

Vivre en condo en 2020

Félicitations ! Vous êtes l'heureux propriétaire d'une copropriété divise, communément appelée « condo ». En condo, vous êtes chez vous, mais, contrairement à un propriétaire de maison, vous partagez des frais, des droits et des obligations avec d'autres copropriétaires.

Découvrez comment bien vivre cette vie en collectivité.



Consultez
www.lacopropriete.info

Que venez-vous d'acheter exactement ?

Vous venez d'acheter une fraction d'un immeuble, autrement dit un condo. Votre condo comporte :

- une partie privative (p. ex. l'appartement)
- une quote-part dans les parties communes (p. ex. la structure, le terrain, le toit, la cage d'escalier)
- dans la plupart des cas, des droits d'utilisation exclusifs de certaines parties communes appelées « parties communes à usage restreint » (p. ex. un balcon, un stationnement)



Pour connaître ce qui compose votre fraction, vérifiez l'acte d'achat notarié et la déclaration de copropriété.

Quel est le rôle du syndicat ?

Le syndicat représente la collectivité des copropriétaires. Il agit par l'entremise de son conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires. Son rôle porte surtout sur :

- la conservation de l'immeuble
- l'entretien et l'administration des parties communes



La participation à l'assemblée des copropriétaires vous permet de voter pour ou contre un projet d'amélioration ou de transformation des parties communes.

NOUVEAUTÉS

- ❖ Le conseil d'administration devra tenir un carnet d'entretien pour y décrire notamment les travaux passés et à venir, un calendrier d'entretien et une liste de tous les systèmes et composants techniques de l'immeuble. La tenue du carnet d'entretien est encore optionnelle, mais elle sera bientôt obligatoire.
- ❖ Vous avez 15 jours pour aviser le syndicat de votre achat.
- ❖ Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant que ne soit décidée toute contribution spéciale aux charges communes.
- ❖ Il existe une présomption que le copropriétaire présent à l'assemblée représente la volonté de l'ensemble des copropriétaires de cette même fraction.

Quels sont les documents importants à connaître ?

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

C'est un acte notarié qui porte sur :

- la destination de l'immeuble (p. ex. vocation commerciale ou résidentielle)
- la définition des parties privatives et des parties communes
- les pouvoirs et les devoirs du syndicat
- la valeur relative de chaque fraction, utilisée pour la répartition des frais communs entre les copropriétaires et les droits de vote à l'assemblée des copropriétaires



En prenant en compte la destination de l'immeuble, la déclaration de copropriété peut encadrer ou interdire la location à court terme.

LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

C'est un document qui encadre le quotidien des copropriétaires (p. ex. animaux de compagnie, barbecue, revêtement de sol). Les occupants de l'immeuble sont tenus de le respecter.



Vous pouvez demander au syndicat la liste de toutes les modifications apportées au règlement de l'immeuble.

NOUVEAUTÉS

- Toutes les modifications au règlement de l'immeuble doivent être adoptées à l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue. Elles doivent ensuite être consignées par écrit et déposées dans le registre de la copropriété tenu par le syndicat.
- Si vous louez ou prêtez votre appartement, vous avez 15 jours pour informer le syndicat de l'identité de l'occupant, de la durée du bail et du fait que vous avez remis à l'occupant une copie du règlement de l'immeuble.

LE REGISTRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Principal outil de travail du syndicat, le registre de la copropriété inclut toutes les informations et documents utiles au fonctionnement de la copropriété (résolutions, procès-verbaux, etc.), les états financiers, les plans et devis de l'immeuble et les coordonnées de tous les copropriétaires et/ou locataires.

NOUVEAUTÉS

- Le syndicat doit transmettre aux copropriétaires les procès-verbaux et résolutions dans les 30 jours de leur adoption.
- Les copropriétaires peuvent consulter ce registre en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble.
- Le syndicat devra conserver au registre de la copropriété une description précise des parties privatives de base permettant aux copropriétaires d'assurer adéquatement les améliorations apportées à leurs parties privatives (à compter du 13 juin 2020 pour les copropriétés créées avant le 13 juin 2018).

À quoi correspondent les frais de condo ?

Les frais de condo sont les charges communes que chaque propriétaire a l'obligation de payer. Ces frais sont gérés par le conseil d'administration du syndicat pour assurer l'entretien, la préservation et la gestion de l'immeuble.



C'est le conseil d'administration qui fixe le montant des frais de condo lors de l'établissement du budget annuel de la copropriété.



Un fonds de prévoyance doit exister. Il correspond au coût estimatif des réparations majeures et au coût de remplacement des parties communes. Un fonds de prévoyance insuffisant pourrait entraîner l'imposition d'une cotisation spéciale.

NOUVEAUTÉ

- Le syndicat sera bientôt obligé de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance tous les cinq ans pour déterminer les sommes à verser à celui-ci.

Et les assurances dans tout ça ?

Un immeuble de condos doit être suffisamment assuré pour bien couvrir les pertes et dommages qui peuvent survenir. La responsabilité d'obtenir une assurance est partagée entre les copropriétaires et le syndicat.

RESPONSABILITÉS DU COPROPRIÉTAIRE

- Assurer ses biens meubles, ses effets personnels et toutes améliorations apportées à la partie privative (p. ex. l'achat d'un nouveau comptoir, la rénovation d'une salle de bain)
- Assurer sa responsabilité civile : le montant doit correspondre à celui prévu dans la déclaration de copropriété et être au minimum de 1 ou 2 millions selon que l'immeuble comporte moins de 13 unités ou 13 unités et plus

RESPONSABILITÉS DU SYNDICAT

- Assurer l'ensemble de l'immeuble, y compris les parties privatives, pour un montant qui correspond à la valeur de reconstruction et qui couvre l'ensemble des risques usuels
- Assurer sa responsabilité civile et celle des administrateurs
- Faire évaluer professionnellement la valeur de reconstruction de l'immeuble tous les cinq ans

NOUVEAUTÉ

- Au plus tard le 15 avril 2022, le syndicat devra prévoir un fonds d'auto-assurance qui couvrira notamment le montant des franchises prévu dans le contrat d'assurance de la copropriété.



**CONSULTEZ UN EXPERT :
VOTRE NOTAIRE !**