

LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Guide de l'acheteur





LA SCHL : AU COEUR 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 60 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 éventail 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 l'adresse suivante : **www.schl.ca**

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

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

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. Pour plus d'information, veuillez composer le 1-800-668-2642 ou visitez notre site Web : www.schl.ca

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

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.

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.

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 Buyers' Guide*

ISBN 0-662-88398-5

N° 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

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

Réimpression : 2005, 2006,

Révision et réimpression : 2008, 2009

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

Vous avez décidé d'acheter un logement en copropriété ...

La copropriété est un choix populaire auprès des Canadiens, car il s'agit d'une option de logement relativement simple. Actuellement, dans certaines parties du pays, un nouveau logement sur trois est un logement en copropriété. L'intérêt pour les logements en copropriété tend à s'accroître dans un contexte de pénurie de logements locatifs, de taux d'intérêt hypothécaires relativement bas et de revitalisation des centres urbains. La plupart des grands journaux consacrent maintenant une section aux logements en copropriété, ce qui témoigne du nombre croissant de personnes qui vivent dans ce type de logements ou qui aspirent à le faire.

Ce *guide* est conçu pour faire de vous un acheteur de logement en copropriété bien informé et pour vous aider à faire le bon choix. Pour connaître la définition précise de certains termes, consultez le glossaire présenté à la fin du *guide* (annexe A).

Vous trouverez dans les pages qui suivent l'information de base dont vous avez besoin pour devenir propriétaire d'un logement en copropriété. Vous y apprendrez quelles sont les questions importantes à poser — et à qui vous devez les poser — avant de conclure cette importante transaction. À la fin du *guide*, vous trouverez une grille intitulée Bien choisir son logement en copropriété. Celle-ci vous aidera à éliminer certains des logements que vous aurez visités.

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 professionnels. Il est conseillé de faire appel à des ressources juridiques et techniques compétentes avant de procéder à l'achat d'un logement.

TABLE DES MATIÈRES

Vous avez décidé d'acheter un logement en copropriété	i
--	---

I - La copropriété	1
-------------------------------------	---

Qu'est-ce qu'un logement en copropriété?	1
Quels sont les types de logements en copropriété?	2
Lorsque j'achète un logement en copropriété, de quoi suis-je propriétaire?	2
Les règlements sur la copropriété sont-ils les mêmes partout au Canada?	3
Quels sont les règlements et les restrictions applicables à un logement en copropriété?	3
Qui s'occupe de l'immeuble et du terrain?	5
De quelle protection d'assurance ai-je besoin?	6
Est-ce que je peux louer mon logement?	7

2 - Quel type de copropriété me convient?	9
--	---

Immeuble neuf, copropriété existante, immeuble converti — quelles sont les différences?	9
Immeubles neufs	9
Immeubles convertis	12
Immeubles existants	13
Abordabilité — combien aurai-je à débours?	14
Qu'est-ce qui est compris dans les charges de copropriété?	15
Charges extraordinaires	16
Questions à poser au moment d'acheter un logement	17

3 - Obtenir l'aide des experts	19
---	----

Qui devrais-je consulter pour l'achat d'un logement en copropriété?	19
Comment puis-je connaître la situation financière de la copropriété?	21
Comment puis-je savoir si l'immeuble est en bon état?	22
Liste de vérification de l'état des lieux	23
Quels sont les renseignements utiles que l'association des copropriétaires peut me communiquer?	25

Annexe A - Glossaire	29
---------------------------------------	----

Annexe B - Où trouver plus de renseignements	31
---	----

Annexe C - Bien choisir son logement en copropriété	35
--	----

Remerciements	38
--------------------------------	----

1 - LA COPROPRIÉTÉ

Les logements en copropriété offrent à l'acheteur potentiel diverses caractéristiques intéressantes telles que l'abordabilité et la simplicité d'entretien. Plusieurs d'entre eux sont équipés de dispositifs de sécurité plus complets que ceux des maisons individuelles. Certains ensembles de logements en copropriété sont des complexes entiers offrant toute une 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'achat et au style de vie dans un logement en copropriété. Cette section du *guide* présente certains faits dont la connaissance contribue à la réussite de l'expérience du logement en copropriété.

Qu'est-ce qu'un logement en copropriété?

La « copropriété » renvoie à une forme de propriété et non à un type de bâtiment. Bien que l'on songe tout de suite à des immeubles résidentiels de grande hauteur, cette forme de propriété peut également s'appliquer à des ensembles de maisons en rangée, à des maisons isolées et à des immeubles résidentiels de faible hauteur. Ce mode de possession est connu sous le nom de « strata » en Colombie-Britannique et de syndicat de copropriété au Québec.

La copropriété est constituée de deux composantes. La première est un ensemble de parties privatives nommées « logements ». Chaque logement est détenu par son acheteur et enregistré à son nom. La seconde est formée des parties communes de l'immeuble, comme le foyer, les couloirs, les ascenseurs, les aires récréatives, les allées, les jardins, etc., et peut également comprendre des éléments de structure et des systèmes mécaniques

et électriques. La propriété des parties communes est partagée entre les propriétaires de chaque logement, comme le sont les coûts normaux de fonctionnement, d'entretien et de remplacement.

Chaque propriétaire de logement détient un droit de propriété indivis sur les parties communes de l'immeuble. Ce droit est souvent désigné sous le nom de « quote-part 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. Cette quote-part sert d'ailleurs au calcul des frais mensuels d'entretien et de renouvellement des parties communes que vous devez payer.

La création d'une copropriété est régie par la législation provinciale ou territoriale et par les règlements municipaux applicables. Il y a plusieurs manières de procéder. Dans certaines provinces, un promoteur, ou toute partie intéressée, peut déposer une déclaration de constitution de copropriété, alors que dans d'autres, une demande de titre doit être effectuée après approbation officielle des plans. L'exploitation d'une copropriété est également soumise à la loi provinciale ou territoriale et est assujettie à la déclaration et au règlement de la copropriété.

Une fois l'association des copropriétaires établie, les copropriétaires procèdent à l'élection d'un conseil d'administration, généralement formé de copropriétaires, qui assumera la tâche d'administrer les affaires de l'association. Il y a généralement une assemblée de transfert des responsabilités. Chaque copropriétaire a droit de vote à ces assemblées, et le poids de son vote varie généralement en fonction de la valeur de la quote-part attribuée à son logement.

Quels sont les types de logements en copropriété?

Les logements en copropriété peuvent s'entendre d'immeubles de grande ou de faible hauteur (moins de quatre étages), de maisons en rangée, de duplex (un logement au-dessus de l'autre), de triplex (trois logements superposés), de maisons individuelles, de logements en rangée superposés ou de terrains en propriété franche. Il existe même des copropriétés mixtes dont une partie est résidentielle et l'autre, commerciale. On en trouve de toutes les tailles, avec diverses caractéristiques et à tous les prix.

Lorsque j'achète un logement en copropriété, de quoi suis-je propriétaire?

Lorsque vous achetez un logement en copropriété, vous devenez propriétaire de votre logement, en plus de détenir la fraction des parties communes attribuée au logement. Les limites du logement et le pourcentage des parties communes que vous détenez varient selon la déclaration de copropriété. Le logement peut être limité par le dos de la plaque de plâtre intérieure ou la ligne médiane des murs du logement. Ces limites doivent être prises en considération au moment de l'achat, en particulier si vous envisagez d'effectuer des réparations ou des rénovations. Le logement comprend généralement tous les équipements, systèmes, finitions, etc. qui y sont totalement inclus. Le droit d'utilisation d'un ou de plusieurs espaces de stationnement et d'aires d'entreposage peut également être compris. Bien que le droit d'accès aux espaces de stationnement et aux aires d'entreposage puisse être exclusif, il est rare qu'un droit de propriété direct sur ces lieux soit accordé.

Dans le cas d'une copropriété franche (ou d'une copropriété avec partie privative foncière), le logement peut englober tout le bâtiment, y compris les murs extérieurs, le toit et, parfois, le terrain entourant le bâtiment. Dans ce cas, il peut être préférable de recourir à un arpenteur professionnel qui étudiera le plan du site pour l'association des copropriétaires, de manière à en connaître les délimitations exactes.

Les composantes des systèmes qui sont mis en œuvre dans plus d'un logement, tels que les éléments structuraux et les services mécaniques et électriques, sont souvent considérées comme des parties communes, en particulier lorsque la déclaration de copropriété ne les inclut pas dans la partie privative.

Il se peut que certaines parties de l'immeuble d'habitation en copropriété soient considérées comme des « parties communes à usage exclusif ». Il s'agit de lieux situés à l'extérieur des limites du logement mais qui sont réservés au propriétaire d'un logement donné. Les balcons, les espaces de stationnement, les espaces d'entreposage, les allées et les pelouses avant et arrière en sont des exemples. Il importe de s'enquérir des droits d'usage exclusif des parties communes avant de faire une offre d'achat pour un logement en copropriété. Bien que vous puissiez en avoir l'usage exclusif, il se peut que cet usage soit soumis à des restrictions, comme l'interdiction d'y stationner un bateau, un véhicule de plaisance ou un véhicule commercial. Il peut également y avoir des restrictions relatives aux objets que vous pouvez laisser sur votre balcon.

Qu'est-ce qu'une copropriété franche?

La principale différence entre un immeuble en copropriété ordinaire et une copropriété franche concerne les limites du logement. Dans une copropriété franche, vous êtes propriétaire du terrain et de toute structure qui y est construite, comme s'il s'agissait d'une maison individuelle ou 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 l'entrée de garage et du garage.

Dans une copropriété franche, les parties communes peuvent être les voies d'accès aux logements, les installations récréatives, un parc de stationnement pour les visiteurs ou un parc doté d'un terrain de jeu. Ces parties peuvent être du ressort de l'association des copropriétaires. Tous les propriétaires de logements paient des charges de copropriété mensuelles pour leur entretien.

Dans le cas de maisons en rangée ou de maisons individuelles en copropriété, la partie privative est généralement constituée de l'intérieur de la maison, l'extérieur et le terrain étant des parties communes. Cela signifie que les réparations et l'entretien des murs extérieurs, des fenêtres, des pelouses et des entrées de garage pourront être du ressort de l'association. Dans une copropriété franche, le propriétaire a souvent une plus grande latitude pour apporter des améliorations au logement (il pourra par exemple décider d'en refaire l'aménagement paysager). Toutefois, certaines règles donnent généralement à l'association un droit de regard sur de telles modifications, par exemple à l'égard du moment où le toit doit être réparé ou de la couleur des bardeaux. Donc, si vous désirez changer la couleur de votre porte ou construire une terrasse, il vous faudra obtenir l'approbation du conseil d'administration.

Remarque : dans certaines provinces, il existe des copropriétés avec partie privative foncière. Le terrain et toute structure qui y est construite peuvent être du ressort exclusif de l'association des copropriétaires ou du propriétaire du logement.

Les règlements sur la copropriété sont-ils les mêmes partout au Canada?

Non, chaque province et chaque territoire a ses propres lois et règlements concernant l'enregistrement, la construction et l'exploitation d'immeubles en copropriété. Vous devez donc vous informer des lois et règlements en vigueur dans votre province ou territoire avant de faire l'achat d'un logement en copropriété. Vous trouverez des sources d'information sur les législations provinciales et territoriales à la fin du *guide* (pages 30 à 33).

Quels sont les règlements et les restrictions applicables à un logement en copropriété?

Chaque copropriété possède son propre règlement, qui peut être très strict ou très souple, selon le désir de l'association des copropriétaires. Le règlement est nécessaire au bon fonctionnement et à la maintenance de la copropriété, ainsi qu'à la définition des droits et obligations des divers propriétaires. Les règles applicables aux propriétaires de logements peuvent toucher le nombre d'occupants par logement, les animaux, le bruit, le stationnement et les heures d'utilisation des commodités.

De nombreuses copropriétés ont des règles strictes en ce qui a trait à la modification de l'espace du logement ou de son aspect. Par exemple, l'association des copropriétaires peut exiger que toutes les portes extérieures soient de la même couleur, afin d'assurer l'unité architecturale et l'aspect communautaire de l'immeuble. L'autorisation du conseil d'administration peut être exigée pour changer les accessoires extérieurs ou installer

une antenne parabolique, surtout si ces changements peuvent avoir un impact sur la structure de l'immeuble ou sur la sécurité de ses occupants.

Le bruit est un facteur important, particulièrement pour ceux qui déménagent d'une maison individuelle à un immeuble en copropriété ayant de nombreux logements. Plusieurs copropriétés établissent des règles relatives au niveau de bruit toléré, selon l'heure. Par exemple, si vous organisez une fête dans votre logement, il se peut que vous soyez contraint de réduire le volume de la musique à une heure donnée. Il peut être important de clarifier le règlement sur le bruit et, dans la mesure du possible, de s'informer auprès de résidents actuels des problèmes de bruit qu'ils ont pu connaître et de la manière dont ils ont été réglés.

Les copropriétaires peuvent avoir l'obligation d'assister aux assemblées ou de siéger au conseil ou aux comités de la copropriété. Presque toutes les copropriétés exigent le paiement de charges mensuelles. Il peut également y avoir certains frais obligatoires pour réparations imprévues aux parties communes.

Assurez-vous de bien comprendre le règlement et toutes vos obligations avant d'acheter votre logement. Vous pouvez les obtenir du vendeur du logement, du gestionnaire immobilier ou de son conseil d'administration. Le règlement est clairement indiqué dans la déclaration et vous devriez bien le connaître avant d'acheter un logement.

Bien que le règlement d'une copropriété puisse paraître de prime abord excessivement strict, surtout pour les personnes habituées à

Passer d'une maison individuelle à un collectif d'habitation

La vie dans une maison individuelle est bien différente de celle dans un collectif d'habitation. Voici certains points à considérer avant de troquer votre maison pour un appartement.

Bruit

Dans un immeuble à logements multiples, vos voisins sont beaucoup plus proches. Il se peut donc que vous les entendiez davantage. De nombreuses copropriétés possèdent des règles strictes sur le niveau de bruit permis, selon l'heure du jour. Le bruit peut également provenir des systèmes mécaniques et électriques : plomberie, chauffage, ventilation, climatisation, ascenseurs et vide-ordures. Il peut être souhaitable de vérifier l'emplacement de l'équipement mécanique avant d'acheter. En outre, si vous envisagez l'achat d'un logement dans un immeuble nouvellement construit, vous pouvez demander au promoteur si des dispositifs de réduction du bruit ont été inclus dans les murs, les plafonds et les planchers. Si vous envisagez l'achat d'un logement dans un immeuble existant, essayez de visiter le logement en soirée ou en fin de semaine, pour avoir une idée du niveau de bruit qui prévaut pendant les périodes où il est plus probable que vous vous trouviez à la maison. Tenez compte de l'emplacement du logement par rapport aux ascenseurs et aux vide-ordures. Vérifiez la proximité d'une autoroute (s'il y a une autoroute dans les environs, une bonne climatisation pourra se révéler nécessaire, pour vous permettre de laisser les fenêtres fermées l'été).

Indépendance

La vie en copropriété exige des compromis. Quelqu'un réparera le toit ou tondra le gazon à votre place, mais vous n'aurez plus le dernier mot sur la couleur des bardeaux ou la fréquence de l'entretien du jardin.

Il est probable que votre appartement sera plus petit que votre maison actuelle. Il vous faudra donc choisir des meubles et des appareils qui s'y intégreront harmonieusement et vous défaire des autres. Par exemple, peut-être manquerez-vous d'espace pour installer une laveuse et une sècheuse, ce qui vous forcera à utiliser la buanderie commune.

Vie privée

La plupart des législations provinciales sur la copropriété permettent à une personne autorisée par l'association des copropriétaires, sous réserve d'un préavis raisonnable, de pénétrer dans votre logement et de faire l'inspection et l'entretien des parties communes de la copropriété (ex. : inspection et réparation de pièces des parties communes comme les fenêtres et les systèmes mécaniques et électriques mis en œuvre dans plusieurs logements, dont le vôtre).

Style de vie

Vous devez savoir que plusieurs copropriétés sont orientées vers un certain style d'occupants, comme les familles ayant des enfants en bas âge ou les aînés. Assurez-vous en outre de connaître le règlement de la copropriété sur les animaux de compagnie. Le style de vie dominant de la copropriété devrait être compatible avec le vôtre.

Sécurité

Plusieurs immeubles en copropriété offrent des services de sécurité perfectionnés : caméras en circuit fermé dans les entrées et les garages, agents de sécurité s'assurant que seuls les propriétaires de logements et les employés autorisés pénètrent dans l'immeuble, etc. Il se peut que vos invités aient à s'identifier à l'entrée et à la sortie. Avant d'acheter, assurez-vous que les mesures de sécurité mises en place vous conviennent.

Occupation du logement

Bien que de multiples propriétaires de logements en copropriété vivent dans leur logement, une grande partie des logements de certains immeubles est louée à des tiers. Si cela vous inquiète, informez-vous du pourcentage de logements loués auprès du gestionnaire immobilier. Il se peut en effet que la fierté des propriétaires et le sentiment de communauté et de sécurité soient moins importants dans les immeubles en copropriété dominés par des locataires que dans ceux occupés exclusivement par des 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.

être locataires ou propriétaires de maison, il contribue à faire de ces immeubles des endroits sûrs et agréables pour tous ceux qui y vivent.

Qui s'occupe de l'immeuble et du terrain?

La plupart des associations de copropriétaires confient l'administration des activités courantes de la copropriété en sous-traitance à une société de gestion immobilière supervisée par le conseil d'administration. Le nettoyage des parties communes, le paiement des services publics communs, le fonctionnement et l'entretien des espaces centraux et des systèmes de chauffage à eau chaude et de climatisation, l'enlèvement de la neige et des ordures, ainsi que la perception des frais d'entretien mensuels sont généralement du ressort du gestionnaire immobilier. Les pouvoirs du gestionnaire sont généralement limités. Les dépenses importantes, par exemple, ou celles qui ne sont pas prévues au budget annuel, peuvent être soumises à l'approbation préalable du conseil d'administration. Le gestionnaire n'est généralement pas responsable des objets et des problèmes de fonctionnement situés à l'intérieur des parties privatives, sauf s'ils sont liés aux parties communes (par exemple, le système de chauffage, le toit, les fenêtres et les murs extérieurs).

Certaines copropriétés préfèrent s'occuper elles-mêmes de l'administration courante. On peut les appeler « copropriétés autogérées ». Dans cette structure, le conseil d'administration, aidé parfois de résidents bénévoles ou de propriétaires, s'occupe des tâches administratives courantes.

Avant d'envisager l'achat d'un logement, il importe de se sentir à l'aise par rapport au

style de gestion de l'immeuble, que celui-ci soit autogéré ou confié à une société de gestion, car les charges des copropriété et les obligations administratives et d'entretien qui vous incombent en dépendent.

La responsabilité de l'entretien est partagée entre les propriétaires de logements et l'association de copropriétaires. Elle varie d'un immeuble à l'autre et doit être clairement énoncée dans la déclaration de copropriété.

Parmi les responsabilités d'entretien du propriétaire, on compte :

- la plomberie, les appareils électroménagers et les systèmes de chauffage, de climatisation et d'électricité qui se trouvent dans le logement et dont il bénéficie exclusivement;
- le nettoyage des surfaces des fenêtres, qui ne sont accessibles que de l'intérieur du logement;
- le nettoyage de certaines parties communes — balcons, terrasses ou autres — qui sont attribuées au détenteur du logement ou dont celui-ci a l'usage exclusif.

Parmi les responsabilités d'entretien de l'association des copropriétaires, on compte :

- les systèmes communs de plomberie, d'électricité, de chauffage et de climatisation;
- les réparations du toit et des murs;
- les réparations et le remplacement des fenêtres et des portes;
- la tonte et l'arrosage des pelouses;
- les espaces récréatifs;
- les aires de stationnement;
- toute autre partie de la propriété qui n'est pas comprise dans un logement.

Il se peut que la responsabilité de l'entretien et des réparations soit partagée. Par exemple, un système de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) peut faire partie des éléments communs, bien que les propriétaires de logements soient responsables du changement des filtres.

De quelle protection d'assurance ai-je besoin?

Les propriétaires de logements et l'association des copropriétaires doivent être assurés. Les exigences spécifiques varient selon les provinces.

Exemples de biens pouvant être assurés par l'association :

- les logements et les espaces communs;
- les biens de l'association : meubles, équipement, véhicules, etc.;
- la responsabilité civile contre les réclamations de dommages corporels ou matériels survenus sur la propriété de la copropriété ou causés par un acte ou une omission de l'association des copropriétaires;
- les chaudières et les équipements (ascenseurs, systèmes CVC, etc.);
- la responsabilité des administrateurs et des dirigeants (pour parer aux réclamations personnelles contre un administrateur ou un dirigeant de la copropriété);
- tous les risques prévus par la déclaration de copropriété.

Exemples de biens pouvant être assurés par les propriétaires de logements :

- biens personnels : appareils électroménagers, meubles, bijoux, objets entreposés;

- améliorations au logement (finition du sous-sol, installation de meubles intégrés à l'immeuble); consultez la loi provinciale pour savoir si l'assurance des améliorations est de votre responsabilité;
- responsabilité personnelle.

Est-ce que je peux louer mon logement?

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

En résumé : quelles sont les questions à poser lorsque je cherche un logement en copropriété?

- Quelles sont les limites du logement?
- Quelle est l'étendue de mes obligations d'entretien?
- Quel est le style de gestion de l'immeuble, et me convient-il?
- Quelles règles s'appliquent au nombre d'occupants permis, au bruit, aux animaux, au stationnement, etc., et comment sont-elles appliquées?
- Puis-je modifier l'aspect de mon logement? Quelle est la procédure d'approbation des modifications?
- L'association des copropriétaires détient-elle l'assurance minimale exigée par la loi de ma province ou de mon territoire?
- Quelles seront mes obligations en matière d'assurance?

D'autres questions utiles figurent à l'annexe C.

2 - QUEL TYPE DE COPROPRIÉTÉ ME CONVIENT?

Il y a toutes sortes de grandeurs et de types d'immeubles en copropriété. Il y en a qui sont neufs, d'autres qui sont des immeubles à bureaux ou des entrepôts convertis en logements, et il y a les copropriétés dites « existantes ». La présente section explique certaines différences entre ces divers types de copropriété.

Immeuble neuf, copropriété existante, immeuble converti — quelles sont les différences?

L'expression « immeuble neuf » s'applique aux immeubles qui sont en construction ou qui viennent tout juste d'être construits, alors que « immeuble converti » s'entend d'un bâtiment qui avait un autre usage que l'habitation mais qui a été rénové à des fins résidentielles. Par exemple, plusieurs copropriétés de style « loft » étaient des immeubles commerciaux ou industriels. Il se peut également que le terme « conversion » s'applique à la transformation de logements locatifs en logements en copropriété. Dans les deux cas, l'immeuble sera probablement acheté d'un promoteur. Les « copropriétés existantes » sont pour leur part des logements déjà occupés, souvent dans des immeubles plus vieux, qui sont mis en vente par leur propriétaire actuel.

Immeubles neufs

Les immeubles neufs sont intéressants pour l'acheteur potentiel. Ils lui offrent en effet tous les avantages d'une construction neuve (apparence soignée, confort et surfaces modernes, ascenseurs et appareils électroménagers neufs) et lui permettent d'adapter son logement à ses besoins.

Un appartement dans un immeuble neuf peut être acheté du promoteur avant ou pendant la

construction, longtemps avant la constitution de l'association des copropriétaires. Après l'achèvement et l'enregistrement de la copropriété, il se peut que certains logements demeurent invendus. Dans certains marchés, le promoteur attendra d'avoir vendu la majorité ou la totalité des logements avant d'entreprendre la construction. Des dépôts sont généralement exigés pour réserver un logement dans un nouvel ensemble d'habitations.

Lorsque vous examinez les plans et les devis, assurez-vous de connaître la base de calcul de l'aire de plancher : s'agit-il de l'aire de plancher réelle, ou les mesures comprennent-elles également l'espace occupé par les murs intérieurs et extérieurs? Vérifiez également si le promoteur a l'intention de réduire la hauteur des plafonds en certains endroits pour y faire passer de la tuyauterie ou les composants d'autres systèmes mécaniques ou électriques. Cela peut affecter l'apparence du logement et avoir un impact sur l'emplacement des accessoires d'éclairage, des meubles, des décorations et des accessoires muraux. L'emplacement de l'équipement de chauffage et de climatisation, des ventilateurs et des chaudières doit également être connu, car il aura des conséquences sur la surface et l'apparence de votre logement.

D'autres considérations importantes au moment de l'achat d'un logement neuf sont liées à la qualité de la construction. Voici quelques questions importantes : 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 contrôlées? Y a-t-il des mesures d'économie d'énergie? Qui s'occupe du fonctionnement et de l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation?

Quels sont les choix de cloisons, de couvre-plancher, de meubles intégrés, d'accessoires d'éclairage, etc.?

La vue qu'offre un logement peut changer si l'immeuble est construit dans une zone nouvellement aménagée ou fait partie d'un complexe plus vaste. Vérifiez toujours si des projets de construction sont prévus dans les espaces ouverts adjacents, car la vue pourrait être gravement affectée par la construction d'immeubles voisins de grande hauteur.

Lorsque vous cherchez un nouveau logement, assurez-vous de savoir ce que comprend le prix d'achat. Par exemple, le stationnement et l'utilisation de la piscine sont-ils compris? Quels en sont les frais? Le coût des accessoires à l'intérieur du logement est-il compris? 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? Vous devez éclaircir tous ces points avant de comparer le coût total de divers appartements.

Les règles et règlements sur les immeubles neufs en copropriété varient selon les provinces;

vérifiez ceux de la vôtre. Des garanties d'immeubles neufs sont généralement offertes pour les logements dans des immeubles en copropriété neufs : informez-vous de leur portée et de leur durée.

L'attente est souvent longue avant qu'un nouvel immeuble en copropriété soit achevé et que vous puissiez y emménager. Il faut toujours vous informer de l'avancement des travaux de construction. Demandez-vous si la date de fin des travaux prévue par le promoteur dans le contrat d'achat est raisonnable avant de préparer votre déménagement et de prendre des arrangements financiers. Le contrat de vente peut contenir des dispositions permettant au promoteur de retarder la date d'occupation des logements. Cela peut constituer un problème si vous vous êtes engagé à quitter votre logement actuel à une date déterminée en vous basant sur la date d'emménagement initialement prévue. Vous devez donc vous assurer de prendre connaissance de toute clause visant un retard d'occupation du logement qui pourrait figurer dans le contrat d'achat et prévoir en conséquence. Informez-vous également de la loi provinciale sur la protection des

Maison saine^{MC}

La recherche indique que votre choix d'habitation peut exercer une incidence directe sur votre état de santé et sur l'environnement. Au moment d'envisager la construction de copropriétés, sachez que des promoteurs en offrent maintenant qui ont été conçues pour réduire la consommation d'énergie grâce à une meilleure isolation thermique des murs, à des fenêtres de qualité supérieure, ainsi qu'à l'efficacité du matériel de chauffage et de climatisation. Non seulement ces mesures entraînent des économies d'énergie et contribuent à réduire les émissions nocives pour l'environnement, mais elles vous font épargner de l'argent maintenant et à longue échéance. Les promoteurs savent maintenant que les matériaux et systèmes entrant dans la fabrication

de leurs bâtiments peuvent influencer sur l'état de santé des occupants. À titre d'exemple, un bâtiment dont la conception fait appel à une installation de ventilation alimentant en air frais toutes les pièces et évacuant l'air vicié de la cuisine et de la salle de bains peut grandement améliorer la qualité de votre milieu intérieur. Sachez que les matériaux et revêtements de finition employés pour construire votre copropriété risquent d'avoir des répercussions sur la qualité de l'air intérieur. Prenez également note que la distance de navettage entre votre copropriété et votre lieu de travail exercera une incidence appréciable sur la consommation d'énergie et votre budget. Pour vous renseigner davantage sur les choix en matière de maison saine, consultez le site Web de la SCHL à l'adresse www.schl.ca ou composez le 1-800-668-2642.

propriétaires de résidence, de manière à connaître vos droits dans le cas où la date d'occupation prévue ne serait pas respectée.

Documents déclaratoires

Dans certaines provinces, la loi exige que le promoteur d'un immeuble en copropriété neuf vous remette un « document déclaratoire » pour que le contrat de vente soit exécutoire. Ce document comprend, entre autres, un sommaire des commodités et des caractéristiques de l'immeuble, une copie de la déclaration de copropriété et le budget de la première année suivant l'enregistrement. Il vous donnera une bonne idée du règlement et de la situation financière de la copropriété avant de vous lier.

La loi de certaines provinces prévoit une « période de réflexion » au cours de laquelle vous pouvez étudier l'information contenue dans le document déclaratoire et rescinder le contrat d'achat si votre décision ne vous convient plus. Assurez-vous d'obtenir le document déclaratoire et de l'étudier dans les délais prescrits. Si la loi de votre province ne prévoit pas une telle période de réflexion, vous pouvez tout de même inscrire dans votre offre d'achat une période de quelques jours pour étudier cette information.

Garantie des maisons neuves

La plupart des provinces ont des programmes de garantie des maisons neuves couvrant les nouveaux ensembles de logements en copropriété. Ces programmes visent à assurer une construction adéquate des logements neufs et le respect des devis de construction. Ces programmes exigent la déclaration des vices ou des omissions des éléments garantis, dans les délais prescrits. Le promoteur fait

souvent appel à des firmes d'inspection indépendantes pour vérifier l'immeuble, les parties privatives et les parties communes au cours de la première année suivant la construction, et il doit en corriger les vices ou les omissions d'éléments garantis qui sont constatés pendant la période de garantie. Si le promoteur manque à ses engagements, le programme de garantie finance la rectification des défauts à concurrence d'un plafond prédéterminé. Tous les propriétaires doivent collaborer à l'inspection d'un immeuble neuf garanti et déclarer tout vice ou toute omission qu'ils pourraient constater dans leurs logements. Il importe toutefois de comprendre que les garanties des maisons neuves ne couvrent pas tout ce qu'un propriétaire pourrait considérer comme un vice. Prenez bien note de la portée et de la durée de la garantie avant de formuler une réclamation.

Les garanties des maisons neuves couvrent parfois également le dépôt dans une copropriété neuve jusqu'à concurrence d'un montant donné, pour parer au cas où le promoteur ne pourrait achever la construction de votre logement ou s'y refuserait sans que vous y soyez pour quelque chose. Communiquez avec le gouvernement de votre province ou de votre territoire pour en savoir plus sur le programme de garantie des maisons neuves qu'on vous propose, car la protection varie selon les provinces.

Voici quelques avantages associés à l'achat d'un logement neuf :

- un prix d'achat plus bas (selon la conjoncture du marché);
- un plus grand choix de logements à l'intérieur de l'immeuble (le cas échéant);

- un plus vaste choix d'options et d'améliorations;
- un risque plus faible de réparations et de rénovations coûteuses, bruyantes et gênantes;
- la garantie des maisons neuves.

Et voici quelques inconvénients :

- puisque la construction n'a peut-être pas débuté, il est impossible de « voir » ce qu'on achète : on doit se fier à des croquis et à des plans (qui peuvent être modifiés en cours de route); vous devez en outre vous assurer que les limites du logement, son emplacement, les accessoires, les équipements, les meubles intégrés et autres éléments de l'immeuble 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 terminée 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.

Immeubles convertis

L'achat d'un logement dans un immeuble converti ressemble, lorsque le promoteur en est aux premières étapes de la conversion, à l'achat dans un immeuble neuf. La principale distinction est que l'extérieur de l'édifice (l'enveloppe) existe déjà. Le projet de construction se résume généralement à des modifications aux parties communes et à la création de parties privatives. Le transfert de

propriété peut être reporté jusqu'à une date postérieure à l'occupation.

Vérifiez auprès du gouvernement de votre province si le programme provincial de garantie s'applique aux immeubles en copropriété convertis.

Voici quelques-uns des avantages offerts par un immeuble converti :

- un immeuble converti présente plusieurs des avantages d'un immeuble neuf (choix du logement, possibilités d'améliorations, etc.);
- certains offrent un design unique (les lofts, par exemple);
- les logements convertis sont parfois moins chers qu'un logement comparable dans un immeuble neuf;
- ces immeubles sont souvent situés dans des endroits centraux recherchés qui offrent de meilleurs services (écoles, transport, divertissement, etc.).

Et voici quelques inconvénients :

- comme les programmes de garantie des maisons neuves peuvent ne pas s'appliquer à ce type d'habitation (vérifiez auprès du gouvernement de votre province), il se peut que vous ne soyez protégé que par la garantie du promoteur;
- la structure de l'immeuble, et peut-être certains de ses composants internes, sont déjà vieux, ce qui peut entraîner des réparations importantes (donc coûteuses) à plus ou moins brève échéance; cela peut causer des problèmes si l'association des copropriétaires n'a pas encore eu le temps de se constituer un fonds de réserve (fonds de prévoyance) suffisant, et donc se refléter dans les charges de copropriété et les charges exceptionnelles que doivent assumer les propriétaires des logements;

- les retards de construction peuvent reporter la date d'occupation.

Immeubles existants

Un des avantages d'acheter un appartement dans un immeuble existant est la possibilité de voir le logement, l'immeuble et le terrain avant l'achat. Vous pouvez également rencontrer d'autres propriétaires, discuter avec le conseil d'administration et poser des questions au gestionnaire immobilier. Tenez compte de l'âge de l'immeuble, de sa date de construction et de l'étendue des réparations déjà effectuées. Assurez-vous que la copropriété est bien entretenue et bien gérée (l'entretien et la gestion sont deux éléments clés pour orienter votre décision).

Certificats d'état/certificats irréfragables

Toute offre d'achat visant une copropriété existante devrait être conditionnelle à l'obtention et à l'étude des documents de la déclaration de copropriété — y compris les certificats d'état ou les certificats irréfragables — auxquels l'acheteur a accès en vertu des lois de sa province. L'émission du certificat peut entraîner des frais, mais elle vous permettra d'étudier des documents pertinents, dont la déclaration de copropriété, les états financiers et le contrat d'assurance. Il est important de lire attentivement ces documents car une fois l'offre d'achat signée, vous serez lié par celle-ci et ne pourrez plus vous dédire si vous constatez par la suite que la copropriété interdit les animaux ou nécessite des réparations importantes, par exemple. En Alberta, des services sont offerts pour vous aider à étudier les documents de copropriété. Dans les autres provinces, il convient de faire appel à

un notaire ou à un avocat. Les programmes provinciaux de garantie des maisons neuves ne protègent pas les dépôts exigés pour l'achat d'une copropriété existante ni ne garantissent les vices de construction une fois la période de garantie initiale écoulée. Il faut donc que l'offre d'achat du logement soit conditionnelle à l'inspection du logement et de l'immeuble par un inspecteur en bâtiment agréé, un ingénieur professionnel ou un architecte.

Certains avantages d'une copropriété existante :

- vous voyez ce que vous achetez;
- il n'y a pas de longues périodes d'attente avant l'occupation, sauf disposition contraire du contrat de vente;
- le dépôt est souvent beaucoup plus bas, et il n'y a pas de TPS;
- vous pouvez « rencontrer la communauté » à l'avance, vérifier si l'association fonctionne bien et déterminer si le style de vie et les besoins des occupants correspondent aux vôtres;
- les logements dans les vieux immeubles sont souvent plus vastes.

Certains inconvénients :

- le choix de logements, d'éléments décoratifs et d'améliorations est restreint;
- les vieux immeubles nécessitent plus d'entretien et de réparations;
- certains des avantages que vous recherchez peuvent n'être pas disponibles (salle d'exercice, bain tourbillon, connexion Internet à haute vitesse, sécurité et autres);
- dans les vieux immeubles, la consommation d'énergie est parfois plus élevée, vu l'évolution des normes de construction;

- l'immeuble peut nécessiter des réparations importantes qui entraîneront des frais supplémentaires si le fonds de réserve ne suffit pas;
- vous ne jouirez que de la période non écoulée de la garantie sur les maisons neuves.

Abordabilité — combien aurai-je à déboursier?

Il est essentiel de déterminer le montant d'argent dont vous devez disposer pour acheter le logement en copropriété que vous convoitez — et pour y vivre. De plus, pendant vos démarches, informez-vous toujours des coûts (prix d'achat et charges mensuelles) de chaque logement de manière à faire des comparaisons adéquates. La présente section indique les dépenses courantes que vous devez avoir à l'esprit pour préparer un budget réaliste.

Prix d'achat

Pour les immeubles neufs, le prix d'achat peut comprendre

- le prix d'achat du logement;
- les améliorations (négociables);
- les droits d'aménagement;
- la taxe de vente provinciale sur les meubles intégrés (ex. : appareils électroménagers) achetés en même temps que le logement;
- la TPS sur le prix d'achat du logement;
- les frais d'abonnement aux services publics;
- les frais d'aménagement paysager;
- dans certaines provinces, l'équivalent de deux mois des dépenses communes, versé dans le fonds de prévoyance;

- les droits d'occupation (de l'occupation à la passation du titre), qui peuvent comprendre :
 - les dépenses communes prévues au budget figurant dans les documents déclaratoires;
 - les impôts fonciers prévus pour le logement;
 - l'intérêt sur le solde exigible à la clôture;
- les frais d'inscription au programme de garantie.

Les coûts dépassant le prix d'achat de base du logement devraient être clairement indiqués dans le contrat de vente. Prévoyez un budget pour ces coûts avant l'achat.

Au moment de la transaction, vous devrez déboursier les sommes suivantes :

- le solde du prix d'achat;
- les frais juridiques et débours;
- la taxe de vente provinciale et la TPS sur les accessoires supplémentaires, les améliorations, les équipements et les systèmes non compris dans le prix d'achat;
- les droits provinciaux de cession immobilière.

Pour les logements existants, la plupart de ces coûts ne s'appliquent pas, car ils ont déjà été payés lors du premier achat ou sont intégrés au prix d'achat.

Dépenses courantes

Les coûts de propriété d'un appartement ne se limitent pas au prix d'achat. Vous devez prévoir les frais suivants dans votre budget :

- charges de copropriété mensuelles ou dépenses communes;

Que pouvez-vous vous permettre?

Si vous êtes locataire et qu'il s'agit d'un premier achat, voici quelques points dont vous devriez tenir compte dans l'évaluation de ce que vous pouvez vous permettre. La Société canadienne d'hypothèques et de logement peut vous aider à ce sujet grâce à sa calculatrice en ligne, offerte sans frais sur le site www.schl.ca.

Mise de fonds

Plus vous pouvez vous permettre une mise de fonds élevée, moins vous paierez d'intérêt 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. Assurez-vous de tenir compte du coût de l'assurance 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 assurez-vous que votre budget mensuel tient compte de cette dépense.

Charges

En tant que copropriétaire, vous devrez déboursier des charges mensuelles pour la portion des coûts de fonctionnement et d'entretien des parties communes qui vous incombe. 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. 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.

Services publics

Les services publics peuvent être compris ou non dans les charges mensuelles de copropriété. Vous devez connaître les coûts des services publics : gaz naturel, eau et électricité.

- impôts fonciers;
- assurance du logement et de son contenu;
- paiements hypothécaires;
- coût des commodités non comprises dans les dépenses communes : entreposage, piscine, espace de stationnement supplémentaire;
- services publics non compris dans les dépenses communes;
- téléphone, câble et Internet (si non compris dans les dépenses communes);
- réserve pour réparations urgentes;
- coûts d'entretien de votre logement.

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

Les propriétaires de logements versent des charges mensuelles de copropriété couvrant la portion des dépenses de fonctionnement des parties communes qui leur incombe. Une partie de ces charges est allouée à un fonds de réserve (ou fonds de prévoyance) pour parer à d'éventuelles réparations importantes et aux coûts de remplacement courants. Le calcul des charges de copropriété varie selon la province, mais il est généralement indiqué dans la déclaration de copropriété. Les charges de copropriété se calculent généralement comme suit : coût de fonctionnement annuel de toute la copropriété divisé par le pourcentage de votre contribution aux dépenses communes (votre quote-part de propriété), conformément à la déclaration de copropriété et à la loi provinciale. Parmi ces coûts, on peut compter :

- l'entretien courant des parties communes (enlèvement de la neige, aménagement paysager, nettoyage des parties communes – moquettes, extérieur des fenêtres, etc. – et entretien du système de chauffage et de climatisation);

- les cotisations au fonds de prévoyance servant à couvrir les réparations importantes et le remplacement d'éléments des systèmes communs, afin que l'immeuble demeure en bon état pendant sa durée de vie utile;
- les frais de gestion de l'immeuble;
- les réparations et l'entretien de l'immeuble;
- les salaires des employés de la copropriété (gestionnaire, agents de sécurité, concierge);
- les commodités (piscine, installations récréatives, salle de réception);
- les services publics;
- l'assurance de l'association des copropriétaires;
- le câble et Internet.

Le budget de fonctionnement devrait indiquer clairement ce que couvrent les charges mensuelles de copropriété et ce qu'elles ne couvrent pas. Informez-vous à ce sujet avant la transaction, auprès du vendeur, du gérant, du conseil d'administration ou du promoteur. Ces charges devraient être indiquées dans les documents déclaratoires (pour les immeubles neufs) et le certificat irréfragable ou le certificat d'état (pour les immeubles existants). On peut devoir les rajuster de temps à autre selon les variations du coût des biens et services et de la capitalisation du fonds de réserve. Chaque rajustement se reflète dans le budget de l'année suivante.

Si le conseil surestime les dépenses communes, l'excédent est intégralement appliqué aux dépenses communes futures ou versé au fonds de réserve. Les propriétaires de logements ne sont pas dédommés. Si un propriétaire vend un logement avant la fin de l'année financière de l'association des copropriétaires,

il ne peut obtenir un dédommagement pour les dépenses communes, mais il peut augmenter le prix de vente en conséquence.

Les charges de copropriété ne sont ni facultatives ni négociables. Cela signifie que les propriétaires de logements doivent payer une partie des frais d'entretien des commodités (ex. : piscine), qu'ils les utilisent ou non. Ils ne peuvent 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 faire vendre le logement de manière à recouvrer les sommes qui lui sont dues.

Charges extraordinaires

Si le budget de fonctionnement ou le fonds de prévoyance font l'objet d'un manque à gagner, ou s'il advient des événements imprévus (ex. : augmentation des frais de chauffage ou réparations/rénovations importantes), votre contribution devra être majorée.

Dans un tel cas, il se peut que chacun des propriétaires doive déboursier une contribution spéciale. Le montant que chacun doit assumer est fonction du pourcentage que représente sa propriété par rapport à l'immeuble (sa quote-part), comme nous l'avons vu précédemment. Un montant forfaitaire pourra être ajouté aux charges de copropriété d'un mois donné. Ce montant peut aussi être réparti sur plusieurs mois. Les contributions spéciales sont peu fréquentes, mais elles peuvent être substantielles, d'où l'importance d'étudier, avant de se lier, les états financiers, le niveau du fonds de prévoyance, les analyses du

rendement de l'immeuble, les rapports d'inspection, les travaux d'entretien passés et le certificat irréfragable ou le certificat d'état de l'association des copropriétaires.

Questions à poser au moment d'acheter un logement

- Quel est l'état d'avancement de la construction, et à quel rythme les travaux sont-ils effectués?
- La date d'occupation me convient-elle?
- La date d'occupation peut-elle changer, et dans l'affirmative, à quelles conditions?
- Quel est le type de construction que je désire (tour d'habitation, maison en rangée, copropriété franche ou copropriété avec partie privative foncière, loft)?
- Le logement est-il protégé par un programme provincial de garantie des maisons neuves?
- Quel est le prix d'achat du logement, et que comprend-il?
- Quels sont les autres coûts que je devrai assumer, et à combien s'élèvent-ils?
- À combien s'élèvent actuellement les charges mensuelles de copropriété, et que comprennent-elles?
- Quels sont les taux hypothécaires offerts?
- Quel type de prêt hypothécaire me convient?
- Si j'achète ce logement, pourrai-je respecter toutes mes obligations financières?
- Devrai-je souscrire une assurance hypothécaire et, dans l'affirmative, combien me coûtera-t-elle?

D'autres questions utiles figurent à l'annexe C.

3 - OBTENIR L'AIDE DES EXPERTS

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

Vous pouvez faire appel à plusieurs professionnels pour vous aider à trouver le logement en copropriété idéal. Les agents d'immeuble, les notaires, les avocats, les promoteurs et les conseillers financiers jouent tous un rôle important.

Puisque l'achat d'un logement en copropriété diffère de celui d'une maison classique, il est préférable de communiquer avec des professionnels qui se spécialisent dans ce type de logement.

Agents immobiliers

Un bon agent immobilier spécialisé dans les copropriétés vous fera économiser temps et énergie.

Vous pouvez transiger avec l'agent représentant le vendeur (pour les immeubles existants), mais il est nettement préférable d'engager un agent pour vous représenter. 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. Assurez-vous de savoir qui paiera la commission de l'agent et qu'il n'y a aucun doute sur les obligations qui vous seront imposées une fois l'entente signée.

Lorsque vous rencontrerez votre agent, précisez les caractéristiques que vous recherchez, mentionnez l'emplacement désiré de l'immeuble et faites-lui part de votre budget.

Cela lui permettra de faire un tri parmi les copropriétés qui comprennent les caractéristiques et les commodités que vous recherchez, qui sont dans votre fourchette de prix et qui sont situées dans la région ou le quartier qui vous convient.

Un agent immobilier peut également vous aider à faire une offre d'achat une fois que vous aurez trouvé le logement qui vous convient. Pour l'achat d'un logement existant, rappelez-vous de rendre l'offre conditionnelle à la communication par l'association de tous les documents prévus par la loi provinciale, y compris, le cas échéant, la remise d'un certificat irréfragable ou d'un certificat d'état, ou les états financiers de l'association et la déclaration de copropriété. Prévoyez que l'offre sera conditionnelle à l'étude de la situation financière de la copropriété et à un rapport d'inspection favorable produit par un professionnel qualifié.

Notaires et avocats

La meilleure manière d'assurer la protection de vos intérêts juridiques est de recourir aux services d'un avocat (ou, au Québec, d'un notaire) spécialisé dans les logements en copropriété. Il vous expliquera la teneur des documents de copropriété, y compris la déclaration, le règlement et les documents déclaratoires, et étudiera votre offre d'achat et le contrat de vente.

Votre avocat devrait être en mesure de déterminer si une action en justice en cours pèse sur votre copropriété, laquelle pourrait comporter des conséquences financières pour le propriétaire du logement.

Si l'offre est acceptée, le notaire ou l'avocat prendra la responsabilité de plusieurs des formalités liées à la conclusion de la transaction.

Architectes, ingénieurs, inspecteurs en bâtiment et spécialistes en analyse de documents

Il est sage de faire inspecter votre futur logement par un professionnel. Trop souvent, les gens prennent des décisions précipitées car un logement leur plaît ou parce qu'ils ont peur que d'autres déposent une offre supérieure. Une telle manière d'agir peut entraîner des coûts importants après la prise de possession en raison de vices de construction qui auraient pu être relevés lors d'une inspection préalable. Pour obtenir une inspection objective de l'état de votre logement et de l'immeuble qui l'abrite, il est recommandé de communiquer avec un inspecteur qualifié — consultez les pages jaunes ou des sites Web comme celui de l'Association canadienne des inspecteurs en bâtiment à www.cahi.ca. Vous trouverez d'autres renseignements sur l'inspection dans les sections qui suivent.

Les services de spécialistes en analyse de documents de copropriété (offerts à ce jour uniquement en Alberta) peuvent être retenus dans le but de déterminer l'état de l'association des copropriétaires à la lumière de la déclaration de copropriété, des états financiers, etc. Il peut être stipulé que l'offre d'achat est conditionnelle à une analyse favorable des documents de la copropriété par un tel spécialiste.

Conseillers financiers

Assurez-vous que vous êtes en mesure de payer le prêt hypothécaire et les dépenses mensuelles liées à votre achat. Votre gérant de banque ou votre conseiller financier peut vous aider à adapter votre prêt hypothécaire à vos objectifs et besoins financiers. Le guide en

Étudier les options hypothécaires

Les paiements hypothécaires comportent à la fois du capital (la somme empruntée) et de l'intérêt (le montant que vous avez à déboursier pour emprunter le capital). La meilleure stratégie est de payer le minimum d'intérêt. Voici quelques moyens de réduire le coût de l'intérêt :

- une mise de fonds plus élevée (un emprunt moins important se traduit par un coût d'intérêt moins élevé);
- une période d'amortissement plus courte (plus le prêt est remboursé rapidement, moins vous payez d'intérêt);
- des paiements hebdomadaires ou à la quinzaine, et non mensuels;
- des paiements forfaitaires facultatifs (ces paiements s'ajoutent aux paiements périodiques et réduisent la portion en capital de l'emprunt).

Voici quelques caractéristiques intéressantes dont vous pouvez vous prévaloir au moment de rembourser un prêt hypothécaire :

- remboursement anticipé — vous permet de rembourser l'emprunt d'un coup sans pénalité;
- transférabilité — vous permet de transférer les modalités de votre prêt hypothécaire à votre prochaine résidence;
- prise en charge — vous permet d'assumer le prêt hypothécaire grevant actuellement la propriété, dont le taux d'intérêt peut être plus favorable que le taux du marché; la possibilité de prise en charge peut être un atout pour la revente;
- augmentation du capital — vous permet d'augmenter le prêt hypothécaire de premier rang au taux d'intérêt convenu avec le prêteur;
- flexibilité — vous permet de sauter un ou plusieurs paiements hypothécaires par année; cela peut atténuer la pression financière pendant une période difficile, mais a aussi pour effet d'ajouter chaque fois un paiement mensuel.

La loi fédérale permet aux banques d'accorder un financement hypothécaire non assuré jusqu'à concurrence de 80 % du prix d'achat d'une résidence. L'assurance hypothécaire de la SCHL

permet aux Canadiens et aux Canadiennes de faire l'achat d'une résidence avec une mise de fonds de seulement 5 %. Si l'acheteur ne respecte pas les conditions du contrat hypothécaire et n'effectue pas ses paiements comme prévu, la SCHL couvrira les pertes du prêteur hypothécaire (généralement votre banque) sur votre emprunt. Cette structure assure au prêteur que les fonds hypothécaires ne sont pas en danger et permet à l'acheteur d'acquiescer sa résidence plus tôt. Le paiement initial minimum de 5 % doit provenir des fonds propres de l'acheteur, et le prêteur doit s'assurer que l'acheteur est en mesure d'assumer les frais de conclusion de la vente d'au moins 1,5 % du prix d'achat. L'assurance hypothécaire de la SCHL ne couvre pas les autres aspects de l'achat d'une résidence, tels que l'assurance IARD, l'assurance sur la qualité de l'immeuble et l'assurance-vie.

La demande de financement hypothécaire pour l'achat de votre logement se fait directement auprès de l'institution prêteuse qui, à son tour, transmet la demande d'assurance hypothécaire à la SCHL en votre nom. L'évaluation de l'emprunteur est réputée la tâche la plus difficile de l'examen des prêts aux propriétaires-occupants. La SCHL met à la disposition des prêteurs des lignes directrices pour évaluer les emprunteurs. Votre institution financière vous fournira les renseignements relatifs au prêt hypothécaire maximal auquel vous avez droit selon votre situation personnelle.

Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements en consultant le guide *L'achat d'une maison étape par étape*, offert sans frais sur le site de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à www.schl.ca, ou en composant le 1-800-668-2642.

ligne *L'achat d'une maison étape par étape* de la SCHL peut également vous aider à déterminer ce que vous pouvez vous permettre. Vous trouverez ce guide sur le site Web de la SCHL à www.schl.ca.

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.

Comment puis-je connaître la situation financière de la copropriété?

La santé financière de l'association des copropriétaires est une considération importante. Acheter un logement d'une copropriété alors que l'association ne dispose pas de fonds suffisants pour faire fonctionner et entretenir les parties communes est une décision risquée. Une copropriété dont les charges sont basses peut sembler attirante, mais c'est peut-être le signe que l'association des copropriétaires est mal préparée à l'éventualité de réparations et de rénovations importantes. Par conséquent, il est possible que l'immeuble se détériore ou que vous deviez assumer des frais substantiels lorsque viendra le temps des réparations. Heureusement, on peut déterminer la condition financière de la copropriété sur le fondement des documents que l'association des copropriétaires a l'obligation de garder, tels que les budgets annuels de fonctionnement et les états financiers annuels. Pour les immeubles existants, consultez le certificat irréfragable ou le certificat d'état. Pour les immeubles neufs, consultez les documents déclaratoires. Une partie importante du budget de fonctionnement est le fonds de réserve ou le fonds de prévoyance.

Le fonds de prévoyance de la copropriété

Le fonds de prévoyance a pour objet de financer les grands travaux de réparation et de rénovation qui auront lieu au cours de la vie d'un immeuble. En substance, le fonds 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 la condition et de la durée de vie de toutes les parties communes de l'immeuble ainsi que de leur coût de remplacement prévu. La contribution de chaque propriétaire de logement au fonds de prévoyance, généralement comprise dans les charges mensuelles de copropriété, correspond à la somme qui doit être payée mensuellement pour couvrir les dépenses à long terme.

Le calcul du fonds de réserve est révisé de temps à autre, conformément aux règles provinciales, ou à la discrétion de l'association des copropriétaires. Ce calcul fait suite à une analyse, par des professionnels, de la condition des parties communes de l'immeuble, de la durée de vie prévue des éléments qu'elles comportent et des coûts de réparation ou de remplacement de ceux-ci. Se fondant sur leurs conclusions, les professionnels établissent le montant annuel ou mensuel des contributions nécessaires pour financer le renouvellement à long terme des parties communes. Après avoir pris connaissance de l'étude, le conseil d'administration propose un plan de viabilité du fonds, qui comprend les contributions mensuelles des propriétaires, lesquelles font partie de leurs charges de copropriété. Cela est obligatoire dans certaines provinces et facultatif dans d'autres.

Personne ne souhaite avoir la mauvaise surprise, au moment d'emménager dans

sa nouvelle demeure, de découvrir que le fonds de prévoyance est insuffisant et que des réparations importantes doivent être effectuées. Une telle situation peut entraîner une forte hausse des charges de copropriété ou l'imposition par l'association de charges spéciales aux copropriétaires, afin de payer les coûts des réparations. Si le type de travaux nécessaires l'exige, les charges spéciales pourront être élevées. Assurez-vous d'obtenir et de lire les documents déclaratoires, le certificat irréfragable ou le certificat d'état pour connaître l'état actuel du fonds de réserve.

Comment puis-je savoir si l'immeuble est en bon état?

Les immeubles en copropriété neufs sont très souvent couverts par les programmes de garantie des maisons neuves, qui assurent le bon état des parties communes et des parties privatives. Une inspection est alors effectuée pour vérifier que la construction et la finition de l'immeuble sont conformes. Tout vice et toute omission à l'égard des éléments garantis sont indiqués, et le promoteur peut être forcé à les corriger s'ils sont substantiels. La durée de la garantie à long terme sur les composants majeurs tels que les éléments structuraux, peut être de cinq à sept ans après la fin de la construction de l'immeuble. À la fin de cette période, une analyse de performance ou une vérification technique peut être effectuée pour relever d'éventuels vices avant l'arrivée du terme de la garantie.

L'état d'un logement dans un immeuble existant et celui de l'immeuble lui-même peuvent être établis en consultant les vérifications techniques (essentiellement, une inspection complète de l'immeuble) effectuées en même temps que l'évaluation du fonds de prévoyance. Ces

vérifications résument l'état de l'immeuble et des parties communes, mais ne présentent pas forcément l'état d'un logement donné. Dans certaines provinces, la vérification technique fait partie de l'étude du fonds de prévoyance. Pour éviter une mauvaise surprise, exigez ces rapports avant de prendre votre décision. Il peut également être utile de faire appel à un inspecteur en bâtiment qualifié, spécialisé dans le type de copropriété que vous envisagez, pour faire l'inspection du logement et de l'immeuble. L'inspecteur doit avoir de l'expérience dans les immeubles en copropriété et rédiger un rapport détaillé sur le logement et les parties communes visibles, mentionner les réparations nécessaires et en évaluer le coût. Si plusieurs réparations sont nécessaires, le rapport doit les indiquer en ordre de priorité.

Il est toujours préférable d'étudier attentivement le contrat d'inspection et d'en noter les exclusions ou les avertissements. Informez-vous des compétences de l'inspecteur, en vérifiant par exemple s'il est membre de l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers, ou si la firme d'inspection détient une licence provinciale. Demandez également une preuve d'assurance erreurs et omissions. Si une réparation coûteuse qui n'était pas indiquée dans le rapport est nécessaire, l'inspecteur pourrait être tenu responsable de vous dédommager pour les réparations.

Si vous croyez qu'il peut y avoir un problème de qualité de l'air à l'intérieur du logement que vous convoitez, une analyse peut être effectuée à l'intérieur de celui-ci. L'inspection initiale fournit une évaluation subjective de la qualité de l'air du logement et relève la présence éventuelle de moisissures, de particules en suspension, de composés

organiques volatils, de problèmes de ventilation, d'odeurs provenant d'autres logements et d'autres problèmes de qualité de l'air intérieur. Pour obtenir la liste des personnes ayant suivi le programme de formation d'investigateurs de la qualité de l'air des habitations mis sur pied par la SCHL, et des conseils sur le choix d'un inspecteur pour une investigation préalable, composez le 1-800-668-2642 ou consultez le site Web de la SCHL au www.schl.ca.

Liste de vérification de l'état des lieux

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

Parties communes — Intérieur

- ☐ 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.
- ☐ Le sous-sol et les espaces d'entreposage communs sont propres, secs et bien éclairés.
- ☐ Il n'y a pas de signe de fuite d'eau ni de moisissures.
- ☐ Le parc de stationnement souterrain 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 sont dans les poubelles ou les conteneurs.
- ❑ Les allées et les aires de stationnement sont bien déneigées et exemptes de glace.
- ❑ Les commodités, y compris les espaces récréatifs 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 chauffe-moteur fonctionnent bien.
- ❑ 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, les clôtures, les terrains de jeux et les espaces verts 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'en est pas abîmée et les serrures et le verrou fonctionnent bien.
- ❑ Le plâtre n'est pas enfoncé ni détérioré.
- ❑ La peinture n'est pas abîmée.
- ❑ Le revêtement de sol (carreaux, bois dur, moquette) est en bon état et dépourvu de taches, de trous et de traces de brûlures.
- ❑ Il y a des détecteurs de fumée.
- ❑ 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 facilement, 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 le plâtre n'est pas endommagé.
- ❑ Tous les systèmes et appareils d'éclairage fonctionnent bien.
- ❑ Les électroménagers, le cas échéant, 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.
- ❑ 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).
- ❑ Le système de chauffage et de climatisation fonctionne bien.
- ❑ Les ventilateurs de la cuisine et de la salle de bains sont en bon état.

Note sur la moisissure

La moisissure est composée de champignons microscopiques que l'on trouve partout, en tout temps. C'est à cause d'elle que la nourriture se gâte, que les feuilles se décomposent et que le bois pourrit. Les taches noires veloutées sur le bord des fenêtres sont de la moisissure. Les odeurs de renfermé dans les endroits humides sont également attribuables à la moisissure. La moisissure a besoin d'une température, d'un taux d'humidité et d'un apport en matières nutritives particuliers pour se développer : si nous gardons nos choses au sec, elle ne peut pas croître.

Dans les maisons et les appartements, la moisissure se développe en raison d'une teneur élevée en humidité, qui peut être due à une infiltration de pluie ou de neige, à des fuites de plomberie, à un mauvais système de drainage des fondations ou à une ventilation inadéquate dans la cuisine ou la salle de bains. Dans de telles conditions, la moisissure peut croître sur n'importe quelle surface qui la nourrit (bois, plâtre, papier, moquette, etc.).

La moisissure est nuisible car elle endommage les matériaux de construction et de finition dans la maison. Les matériaux se tachent, se décolorent et deviennent un jour inutilisables. Le papier et le carton se désagrègent, le bois pourrit jusqu'à perdre son intégrité structurale. Mais la moisissure peut également entraîner des problèmes de santé. Des spécialistes ont indiqué qu'une exposition prolongée à certains types de moisissures peut causer des maladies et des allergies chez certaines personnes plus à risque

telles que les femmes enceintes, les jeunes enfants, les personnes âgées ou les personnes éprouvant déjà des problèmes de santé.

La moisissure peut devenir un véritable problème si elle se développe de façon importante à l'intérieur d'un logement. Nous ne parlons pas ici de moisissures se développant de manière isolée sur le bord des fenêtres et que l'on peut aisément prévenir et nettoyer, mais de taches de moisissure plus importantes. Lorsqu'elle s'étend sur plus d'un mètre carré (10 pi²), la moisissure devient un réel problème et il vaut mieux alors consulter un spécialiste en élimination et prévention de la moisissure.

Gardez en tête que la présence de moisissure révèle généralement un problème d'humidité dans le logement ou dans l'immeuble. Plusieurs solutions sont alors possibles : accroissement de la ventilation par les fenêtres, utilisation de ventilateurs d'extraction pour éliminer la contamination, réduction de l'humidité et remise en état des endroits touchés. Si vous relevez une présence anormale de moisissure, vous devriez songer à remettre en question le choix du logement, car il ne s'agit pas d'un problème qui se règle rapidement ni facilement.

Pour de plus amples renseignements sur la manière de détecter et de résoudre les problèmes de moisissure, consultez le site Web de la SCHL au www.schl.ca, ou composez le 1-800-668-2642.

Quels sont les renseignements utiles que l'association des copropriétaires peut me communiquer?

Que vous désiriez acheter d'un promoteur un logement dans un immeuble neuf ou que vous convoitiez un immeuble dit « existant », le vendeur devrait vous fournir des renseignements sur le logement et sur

l'association des copropriétaires. Parmi les documents essentiels qui doivent vous être transmis, on compte :

- la déclaration de copropriété : les documents constitutifs, la déclaration proprement dite, les plans et le règlement;
- le certificat irréfragable ou le certificat d'état pour les immeubles existants, et les documents déclaratoires pour les immeubles neufs;

- l'étude du fonds de prévoyance ou l'analyse de performance et la vérification technique;
- le budget de fonctionnement, les états financiers, le compte rendu des assemblées générales annuelles et le budget du fonds de réserve (pour les immeubles existants).

Si vous avez de la difficulté à obtenir les renseignements qu'il vous faut sur l'association des copropriétaires ou sur un logement donné, consultez votre notaire ou votre avocat ou informez-vous des droits d'accès à l'information en vigueur dans votre province. S'il est difficile d'obtenir les documents voulus, cela peut dénoter un problème de gestion de l'immeuble ou de la copropriété, et il sera peut-être alors préférable de revoir votre décision.

Si le logement recherché est dans un immeuble existant, vous avez la possibilité de rencontrer certains de vos futurs voisins, de discuter avec le conseil d'administration et de poser des questions au gestionnaire immobilier. Les conversations avec les résidents actuels vous permettront de vous informer sur la communauté, le fonctionnement général de la copropriété et la gestion de l'association des copropriétaires. Vos voisins pourront vous donner une idée de la vie dans cet immeuble, ce qui devrait vous aider à prendre une décision.

Note sur le Québec

Au Québec, il y a une déclaration de copropriété et un registre contenant le règlement, les états financiers et autres documents utiles. Ce registre n'est accessible qu'aux copropriétaires. Les acheteurs potentiels ne peuvent le consulter que s'ils disposent d'un mandat du copropriétaire vendeur à cette fin. Il n'existe pas de certificat irréfragable, de certificat d'état ni de droit d'accès à l'information comme dans les autres provinces. Le vendeur peut remettre le prospectus (nommé « memorandum » au Québec) si l'immeuble a été enregistré après le 1^{er} janvier 1994 et possède 10 logements ou plus. Il comprend les informations suivantes :

- le nom des architectes, des ingénieurs, des constructeurs et des promoteurs;
- un plan global de l'ensemble immobilier;
- un résumé des devis;
- les prévisions budgétaires;
- une description des parties communes;
- une description de la gestion de l'immeuble;
- les droits emphytéotiques ou superficiaires grevant l'immeuble.

Questions à poser au moment de choisir un logement en copropriété

- ☐ Votre agent d'immeuble est-il spécialisé dans les copropriétés et comprend-il vos besoins?
- ☐ Votre notaire ou votre avocat connaît-il bien les copropriétés?
- ☐ Votre notaire ou votre avocat est-il en mesure de vous expliquer la loi provinciale sur les copropriétés et la déclaration de copropriété de manière compréhensible?
- ☐ Votre inspecteur connaît-il bien les copropriétés?
- ☐ Votre inspecteur a-t-il constaté des problèmes importants pour vous?

- ❑ Votre conseiller financier ou votre agent de prêt connaît-il votre situation financière actuelle et vos objectifs?
- ❑ Votre conseiller financier ou votre établissement bancaire offre-t-il le type de prêt hypothécaire que vous recherchez, et les versements respectent-ils votre budget?
- ❑ La déclaration en copropriété est-elle accessible et détaillée?
- ❑ L'analyse du fonds de réserve est-elle accessible et à jour?
- ❑ L'immeuble en copropriété est-il en bonne santé financière?
- ❑ Le conseil d'administration a-t-il établi un plan pour assurer la viabilité du fonds de prévoyance?
- ❑ Le rapport de vérification technique ou d'inspection des lieux a-t-il révélé des problèmes dans l'immeuble et, dans l'affirmative, les problèmes sont-ils mineurs ou importants? Quelles sont les réparations nécessaires, quels en seront les coûts et ces coûts seront-ils assumés par les propriétaires de logements?
- ❑ Le vendeur répond-il à vos questions et est-il prêt à collaborer avec vous?
- ❑ Les résidents actuels sont-ils satisfaits de l'immeuble, de leur logement, des voisins, du gestionnaire immobilier et du conseil d'administration?

Vous trouverez d'autres questions à l'annexe C du présent guide.

En conclusion ...

La copropriété est une excellente option de propriété résidentielle. Chaque copropriété est unique, comme l'est chaque acheteur potentiel de logement. Dans la démarche

d'achat, il importe de comparer divers paramètres tels que les caractéristiques de l'immeuble, son état physique, la situation financière de l'association des copropriétaires, le style de vie des résidents et les coûts.

Si vous êtes un consommateur informé, l'achat et la possession d'un logement en copropriété seront réussis. Vous saurez exactement ce que signifie être propriétaire d'un logement en copropriété et prendrez une bonne décision.

L'achat d'un logement est un investissement émotif et financier, et il est essentiel que les réponses que vous donnent les vendeurs, les agents d'immeuble, les notaires et les avocats, les conseillers financiers, les promoteurs, les administrateurs, les gestionnaires immobiliers, les inspecteurs et les résidents actuels vous mettent en confiance avant que vous preniez votre décision d'achat.

Pour vous aider à mieux vous préparer à l'achat d'un logement en copropriété, consultez les sections suivantes, où vous trouverez d'autres renseignements pertinents, dont :

- un glossaire;
- un répertoire de sources d'informations gouvernementales et non gouvernementales;
- une grille de comparaison des copropriétés.

Certificat irréfragable ou certificat d'état

La plupart des secteurs de compétence 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, des renseignements relatifs à l'assurance, 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 de copropriétaires, à la possibilité d'augmenter les dépenses communes, aux charges spéciales ou aux réclamations d'assurance, tous des facteurs qui se répercutent sur les charges de copropriété.

Conseil d'administration

Toutes les copropriétés ont un conseil d'administration élu par les propriétaires de 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 d'entretien et de 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.

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 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, le règlement, 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.

Documents déclaratoires

Certain secteurs de compétence exigent que le promoteur d'un immeuble en copropriété neuf vous fournisse les documents déclaratoires pour rendre le contrat de vente exécutable. Ces documents comprennent, 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.

Emphytéose/bail emphytéotique

L'emphytéose renvoie parfois aux droits conférés par un bail emphytéotique et parfois au bail lui-même. Le terme « emphytéose » est donc parfois utilisé comme synonyme de « bail emphytéotique », et désigne alors le contrat par lequel un propriétaire cède son immeuble à un locataire pour une période donnée, le locataire s'engageant à faire des améliorations, à verser au locateur un loyer annuel et à assumer toutes les autres charges dont ils

peuvent convenir. La durée de l'emphytéose ne peut dépasser 99 ans et doit être de plus de neuf ans. Le bail précise le loyer annuel à payer et exige que le locataire améliore l'état de la propriété en exécutant des travaux de construction ou d'amélioration. Pendant la durée du contrat, le locataire jouit de tous les droits de propriété, y compris d'aliéner, de transférer et d'hypothéquer la propriété, sous réserve des droits du propriétaire. Au terme du bail, le locataire doit remettre l'immeuble au propriétaire en bonne condition, ainsi que tous les bâtiments qu'il s'est engagé à construire. Ce type de bail est utilisé dans le développement de propriétés commerciales ou d'autres formes d'aménagement foncier.

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 couvrir les coûts d'éventuelles réparations importantes ou le coût de remplacement des parties communes au besoin. Il s'élève généralement à au moins 10 % des dépenses de fonctionnement totales de l'association, et le montant minimal varie selon les provinces. Appelé fonds de prévoyance dans certaines provinces, notamment au Québec, il porte ailleurs le nom de fonds de réserve. 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.

Gestionnaire immobilier

Le gestionnaire immobilier assume le fonctionnement courant de la copropriété : embauche, entretien et 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. Certaines copropriétés n'ont pas de gestionnaire. On les nomme parfois copropriétés autogérées. Dans ce cas, le conseil d'administration, aidé de bénévoles, assume la responsabilité de la gestion courante.

Logement

C'est votre foyer. Le logement est la partie privative que vous occupez réellement et dont vous possédez le titre. Vous êtes généralement responsable des réparations et de l'entretien de votre logement.

Parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas détenues par un propriétaire donné en tant que partie de son logement. Elles sont partagées, et sont la propriété de tous les copropriétaires de l'association. Elles comprennent généralement (mais pas toujours) les corridors, les ascenseurs, les espaces récréatifs, les terrains de jeu, les entrées, le terrain, les systèmes centraux de chauffage 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 visant la copropriété. La déclaration de copropriété définit les parties communes. 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.

ANNEXE B - OÙ TROUVER PLUS DE RENSEIGNEMENTS

Vous avez accès à une multitude de sources d'information pour vous aider. Voici une liste de sources ayant accepté de figurer dans cette section et qui seront enchantées de vous donner des renseignements et des conseils impartiaux.

Sources gouvernementales

Chaque province canadienne possède sa propre législation sur les copropriétés. La liste qui suit vous aidera à trouver l'information propre à votre province.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

www.schl.ca

1-800-668-2642

Publications pertinentes :

L'achat d'une maison étape par étape
Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant
Calculatrice hypothécaire
Guide sur la moisissure à l'intention des copropriétaires
Lors de votre prochain déménagement : Choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables

Alberta

Condominium Property Act and Condominium Property Regulation

Ministry of Government Services

Numéro sans frais (en Alberta) : 1-800-310-4455

Tél. (hors de l'Alberta) : 780-427-2711

Site Web : www.alberta.ca

Colombie-Britannique

Strata Property Act

Ministry of Housing and Social Development

Tél. : 250-356-2688

Site Web : www.gov.bc.ca/hsd/

Manitoba

Loi sur les condominiums

Division de la Consommation et des Corporations

Numéro sans frais (au Manitoba) :

1-800-782-8403

Tél. (hors du Manitoba) : 204-945-2476

Site Web : www.gov.mb.ca/finance/cca/

Nouveau-Brunswick

Loi sur les condominiums

Services Nouveau-Brunswick

Numéro sans frais : 888-762-8600

Site Web : www.snb.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

Condominium Act

Government Services

Tél. : 709-729-3316

Site Web : www.gov.nf.ca

Territoires du Nord-Ouest

Loi sur les condominiums

Ministère de la Justice

Tél. : 867-920-6197

Site Web : www.justice.gov.nt.ca

Nouvelle-Écosse

Condominium Act

Service Nova Scotia and Municipal Relations

Numéro sans frais (Nouvelle-Écosse) :

1-800-670-4357

Tél. (hors de la Nouvelle-Écosse) : 902-424-5200

Site Web : www.gov.ns.ca/snsmr/

Nunavut

Loi sur les condominiums (Nunavut)

Société d'habitation du Nunavut

Tél. : 867-975-7200

Site Web : www.nunavut.com

Ontario

Loi sur les condominiums

Ministère des Services gouvernementaux

Tél. : 416-326-8800

Numéro sans frais : 1-800-889-9768

Site Web : www.mgs.gov.on.ca

Île-du-Prince-Édouard

Condominium Act

Office of the Attorney General

Consumer, Corporate and Insurance Services

Tél. : 902-368-4550

Site Web : www.gov.pe.ca

Saskatchewan

Condominium Property Act

Justice Department

Tél. : 306-530-6789

Numéro sans frais : 866-491-6216

Site Web : www.justice.gov.sk.ca

Québec

Code civil

Livre premier Art. 299 à 364

Livre quatrième Art. 1010 et 1038 à 1109
Art. 1299 à 1370

Site Web : www.soquij.qc.ca

Yukon

Loi sur les condominiums

Ministère de la justice, Bureau des titres de biens-fonds

Numéro sans frais (au Yukon) :

800-661-0408, poste 5612

Tél. : 867-667-5612

Site Web : www.gov.yk.ca

Programmes de garantie

Atlantic Home Warranty Program

www.ahwp.org

Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec

www.apchq.com

Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario

www.tarion.com

Manitoba New Home Warranty Program

www.mbnhwp.com

Saskatchewan New Home Warranty Program

www.nhwp.org

Alberta New Home Warranty Program

www.anhwp.com

British Columbia Homeowner Protection Office

www.hpo.bc.ca

Programmes de garantie privés

Compagnie d'Assurance London Garantie

www.londonguarantee.com

National Home Warranty Programs

www.nationalhomewarranty.com

Wylie-Crump Limited

www.wyliecrump.com

Sources non gouvernementales

Institut canadien des condominiums (CCI)

L'Institut canadien des condominiums est un organisme indépendant sans but lucratif fondé en 1982 et ayant des sections régionales partout au Canada.

CCI-National

Diane Gaunt, directrice exécutive
2175 Sheppard Ave. E., bureau 310
Toronto (Ontario) M2J 1W8
Tél. : 416-491-6216
Télécopieur : 416-491-1670
Courriel : cci.national@taylorenterprises.com
Site Web : www.cci.ca

CCI-Vancouver

1700 - 1185 W. Georgia Street
Vancouver (C.-B.) V6E 4E6
Courriel : contact@ccivancouver.com
Site Web : www.cci.ca/vancouver

CCI-N Alberta

3438 - 78 Avenue,
Edmonton (Alberta) T6B 2X9
Tél. : 780-413-8334
Télécopieur : 780-413-7532
Courriel : info@cci-north.ab.ca
Site Web : www.cci-north.ab.ca

CCI-S Alberta

2, 7008 Farrell Road S.E.
Calgary (Alberta) T2H 0T2
Tél. : 403-253-9082
Télécopieur : 403-220-1215
Courriel : info@cci-south.ab.ca
Site Web : www.cci-south.ab.ca

CCI-N Saskatchewan

P.O. Box 7074
Saskatoon (Saskatchewan) S7K 4J1
Tél. : 306-652-0311
Télécopieur : 306-652-0373
Courriel : northsaskatchewan@cci.ca
Site Web : www.nsccli.ca

CCI-S Saskatchewan

PO Box 24011, 2160, Broad St.
Regina (Saskatchewan) S4P 4J9
Courriel : cci@accesscomm.ca
Site Web : www.cci.ca/ssc

CCI-Manitoba

P.O. Box 2517
Station Main
Winnipeg (Manitoba) R3C 4A7
Tél. : 204-944-8954
Courriel : CCImanitoba@hotmail.com
Site Web : www.cci.ca/Manitoba

CCI-Toronto and Area

2175 Sheppard Ave. E., bureau 310
Toronto (Ontario) M2J 1W8
Tél. : 416-491-6216
Télécopieur : 416-491-1670
Courriel : cci.toronto@taylorenterprises.com
Site Web : www.ccitoronto.org

CCI-London & Area

P.O. Box 51022
1593 Adelaide Street N.
London (Ontario) N5X 4P9
Tél. : 519-453-0672
Télécopieur : 519-642-4726
Courriel : ccisw@cci-sw.on.ca
Site Web : www.cci-sw.on.ca

CCI-Ottawa

P.O. Box 32001
1386, Richmond Road
Ottawa (Ontario) K2B 1A1
Tél. : 613-247-4718
Télécopieur : 613-247-8794
Courriel : cciottawa@magma.ca
Site Web : www.cci.ca/ottawa

CCI-Golden Horseshoe

920 Brant Street, Suite 23
Burlington (Ontario) L7R 4J1
Tél. : 905-631-0124 / 1-877-444-2496
Télécopieur : 866-320-5361
Courriel : email@ghccci.org
Site Web : www.ghccci.org

CCI-Huron

P.O. Box 95
Barrie (Ontario) L4M 4S9
Tél. : 866-491-6216
Télécopieur : 866-502-1670
Courriel : cci.huron@cci.ca
Site Web : www.cci.ca/Huron

CCI-Windsor-Essex County

PO Box 693, Station A
Windsor (Ontario) N9A 6N4
Tél. : 519-978-3237
Télécopieur : 519-978-9042
Courriel : amthielk@clarkslaw.com
Site Web : www.cci.ca/Windsor

CCI-Northwestern Ontario

383 Mooney Street
Thunder Bay (Ontario) P7B 5L5
Tél. : 807-346-5690
Télécopieur : 807-344-1507
Courriel : ccinorthontario@shaw.ca
Site Web : www.cci.ca/NWOntario

CCI-Nova Scotia

#3-644 Portland Street, bureau 135
Dartmouth (Nouvelle-Écosse) B2W 2M3
Tél. : 902-461-9855
Courriel : info@ccinovascotia.ca
Site Web : www.ccinovascotia.ca

CCI-Newfoundland & Labrador

P.O. Box 23060, Churchill Square
St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador) A1B 4J9
Courriel : mbutt@martek.ca
Site Web : www.cci.ca/Newfoundland

Publications

CM - Condominium Manager
Association of Condominium
Managers of Ontario
2121 Argentia Road, bureau 100
Mississauga (Ontario) L5N 2X7
Tél. : 905-826-6890
Numéro sans frais : 1-800-265-3263
Télécopieur : 905-826-4873
Courriel : rcm@acmo.org
Site Web : www.acmo.org

Condo Business Magazine
5255 Yonge St., bureau 1000
Toronto (Ontario) M2N 6P4
Tél. : 416-512-8186
Numéro sans frais :
Télécopieur : 416-512-8344
Courriel : info@mediaedge.ca
Site Web : www.mediaedge.ca

Associations

Condominium Homeowners Association of British Columbia

624 Columbia Street, bureau 202
New Westminster (Colombie-Britannique)
V3M 1A5
Tél. : 604-584-2462
Numéro sans frais : 1-877-353-2462
Télécopieur : 604-515-9643

Vancouver Island Strata Owners Association

Box 601
185-911 Yates Street
Victoria (Colombie-Britannique) V8V 4Y9
Tél. : 250-920-0222
Numéro sans frais : 877-338-4762
Courriel : info@visoa.bc.ca
Site Web : www.visoa.bc.ca

ANNEXE C - BIEN CHOISIR SON LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Voici quelques questions auxquelles vous devriez répondre avant de faire l'achat d'un logement. Utilisez le tableau qui suit pour noter chaque immeuble potentiel. D'abord, attribuez à chaque question une cote d'importance relative selon vos priorités, **10 étant la question la plus importante et 0 une question n'ayant aucune importance pour vous**. Ensuite, faites un crochet sous « **oui** » ou « **non** » pour chaque question. Pour chaque réponse « **oui** », la copropriété obtiendra le nombre de points accordé à cette question. Par exemple, si la proximité d'une école a pour vous une importance de 9, et que le logement que vous considérez est proche d'une école, il recevra une note de 9 pour cette question.

Additionnez les points pour classer les différents logements potentiels. Rappelez-vous que cet exercice vise à vous assurer de tenir compte de tous les facteurs avant d'apposer votre signature sur le contrat.

Question	Importance (1-10)	Oui	Non	Note
Emplacement				
Le logement est-il situé dans un quartier qui me convient?				
Y a-t-il une école à proximité?				
Est-il accessible par le transport en commun?				
La durée de déplacement pour me rendre au travail me convient-elle?				
Est-il proche des services (magasins, cinémas, restaurants, etc.)?				
Commodités				
L'immeuble est-il doté d'installations récréatives?				
Y a-t-il une salle d'exercice?				
Y a-t-il une piscine?				
Y a-t-il une salle de réception?				
Y a-t-il un dépanneur?				
Y a-t-il des espaces pour les enfants?				
Y a-t-il une aire de stationnement? Est-elle intérieure ou extérieure? Y a-t-il du stationnement pour les invités?				
Y a-t-il assez d'espace d'entreposage?				
Règlement de la copropriété				
Le règlement et les restrictions de la copropriété sont-ils clairs et compréhensibles?				
Le règlement de la copropriété est-il raisonnable et me convient-il?				
Y a-t-il un règlement sur le nombre d'occupants autorisés?				
Ai-je le droit de louer mon logement?				
Le conseil d'administration (ou le promoteur) est-il disposé à m'expliquer le règlement?				

Question	Importance (1-10)	Oui	Non	Note
Puis-je exploiter mon entreprise dans l'immeuble?				
Puis-je avoir un animal?				
Le style de gestion correspond-il à mon mode de vie (gestionnaire immobilier ou copropriété autogérée)?				
Abordabilité				
Le prix d'achat respecte-t-il mon budget?				
Ai-je les moyens de payer les charges de copropriété, les versements hypothécaires, les taxes, l'assurance et tous les autres coûts?				
Le prix est-il raisonnable dans les circonstances?				
Offre-t-on les améliorations que je désire ou dont j'ai besoin et combien coûtent-elles?				
Les accessoires sont-ils compris dans le prix d'achat?				
L'abonnement à la télévision par câble ou par satellite et à Internet est-il compris dans les charges mensuelles de copropriété, et dans la négative, combien coûte-t-il?				
Par quels moyens l'immeuble est-il chauffé, climatisé et ventilé?				
Y a-t-il des mesures d'économie de l'énergie et de l'eau?				
Les services publics sont-ils compris dans les charges mensuelles de copropriété, et dans la négative, combien coûtent-ils?				
L'immeuble				
Le type d'immeuble (tour d'habitation, faible hauteur, maisons en rangée, copropriété franche, lofts, etc.) me convient-il?				
La construction sera-t-elle terminée à temps, et dans la négative, suis-je prêt à attendre?				
L'aspect de l'immeuble me plaît-il?				
L'immeuble est-il en bon état?				
Semble-t-il bien construit et bien entretenu?				
L'immeuble est-il durable?				
Le terrain est-il attrayant et bien entretenu?				
L'apparence du logement me plaît-elle?				
Est-il de la bonne grandeur?				
Possède-t-il toutes les caractéristiques que je désire (foyer, nombre de chambres, balcon, etc.)?				

Question	Importance (1-10)	Oui	Non	Note
Y a-t-il suffisamment d'espace de rangement?				
Le logement est-il bien éclairé?				
Y a-t-il des systèmes de protection contre les incendies (détecteurs de fumée, gicleurs, etc.)?				
Plaît-il à tous les membres de la famille?				
L'association des copropriétaires				
L'association des copropriétaires est-elle en bonne santé financière?				
Tous les documents sont-ils accessibles et conformes?				
Y a-t-il des réclamations judiciaires ou des jugements enregistrés contre l'association des copropriétaires?				
Communauté et style de vie				
Le style de vie de la communauté correspond-il au mien (personnes âgées, familles avec jeunes enfants, etc.)?				
L'immeuble est-il exclusivement résidentiel ou à usage combiné?				
Quel est le pourcentage de logements loués?				
Est-il accessible aux personnes ayant des besoins spéciaux?				
Les résidents actuels semblent-ils sympathiques et ont-ils l'air heureux?				
Y a-t-il un risque de bruit (par ex. routes, voisins, vide-ordures, ascenseurs)?				
Total des points				

Remerciements

Ce *guide* a été préparé grâce au concours de personnes talentueuses et dévouées qui travaillent dans le secteur de la copropriété au Canada. La SCHL désire remercier ces personnes de leur contribution :

Alex Astbury
Jamie Bleay
Don Braden
Michael Celentano
Steve Chapman
Michel Charlebois
Ronald Danks
David Dunn
Joanne Lucas
Sandra Marshall
Ian Melzer
Emer Parke
Bart Porter
Dawn Ring
Bill Semple
Alex Spiegel
Bernice Winters
Debra Wright

La SCHL exprime sa reconnaissance envers l'Institut canadien des condominiums pour son aide active à la préparation de la présente publication. Enfin, nous désirons exprimer notre gratitude à l'équipe du projet, dirigée par HWB Inc., pour ses efforts et son dévouement dans la conception et la rédaction du *guide*.

Duncan Hill
Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement

LA SCHL PEUT VOUS AIDER À PROTÉGER VOTRE INVESTISSEMENT



Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant

19,95 \$

N° de produit :
62115

Effectuez vos propres inspections pour garder votre maison en grande forme! Le *Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant* vous aide à repérer les problèmes potentiels et à réagir en conséquence avant que les réparations deviennent trop coûteuses. Grâce à ce guide pratique et facile à comprendre, vous pourrez faire en sorte que votre habitation soit plus sûre, moins énergivore et plus confortable à longueur d'année. Avec l'aide de notre outil d'évaluation et de notre calendrier d'entretien complet, vous serez en mesure de prévenir au lieu de guérir.



Votre maison : l'entretien et la réparation

6,95 \$

N° de produit :
61210

Ne laissez pas votre maison déperir! Le manuel intitulé *Votre maison : l'entretien et la réparation* fournit des conseils pratiques pour entretenir et réparer votre maison. Vous y trouverez des instructions étape par étape agrémentées d'illustrations utiles expliquant comment effectuer les réparations courantes et les travaux d'entretien régulier, lesquels contribueront à maintenir votre foyer au sommet de sa forme pendant des années.



Rénovation de la Maison saine

34,95 \$

N° de produit :
61151

Pourquoi ne pas rénover en respectant les principes de la Maison saine? Le manuel *Rénovation de la Maison saine* propose des options, enseigne des techniques et suggère des matériaux qui pourront faire de votre maison un endroit où il fait encore mieux vivre. Ses illustrations, ses feuilles de travail qui vous feront économiser et ses guides de planification pratiques vous aideront à rendre votre maison plus saine, plus sûre et plus éconergétique.



Manuel du propriétaire-occupant

22,95 \$

N° de produit :
62096

Découvrez comment les maisons sont construites, à quoi vous attendre en tant que nouveau propriétaire et comment effectuer les réparations courantes! Le *Manuel du propriétaire-occupant* est un guide pratique complet qui regorge de renseignements pour que vous puissiez vous familiariser avec les composants internes de votre maison, notamment le fonctionnement et l'interaction des différents éléments et installations. Il aborde tous les aspects d'une maison neuve, des appareils de chauffage à la ventilation, et de la climatisation à l'eau chaude, en passant par la plomberie. Vous y trouverez des instructions simples et un grand nombre d'illustrations, de même que des solutions aux problèmes courants et des conseils sur la façon d'occuper une maison de manière saine, efficace et écologique.

Commandez vos exemplaires dès maintenant en composant le
1-800-668-2642 ou visitez notre Bureau de commandes à www.schl.ca

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT LE PLUS IMPORTANT, À L'INTÉRIEUR COMME À L'EXTÉRIEUR



Collection « Votre maison »

GRATUIT

Tout ce que vous devez savoir en tant que propriétaire se trouve à portée de la main! La collection « Votre maison » de la SCHL est une série de feuillets documentaires rédigés simplement qui portent sur pratiquement tous les aspects de l'occupation, de l'entretien et de la rénovation d'une habitation, depuis la finition du sous-sol à la ventilation des combles, en passant par l'aménagement d'une pelouse à faible entretien. Ces publications peuvent même vous aider lors de l'achat d'une nouvelle demeure. Recherchez les feuillets intitulés *Comprendre le contrat de vente de votre maison neuve* et *Le choix d'un constructeur d'habitations*. Vous pourrez les imprimer facilement à partir du site Web de la SCHL à **www.schl.ca**



L'achat d'une maison étape par étape

GRATUIT

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**