

gda

Services immobiliers
intégrés



CONDO 201 – LES NOUVELLES LOIS

Sujets traités

1. Retour sur Condo 101
2. Loi 141 (Assurances)
3. Loi 16 (Étude de fonds de prévoyance et Carnet d'entretien)
4. Conseils avant d'acheter et Conclusion
5. Période de questions

1. Retour sur Condo 101

Définition de condominium :

Un complexe résidentiel dans lequel les logements sont détenus en propriété individuelle, mais le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe. (Statistique Canada)

1. Retour sur Condo 101

Définition de copropriété :

Droit de propriété appartenant à plusieurs personnes sur une seule et même chose. (Larousse)

1. Retour sur Condo 101

Différence entre copropriété divise et indivise :

- Divise :
 - Une déclaration de copropriété
 - Parties privatives et communes
 - Chaque lot privatif (opération cadastrale) est un immeuble
 - Administrée par un syndicat de copropriété
 - Pouvoir de disposer de son bien librement

1. Retour sur Condo 101

Différence entre copropriété divise et indivise :

- Indivise :
 - Appartient à plus d'une personne
 - Pas divisée en lots distincts
 - Un compte de taxes
 - Responsabilité solidaire des créances
 - Les parts sont présumées égales si aucune mention spéciale
 - Convention d'indivision

1. Retour sur Condo 101

Statistiques :

- 12 % des Québécois dans ce mode d'habitation
- Environ 350 000 unités au Québec
- 30 ans, l'âge moyen des immeubles
- Plus de 100 articles du Code civil touchent la copropriété
- Début fin des années 60

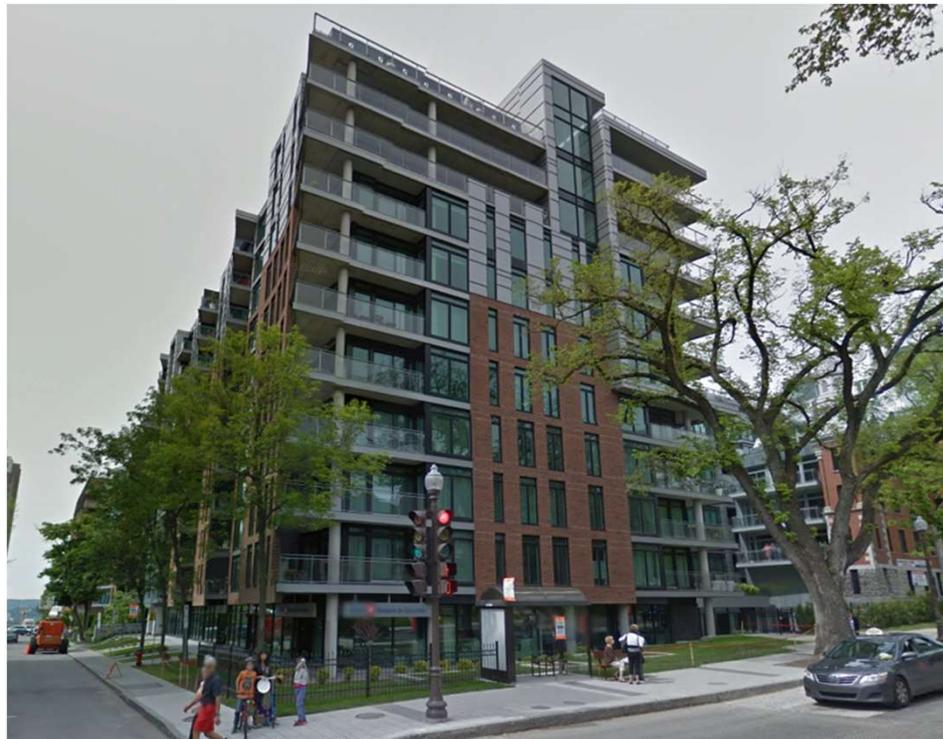
1. Retour sur Condo 101

Types de copropriétés :

- Verticale :
 - Copropriété par phase
 - Un bâtiment sur un terrain partagé avec d'autres phases
- Horizontale :
 - Le terrain, le stationnement, la piscine, etc.
- Mixte :
 - C'est une verticale avec du commercial et résidentiel

1. Retour sur Condo 101

Exemples de copropriétés :



1. Retour sur Condo 101

Exemples de copropriétés :



1. Retour sur Condo 101

Exemples de copropriétés :



1. Retour sur Condo 101

Copropriété divise seulement traitée dans cette conférence :

Art. 1038. La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

1. Retour sur Condo 101

La déclaration de copropriété :

- Convention qui régit les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs, en regard de l'immeuble
 - Trois parties
 - Acte constitutif
 - Règlements d'immeuble
 - État descriptif des fractions

1. Retour sur Condo 101

La création du syndicat :

Art. 1039 (C.C.Q.) « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. Elle prend le nom de syndicat.»

1. Retour sur Condo 101

Le promoteur :

- Doit payer sa part des frais communs
- Détient le contrôle tant qu'il possède plus de 50 % des fractions
- Dès qu'il perd le contrôle, il doit convoquer une assemblée de transition dans un délai de 90 jours :
 - Présentation d'états financiers par le promoteur
 - Élection du 1^{er} conseil d'administration (CA)

1. Retour sur Condo 101

Les organes de la copropriété :

- Assemblée des copropriétaires
- Le Conseil d'administration (CA)

1. Retour sur Condo 101

Assemblée des copropriétaires :

Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires :

- Élire les officiers de l'assemblée
- Donner son avis sur le budget
- Élire les administrateurs
- Approuver les règlements d'immeuble
- Majorité... C'est compliqué! (art. 1097 et 1098)

1. Retour sur Condo 101

Conseil d'administration (CA) :

- Gérer la copropriété
- Exercer la plupart des fonctions attribuées au Syndicat
- Principaux secteurs touchés :
 - Volets administratif et financier
 - Aspect technique des composants
 - Côté juridique
 - Application et respect de la déclaration

1. Retour sur Condo 101

Conseil d'administration (CA) :

- Les principaux pouvoirs du CA :
 - Prendre les mesures nécessaires pour assurer l'entretien de l'immeuble
 - Tenir le registre et les archives
 - Préparer et adopter le budget (après consultation de l'assemblée)
 - Adopter les règlements (ratifiés par l'assemblée générale)
 - Exercer tous les pouvoirs prévus à la déclaration
 - Couvrir l'immeuble par une assurance
 - Engager un gestionnaire au besoin

1. Retour sur Condo 101

Les frais communs :

Les étapes :

- Déterminer toutes les dépenses nécessaires pour l'année à venir (budget)
- Appliquer la quote-part pour chaque unité

1. Retour sur Condo 101

Les frais communs :

Art. 1041 La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est déterminée dans la déclaration.

1. Retour sur Condo 101

Le comité consultatif sur la copropriété :

L'objectif :

- Consulter la population et les principaux intervenants du milieu
- Valider ou non les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec

1. Retour sur Condo 101

Le comité consultatif sur la copropriété :

La composition du comité :

- Économiste
- Notaire
- Représentants de Montréal et Québec
- Représentant du ministère de la Justice
- Représentant du RGCCQ
- Représentant du Barreau du Québec

1. Retour sur Condo 101

Le comité consultatif sur la copropriété :

Le rapport :

- Présenté au ministre de la Justice le 7 novembre 2012 (10 ans déjà)
- Contenant ± 150 pages
- Comportant plus de 100 recommandations

1. Retour sur Condo 101

Le RGCCQ :

- Membership de plus de 3 000 syndicats de copropriété :
 - représente 90 000 unités
 - Soit plus de 25 % de toutes les copropriétés au QC
- 3 chapitres dans les régions de :
 - Montréal
 - Québec
 - Gatineau

1. Retour sur Condo 101

Le RGCQ :

- Dans la région de Québec :
 - Plus de 600 SDC
 - Soit environ 50% de toutes les unités

1. Retour sur Condo 101

Le RGCCQ :

- Sa mission :
 - Prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété
 - Veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation
 - L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être

1. Retour sur Condo 101

Le RGCCQ :

- Actions :
 - Représentations auprès du gouvernement
 - Formations des administrateurs de copropriété
 - Développement d'outils d'aide à la gestion
 - Consultation juridique

2. Loi 141

Connue comme étant :

La Loi sur les assurances en copropriété

- But :
 - Mettre de l'ordre dans ce dossier
 - Arrêter l'exode des compagnies d'assurance de ce marché

2. Loi 141

Son titre exact :

- Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières
- Document de 488 pages
- Loi Omnibus
- La partie copropriété : Articles 636 à 653 et 814 (3 pages)
- Adopté le 13 juin 2018

2. Loi 141

Dans le Code civil :

Les articles qui sont touchés :

- 1070 à 1075

2. Loi 141

Ce qui change :

- Assurance responsabilité civile des copropriétaires
- Fonds d'auto assurance
- Évaluation du coût de reconstruction
- Description des unités de référence
- La responsabilité de réparer

2. Loi 141

Assurance responsabilité civile des copropriétaires :

- Pour les 12 unités et moins :
 - Le copropriétaire doit avoir une couverture d'au moins 1 M\$
- Pour les 13 unités et plus:
 - Le copropriétaire doit avoir une couverture d'au moins 2 M\$
- En vigueur le 15 juin 1990

2. Loi 141

Fonds d'auto assurance :

- Équivaut à une fois la plus haute franchise
- Montant à 100 % au 15 avril 2022
- S'il y a des sinistres et que le fonds est sollicité = cotisations de renflouement annoncées lors de AGA

2. Loi 141

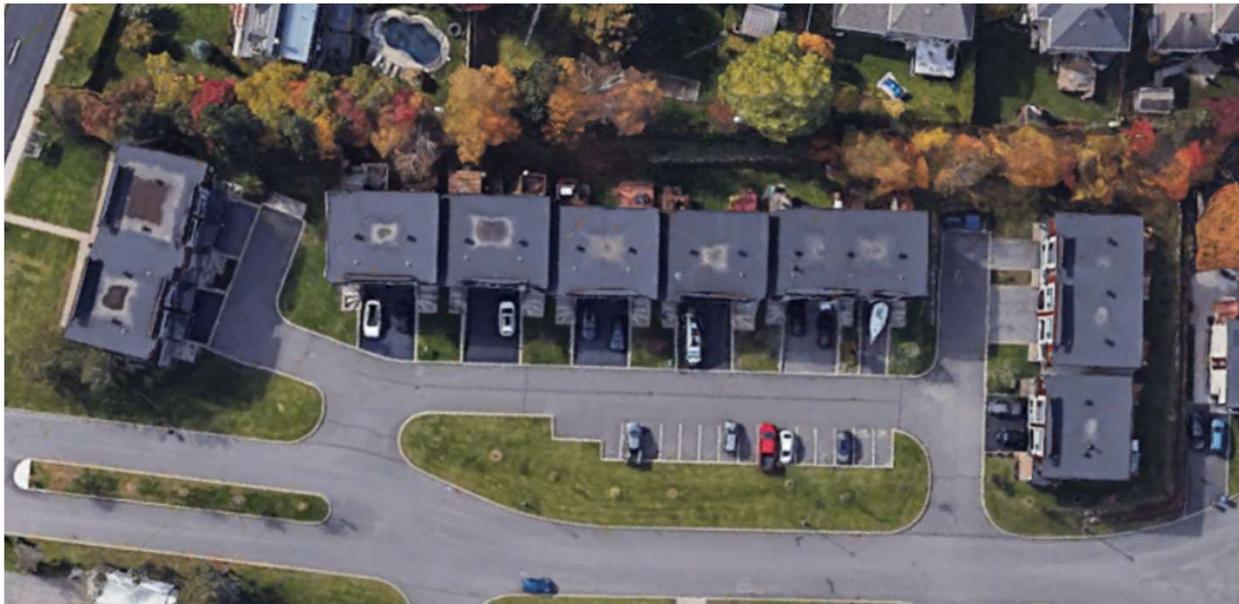
Évaluation du coût de reconstruction :

- Réalisée par É.A.
- Renouvelée tous les 5 ans
- Doit comprendre :
 - Coût selon une méthode par composant
 - Calcul des frais de déblais et de démolition
 - Coût des aménagements extérieurs
 - Mise aux normes
 - Inclusion des taxes (TPS et TVQ)
 - Inclure les frais d'architectes
- En vigueur le 15 avril 2021

2. Loi 141

Évaluation du coût de reconstruction

Particularités pour les copropriétés de maisons de ville



2. Loi 141

Évaluation du coût de reconstruction :

Particularités pour les copropriétés de maisons de ville

Article 1073 1^{er} alinéa est clair :

« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances, prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment;... »

2. Loi 141

Description des unités de référence

- Dans l'article 1070 :
 - « Une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables »

2. Loi 141

Description des unités de référence :

- Description qualitative
- Un travail ardu dans une grande copropriété:
 - Il faut analyser les plans
 - Cibler les unités qui sont différentes
 - Les salles d'eau
 - Visites, prise de photos, inventorier par pièce
 - Autant de fiches que d'unités différentes
- Formulaire sur site du Bureau d'assurance du Canada

2. Loi 141

Description des unités de référence :

- Sans ces fiches descriptives, votre rapport de coût de reconstruction est caduc
- Sans ces fiches, vous devez visiter toutes les unités et entrer dans votre coût toutes les améliorations locatives
- Date d'entrée en vigueur : 13 juin 2020

2. Loi 141

La responsabilité de réparer :

C'est maintenant le syndicat qui a la responsabilité de faire réparer les dommages par un sinistre.

Que le sinistre ait eu dans une partie privative ou commune.

2. Loi 141

La Loi 41 :

- Son nom réel :
Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019

- Son but :
 - Modifier l'article 1074.2
 - Vote en AGA sur description des parties privatives

2. Loi 141

La Loi 41 :

- Le Problème avec l'article 1074.2 :
Mauvaise interprétation par certaines compagnies d'assurance en responsabilité civile

2. Loi 141

La Loi 41 :

- Ancien texte de l'article 1074.2 :

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute. »

2. Loi 141

La Loi 41 :

- Nouveau texte de l'article 1074.2 :

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde. »

2. Loi 141

Encore des règlements à venir :

- Dans l'article 1073 :
 - Il est mentionné que le gouvernement pourrait statuer sur un montant maximal de franchise
- Ce dernier, selon mes éminents collègues juristes du RGCQ, pourrait plafonner autour de 100 000 \$

2. Loi 141

Systeme de detection de fuites d'eau :

Souvent impressionnants, les dégâts d'eau constituent sans doute le problème le plus récurrent dans les immeubles en copropriété. À preuve, au cours des dix dernières années, la proportion de ce type de sinistre a plus que doublé. Ils représentent aujourd'hui la première cause de sinistralité.

2. Loi 141

Systeme de detection de fuites d'eau :



3. Loi 16

Connue comme étant :

La loi sur les études de fonds de prévoyance obligatoires

- Son but :
 - Moderniser la partie du Code civil qui touche la copropriété divisée
 - Attendue depuis 2012

3. Loi 16

Son vrai nom :

- Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal
- Document de 48 pages, dont 9 pour la copropriété

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- Clauses pénales font partie de l'acte constitutif
- Article 1039 CCQ
 - « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. Elle prend le nom de syndicat. »

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1065 CCQ mentionne :
 - Qu'un nouveau copropriétaire doit en aviser le syndicat dans les 15 jours
 - Qu'un copropriétaire qui loue son unité doit en aviser le syndicat dans un délai de 15 jours
- L'art 1068. 2 permet au futur acheteur d'avoir tous les documents nécessaires à sa prise de décision

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1086.1 CCQ oblige :
 - Le CA de transmettre le procès-verbal aux copropriétaires de toute décision prise au cours d'une réunion dans les 30 jours
- L'art 1102.1 CCQ oblige :
 - Le CA de transmettre le procès-verbal aux copropriétaires de toute assemblée générale dans les 30 jours

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1106.1 CCQ donne des recours contre le promoteur :
 - Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :
 1. Les plans et devis
 2. Les certificats de localisation qui sont disponibles
 3. La description des parties privatives prévue à l'article 1070
 4. Tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1785 CCQ permet au promettant acheteur dans une transaction avec un promoteur :
 - De se retirer de la promesse d'achat dans les 10 jours
- L'art 1791.1 permet au promettant acheteur dans une transaction avec un promoteur :
 - De protéger son acompte
 - L'acompte peut être remis si l'unité n'est pas délivrée à la date prévue

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1083.1 CCQ permet au syndicat :
 - D'obtenir les plans et devis à ses frais si le promoteur néglige de les fournir. L'architecte ou l'ingénieur est tenu de les fournir.

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- Le vote en assemblée sera dorénavant du côté des copropriétaires présents :
 - L'art 1097 a été modifié pour que les décisions qui demandent les $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires soient prises en fonction de ceux qui sont présents à l'assemblée générale
 - Avant c'était 75 % de tous les copropriétaires présents et absents

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1064 CCQ a été modifié

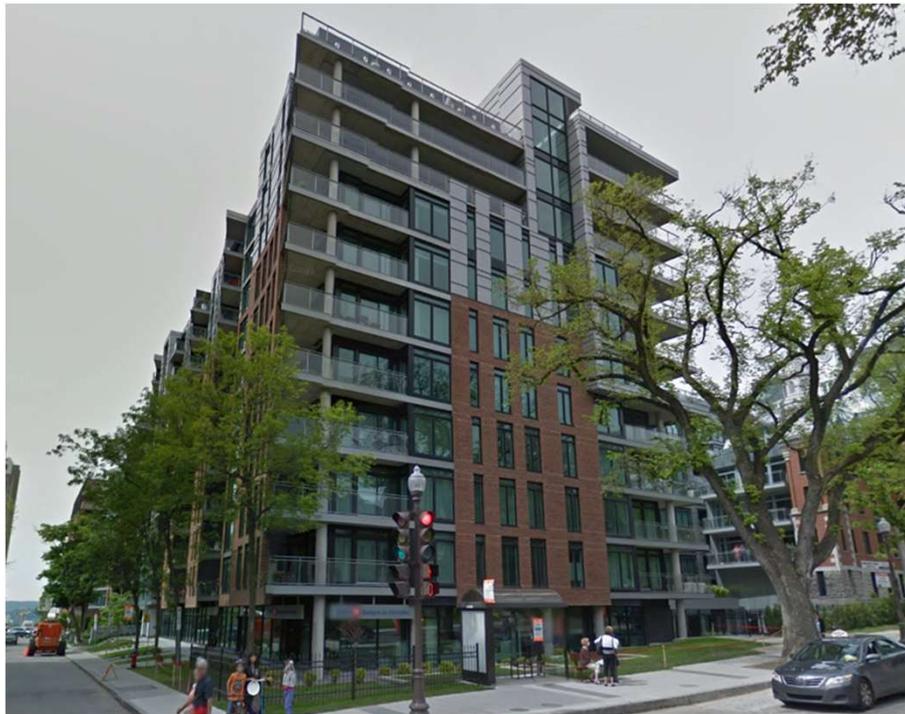
« Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.

La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties. »

3. Loi 16

Ce qui change en gros :

- L'art 1064 CCQ a été modifié



3. Loi 16

L'étude de fonds de prévoyance (EDFP) :

- La loi 16 n'oblige pas encore les EDFP
- L'art 1071 CCQ sera modifié lorsque les règlements entreront en vigueur (probablement au printemps 2023)

3. Loi 16

Définition de l'étude de fonds de prévoyance :

- Sur le site CondoLegal.com, on définit l'étude de fonds de prévoyance de la manière suivante :

« Exercice visant à estimer, à court, moyen ou long terme, le coût des travaux pour procéder aux réparations majeures des parties communes, ou pour les remplacer. Cette étude a pour objectif le calcul juste des sommes à être versées par les copropriétaires à long terme à titre de charges communes, en vue d'amasser annuellement les montants d'argent requis pour être en mesure de faire exécuter de tels travaux, le moment venu. »

3. Loi 16

L'étude de fonds de prévoyance (EDFP) :

- L'art 1071 CCQ modifié:

« Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. »

3. Loi 16

L'étude de fonds de prévoyance (EDFP) :

- L'art 1071 CCQ modifié:

(NON EN VIGUEUR) Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études. »

3. Loi 16

L'étude de fonds de prévoyance (EDFP) :

- L'art 1071 CCQ modifié:

(NON EN VIGUEUR) Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.

(NON EN VIGUEUR) Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

3. Loi 16

L'étude de fonds de prévoyance (EDFP) :

- Objectifs :
 - S'assurer qu'il y a suffisamment de fonds pour financer les besoins prévisibles des parties communes
 - Donner le portrait de l'état physique et financier des éléments de l'inventaire des parties communes lors d'une transaction immobilière
 - Assurer un équilibre intergénérationnel (principe utilisateur-payeur)
 - Établir des règles du jeu semblables pour toutes les copropriétés
 - Mettre en lumière les coûts réels requis pour maintenir et préserver les parties communes
 - Planifier les activités d'entretien

3. Loi 16

Mesures transitoires (EDFP) :

- Le syndicat aura 3 ans suivant l'entrée en vigueur du règlement
- Délai de 10 ans pour rattraper le retard au fonds, si c'est le cas

3. Loi 16

L'étude de fonds de prévoyance (EDFP) :

- L'art 1072 CCQ modifié :

2^e alinéa sera abrogé (NON EN VIGUEUR)

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

3. Loi 16

Pourquoi cette modification :

- Pas de corrélation entre un % des frais communs VS coûts réels de remplacement de composants d'un bâtiment :
 - Aucun lien entre le % des frais communs et le remplacement d'une toiture
 - Aucun lien entre la prime d'assurance et le remplacement des ouvertures
- Pour arrêter la détérioration des immeubles
- Avantage
 - Rétablissement des comparaisons de frais communs entre les nouvelles copropriétés et celles existantes

3. Loi 16

C'est quoi EDFP?

- Bilan de santé
- Connaissance pécuniaire des besoins de l'immeuble
- Stratégie à mettre en place
- Outil de gestion pour :
 - Planifier les budgets
 - Planifier les travaux majeurs à venir

3. Loi 16

Pourquoi obliger une mise à jour aux 5 ans?

- Pour réajuster les cotisations en fonction de :
 - Coûts réels des travaux réalisés
 - Travaux réellement exécutés
 - État de l'immeuble (détérioration précoce)
 - Taux d'inflation
 - Taux d'intérêt
 - Coûts de remplacement des composants

3. Loi 16

Standardisation EDFP par le RGCQ :

- Formation d'un comité de standardisation
- Établissement de normes :
 - Utilisation d'un canevas de codification Unifomat II
 - Établissement d'une méthode de calcul du coût de remplacement
 - Projections économiques :
 - Calcul tient compte d'un taux d'intérêt et d'un taux d'inflation
- Agrément des experts

3. Loi 16

L'objectif de EDFP :

- Accumuler les fonds nécessaires pour effectuer les remplacements ou les réparations majeures des composants de l'immeuble au moment venu
- Qu'est-ce qu'un composant :
 - Élément des parties communes dont le remplacement est prévisible
 - Exemples :
 - Toiture
 - Fenêtres
 - Revêtement d'asphalte au stationnement

3. Loi 16

La Méthode de calcul par composant :

Définition

Consiste à déterminer les montants annuellement requis au fonds de prévoyance afin de prévoir le remplacement de chacun des composants à leur fin de vie utile en fonction des coûts estimatifs.

Avantages :

- Approche la plus fidèle aux besoins réels
- Permet de visualiser les besoins par composant
- Facilite la planification à long terme

3. Loi 16

Le carnet d'entretien :

- L'art 1072.2 CCQ :

(NON EN VIGUEUR) « Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement. »

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.

3. Loi 16

Le carnet d'entretien :

C'est quoi?

- Registre dans lequel on y dépose par composant :
 - Contrats d'entretien
 - Factures d'entretien, de réparations majeures et de remplacement
 - Rapports d'inspection
 - Garanties
 - Manuels de fonctionnement

3. Loi 16

Le carnet d'entretien :

C'est quoi?

- Agenda :
 - Historique des travaux
 - Historique des inspections
 - Travaux à venir
 - Inspections à venir

3. Loi 16

Le carnet d'entretien :

Objectifs :

- Garder un historique de ce qui s'effectue sur l'immeuble
- Pour éviter de repartir à ZÉRO lors d'un changement de CA
- Pour amener à leur durée de vie normale les composants
- Complément à EDFP
- Outil de planification des travaux pour faire des économies
- Aide à la planification du budget d'opération

3. Loi 16

Le carnet d'entretien :

On attend la sortie des règlements, probablement au printemps 2023, à savoir:

- Ce que le gouvernement exigera dans sa composition
- Qui pourra le réaliser :
 - Un professionnel (architecte, ingénieur, technologue, gestionnaire, etc.)?
 - Le syndicat à l'interne?

3. Loi 16

Le carnet d'entretien – Mesures transitoires :

- Le syndicat aura 3 ans suivant l'entrée en vigueur du règlement

4. Conseils avant d'acheter et Conclusion

Vous pensez à acheter un condo :

- Ne pas acheter sur plan (sinon assurance-titre)
- Acheter un condo d'au moins 5 ans (les problèmes ont été identifiés)
- Demander à visiter tout l'immeuble
- Visiter à différentes heures du jour
- Vérifier la quote-part de l'unité convoitée
- Vérifier la franchise d'assurance

4. Conseils avant d'acheter et Conclusion

Vous pensez à acheter un condo :

- Demander les documents suivants :
 - La déclaration de copropriété et lisez-la au complet :
 - C'est le document le plus important
 - Il se peut que des règlements ne fassent pas votre bonheur
 - Les Procès verbaux des AGA des 5 dernières années
 - Pour avoir un résumé des problèmes et des travaux réalisés ou à réaliser
 - Vérifier s'il y a des procédures judiciaires en cours

4. Conseils avant d'acheter et Conclusion

Vous pensez à acheter un condo :

- Demander les documents suivants (suite) :
 - Les états financiers et le budget
 - EDFP :
 - Vérifier si la stratégie de cotisation au FP est suivie
 - Les plans tels que construits
 - Le carnet d'entretien (s'il y en a un) ou la planification de l'entretien
 - Comment sont classés les documents

4. Conseils avant d'acheter et Conclusion

Conclusion :

- Les nouvelles lois vont faire dépenser beaucoup d'\$\$\$ aux copropriétés :
 - EDFP, Fonds d'auto-assurance, Carnet d'entretien
- Nécessaire pour maintenir cet actif immobilier en bon état
- Ces lois protégeront les futurs acheteurs contre les cotisations spéciales surprises
- Mettre en œuvre un principe d'équité
- On va pouvoir comparer des pommes avec des pommes



Période de questions

Merci de votre écoute