans votre logement et collaborer aux inspections de garantie du constructeur. Certains constructeurs procèdent à des inspections régulières au cours de la première année; d'autres préfèrent régler tous les problèmes de garantie vers la fin de la période.

Si le promoteur omet de corriger les défauts de construction dans un délai raisonnable, les acheteurs peuvent s'adresser au programme de garantie des maisons neuves pour résoudre les problèmes.

Les garanties des maisons neuves ne couvrent pas tous les éléments qui peuvent vous sembler déficients. Assurez-vous de connaître la portée et la durée de la garantie avant de formuler une réclamation. Les acheteurs de logements existants sur le marché de la revente doivent chercher à savoir si le logement est encore couvert par une garantie au moment de l'achat.

De quelle couverture d'assurance biens ou d'assurance générale ai-je besoin?

Il y a certains éléments spéciaux à prendre en compte au moment d'assurer un logement en copropriété. Vous devrez vous assurer que votre logement **et** l'association des copropriétaires détiennent les protections nécessaires.

Une assurance *biens* ou assurance *générale* de l'association des copropriétaires peut couvrir :

- le coût total de remplacement des biens de l'association : meubles, équipement et véhicules;
- tous les risques ou les périls majeurs;
- la responsabilité civile des particuliers contre les réclamations de dommages corporels ou matériels survenus sur la propriété de la copropriété;
- la responsabilité des administrateurs et des dirigeants – pour parer aux réclamations personnelles contre un administrateur ou un dirigeant de la copropriété;
- le bris de machines;
- les détournements et les vols – contre les réclamations pour le vol d'argent;
- les coûts de défense des droits de la personne – contre les réclamations visant les membres du conseil d'administration.

Votre assurance *biens* ou assurance *générale* à titre de propriétaire de votre logement doit couvrir :

- la rétrofacturation de la franchise de l'association. **Il est essentiel d'être couvert en cas de rétrofacturation de la franchise de l'association** (parfois 25 000 \$ ou plus). Ce pourrait être le cas si une inondation dans votre logement causait des dommages à un autre logement. L'assurance de l'association couvrirait alors les dommages aux parties communes et peut-être aussi à d'autres logements, mais le propriétaire du logement à l'origine du problème aurait ensuite à rembourser le montant de la franchise à l'association;
- responsabilité civile;
- biens personnels (appareils électroménagers, meubles, bijoux, objets entreposés);
- améliorations au logement (finition du sous-sol, installation de meubles intégrés);
- perte de jouissance;
- règlement de sinistre — dommage aux biens ou responsabilité civile (lorsque l'assurance de l'association des copropriétaires est invalide ou insuffisante);

- réserve de prévoyance pour le logement (couverture dans l'éventualité où l'assurance de l'association des copropriétaires concernant votre bâtiment est insuffisante).

Les exigences d'assurance des immeubles en copropriété ne sont pas les mêmes d'une province ou d'un territoire à l'autre. Consultez les lois de votre province ou de votre territoire, les documents déclaratoires de votre copropriété, et un spécialiste de l'assurance des immeubles de copropriété pour être certain d'avoir une protection d'assurance suffisante.

Puis-je louer mon logement?

De nombreux acheteurs de logements en copropriété considèrent l'achat d'un tel logement comme un investissement et désirent ensuite le louer. La plupart des associations de copropriétaires permettent la location à des tiers, mais cela devrait être confirmé à la lumière de la déclaration de copropriété et de la loi provinciale ou territoriale applicable.

Il sera sans doute utile de connaître le pourcentage de logements loués auprès du gestionnaire immobilier. Dans certains immeubles, ce pourcentage est élevé, et vous n'y trouverez peut-être pas la même fierté des propriétaires ni le sentiment d'appartenance et de sécurité que vous trouverez dans un immeuble entièrement occupé par ses propriétaires. De plus, les propriétaires non résidents n'accordent pas forcément la même priorité à l'entretien et aux réparations que ceux qui résident dans leur logement.

Pour obtenir un supplément d'information sur les aspects commerciaux et juridiques de la location d'un logement, consultez *Votre guide pour la location d'un logement.*

Copropriété avec partie privative foncière

Les limites d'une copropriété avec partie privative foncière sont définies par rapport au terrain plutôt qu'à un bâtiment ou à une amélioration sur le terrain. Un bâtiment qui est construit sur une unité de terrain nu est considéré comme faisant partie de l'unité.

Conseil d'administration

Toutes les copropriétés ont un conseil d'administration élu par les propriétaires des logements et dont les membres sont généralement choisis parmi ces derniers. Le conseil a la responsabilité de l'administration et de la gestion de l'association des copropriétaires, des politiques et des affaires financières, ainsi que des décisions concernant l'entretien et la réparation des parties communes. Certaines de ces décisions auront un impact direct sur l'utilisation que peuvent faire les propriétaires des parties communes. Les propriétaires de logements disposent généralement d'un vote par logement détenu pour chaque siège du conseil d'administration.

Règlement

Les règlements régissent le mode de fonctionnement de l'association des copropriétaires. Ils portent souvent sur des questions telles que l'élection et les fonctions du conseil d'administration, la tenue des réunions et la perception des charges de copropriété. La loi provinciale ou territoriale précise les questions qui peuvent être régies par des règlements. Certaines lois provinciales ou territoriales ne font pas de distinction entre les règlements et les règles.

Mise en garde ou caveat

Dans certaines provinces et certains territoires, l'association des copropriétaires peut déposer une mise en garde contre le titre du logement en cas de non-paiement des charges de copropriété. La mise en garde est un avis légal qu'une autre partie réclame un intérêt dans la propriété. Après l'avoir enregistrée, l'association a une charge grevant le logement d'une valeur égale à la contribution impayée. La mise en garde peut être exécutée de la même façon qu'une hypothèque.

Bien meuble

Un bien meuble est une possession qui peut être déplacée, comme un réfrigérateur. À l'inverse, un bien immeuble, comme un bâtiment et un terrain, ne peut être déplacé.

Partie commune

Les parties communes sont celles qui ne sont pas détenues par un propriétaire donné en tant que partie de son logement. Elles sont la propriété de tous les copropriétaires de l'association et elles sont généralement partagées par tous ces derniers. Elles comprennent généralement (mais pas toujours) les corridors, les ascenseurs, les espaces récréatifs, les terrains de jeu, les entrées, le terrain, les systèmes de chauffage central et de climatisation et les aires de stationnement. Les éléments inclus dans les parties communes et ceux qui ne le sont pas doivent être indiqués dans les documents de copropriété. Il se peut que certaines parties communes soient réservées à l'usage personnel d'un ou de plusieurs propriétaires. On les nomme parties communes à usage restreint ou exclusif.

Document déclaratoire

Certaines provinces et certains territoires exigent que le promoteur d'un immeuble en copropriété neuf fournisse le document déclaratoire à l'acheteur pour rendre le contrat de vente exécutable. Ce document comprend, entre autres, un résumé des caractéristiques et des commodités, les dates provisoires de début et de fin des travaux, la déclaration de copropriété et le budget de l'année suivant l'enregistrement.

Certificat irréfragable (certificat d'état)

La plupart des provinces et territoires exigent des copropriétés qu'elles émettent des documents d'information à l'intention des acheteurs potentiels. Parmi ces documents, on retrouve souvent la déclaration, le règlement, les règles, des renseignements relatifs aux assurances, le solde du fonds de prévoyance, d'autres renseignements financiers, une description juridique du logement et le contrat de gestion, le cas échéant. On peut également y trouver de l'information relative à toute réclamation judiciaire, à tout jugement prononcé contre l'association des copropriétaires, à la possibilité d'augmenter les dépenses communes, aux contributions spéciales ou aux réclamations d'assurance, tous des facteurs qui se répercutent sur les charges de copropriété.

Propriété en fief simple

La propriété en « fief simple » est le type de propriété le plus courant. Les propriétaires de maisons individuelles – qui détiennent leur maison et le terrain sur lequel elle est construite – détiennent la propriété en fief simple. Par contre, les propriétaires de logements en copropriété ne sont pas propriétaires en fief simple s'ils ne sont pas propriétaires du terrain sur lequel est construit le complexe.

Copropriété absolue

Les propriétaires de logements en copropriété absolue sont généralement propriétaires de leur logement – une maison ou une maison en rangée – et du terrain sur lequel il est construit. Ils sont responsables de l'entretien de toute la maison, y compris la toiture et les murs extérieurs, la pelouse, la voie d'accès pour automobile et le garage. Les propriétaires de ces logements paient des charges de copropriété pour l'entretien des parties communes de l'association des copropriétaires. Cette définition n'est pas la même partout au pays. Dans certaines régions, un logement en copropriété « traditionnelle » qui n'a pas de terrain est considéré comme un logement en copropriété absolue (à la différence de la copropriété à bail).

Déclaration de copropriété

Il s'agit des documents décrivant l'organisation et le fonctionnement de la copropriété. Selon les provinces, la déclaration peut porter divers noms. Elle peut comprendre les documents constitutifs et le règlement et les règles de la propriété. Elle peut définir les limites des parties communes et des parties privatives, la quote-part de propriété des parties communes de chaque propriétaire, les règlements, le budget et les dépenses communes. La déclaration varie d'une copropriété à l'autre et est déposée au registre foncier au moment de l'établissement de l'association des copropriétaires.

Copropriété à bail

La copropriété à bail est différente de la copropriété absolue, car le terrain sur lequel l'immeuble est situé est loué par le promoteur. L'acheteur d'un logement dans un tel immeuble se porte acquéreur d'un intérêt qui a une durée limitée, en raison de la durée du bail du promoteur.

Gestionnaire immobilier

Le gestionnaire immobilier assume le fonctionnement courant de la copropriété, ce qui implique l'embauche des employés, l'entretien et les travaux de réparation. Les services du gestionnaire immobilier sont offerts à l'association des copropriétaires sur une base contractuelle. Généralement, un représentant de la société de gestion immobilière assiste aux réunions du conseil d'administration. Certaines copropriétés n'ont pas de gestionnaire. On les appelle parfois « copropriétés autogérées ». Dans un tel cas, c'est le conseil d'administration, aidé de bénévoles, qui assume la responsabilité de la gestion courante.

Fonds de réserve

Il s'agit d'un fonds créé par l'association des copropriétaires. L'argent amassé est placé dans un compte spécial pour payer d'éventuelles réparations importantes ou le remplacement des parties communes au besoin. Il s'élève généralement à au moins 10 % des dépenses de fonctionnement totales de l'association, le montant minimal variant selon les provinces et territoires. On l'appelle fonds de prévoyance dans certaines provinces.

Le montant du fonds de réserve et des contributions peut être déterminé avec exactitude au moyen d'une vérification technique et d'une analyse effectuée par un spécialiste qualifié.

Règles

Les règles encadrent la vie quotidienne au sein d'une copropriété et en assurent le bon fonctionnement ainsi que l'entretien adéquat des lieux. Les règles peuvent toucher le nombre d'occupants par logement, la présence d'animaux de compagnie, le bruit, le stationnement, le droit de fumer et les heures

d'utilisation des diverses commodités. Il est généralement plus facile de modifier les règles que les règlements (voir ce terme). Certaines lois provinciales ou territoriales ne font pas de distinction entre les règlements et les règles.

Sûreté

Protection qui assure l'exécution d'une obligation. Un promoteur peut être tenu de fournir une sûreté, comme un cautionnement ou une lettre de crédit, comme voie de recours dans l'éventualité où il ne parviendrait pas à achever la construction tel que promis.

Unité de services

Les associations de copropriétaires possèdent souvent des unités qui servent à tous les propriétaires. Ces « unités de services » comprennent des commodités telles que les installations récréatives, les buanderies, l'aménagement paysager et les voies d'accès.

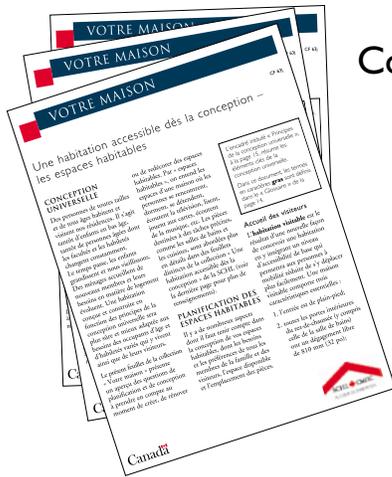
Logement

C'est votre foyer. Le logement est la partie privative que vous occupez réellement et dont vous possédez le titre. En tant que copropriétaire, il vous incombe généralement de réparer et d'entretenir votre logement.

Quote-part de propriété

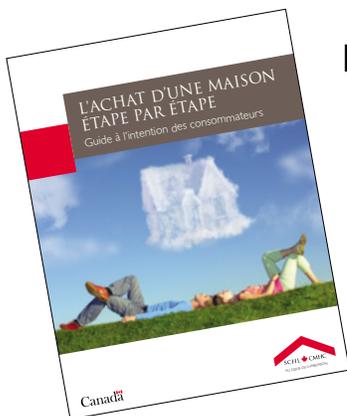
Votre quote-part de propriété est un pourcentage qui représente votre « droit de propriété » sur les parties communes de l'immeuble. Elle est généralement proportionnelle à la valeur de votre logement (établie principalement en fonction de ses dimensions et de son emplacement) par rapport à la valeur de tous les logements de l'association des copropriétaires. Cette quote-part sert à calculer vos charges de copropriété mensuelles.

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT LE PLUS IMPORTANT



Collection Votre maison

Ce que tout propriétaire-occupant doit savoir... à portée de la main! Les feuillets d'information *Votre maison* traitent d'une variété de sujets utiles qui peuvent aider les Canadiens à prendre les mesures appropriées pour remédier à des problèmes courants dans leur habitation et des décisions éclairées lorsqu'ils envisagent de faire des changements ou des rénovations. Consultez la série *Une habitation accessible dès la conception* et le feuillet *Les rénovations vertes* pour obtenir des renseignements utiles sur les améliorations pouvant être apportées à chaque pièce de votre maison, au www.schl.ca



L'achat d'une maison étape par étape

Vous prévoyez acheter une maison? Ne manquez pas de lire d'abord ce guide pratique et le cahier de travail qui l'accompagne. Cet ouvrage couvre 10 étapes essentielles telles que la détermination de vos besoins, le calcul des coûts, l'obtention d'un prêt hypothécaire et la préparation d'une offre d'achat. Vous saurez aussi à quoi vous attendre des agents immobiliers, des constructeurs et des autres intervenants dans le processus d'acquisition. La publication est remplie de feuilles de travail et de listes de vérification pratiques qui vous aideront à prendre les bonnes décisions. La version interactive de *L'achat d'une maison étape par étape* est immédiatement accessible en version intégrale à l'adresse www.schl.ca

18-03-14



63101

Vous trouverez également ces publications
et bien d'autres produits d'information
sur le logement à l'adresse www.schl.ca.