

Le CONDO... Les définitions

Acte constitutif de copropriété :

Il définit, notamment, la destination de l'immeuble, les parties privatives et les parties communes. Il indique également la valeur relative de chaque fraction et la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du C.A., du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires. Il prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes.

Assemblée générale des copropriétaires :

Composée de tous les copropriétaires en titre de l'immeuble, présents ou valablement représentés. Une assemblée des copropriétaires est tenue au moins une fois par année, précédée d'un avis de convocation à cet effet. C'est elle qui a le pouvoir législatif.

Un procès-verbal de chaque assemblée des copropriétaires doit être dressé.

Assurance titres :

Il s'agit d'une assurance dommage, offerte par certaines compagnies spécialisées en la matière, visant à prémunir l'acheteur contre les vices de titres pouvant affecter sa propriété.

Budget :

Il est tenu d'établir le budget prévisionnel pour les dépenses nécessaires au fonctionnement courant de la copropriété. Ce n'est pas l'assemblée des copropriétaires qui vote le budget, mais les administrateurs qui le décident après avoir consulté les copropriétaires.

Une fois le nouveau conseil d'administration entré en fonction, le premier élément requérant une vérification et, au besoin, des ajustements, sera sans nul doute le budget d'opération mis en place par le promoteur. Il arrive que ces derniers, en vue d'attirer les acheteurs, soumettent des budgets d'opération irréalistes avec des contributions aux charges communes minimales de la part des copropriétaires.

Certificat de localisation :

Le certificat de localisation est préparé par l'arpenteur-géomètre. Il fait partie du dossier des titres de l'immeuble. Son utilité principale est de situer les bâtiments sur le terrain et démontrer qu'ils ne causent aucun empiètement et qu'aucun droit de superficie en résultant n'entache substantiellement le droit de propriété. Il fera aussi état du respect des normes municipales.

En copropriété, le certificat de localisation général fournira habituellement toute l'information utile sur la localisation du bâtiment principal et de ses accessoires sur le terrain. Lors d'une transaction immobilière, le notaire doit avoir en main un certificat de localisation récent et démontrant l'état actuel de l'immeuble. Il revient au syndicat de faire préparer un certificat de localisation démontrant l'ensemble des parties communes de l'immeuble. Le copropriétaire vendeur n'a pas l'autorité pour faire établir un tel certificat. Le copropriétaire vendeur est responsable de fournir un certificat de localisation de sa partie privative.

Le certificat de localisation sur la partie privative viendra confirmer les écarts d'implantation entre le lot résultant des opérations cadastrales originales ayant permis la constitution de la copropriété et son occupation actuelle. Il permettra de vérifier si le propriétaire de la partie privative a fait des travaux, autorisés ou non, provoquant un débordement ou des empiètements sur les parties communes, ou même sur une ou d'autres parties privatives.

Charges communes :

Aussi appelées « frais de condo », elles sont la contribution de chacun des copropriétaires. Le C.A. cotise les copropriétaires après avoir établi quelles sommes sont nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les montants à verser au fonds de prévoyance.

Chacun des copropriétaires doit contribuer aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction.

Si l'un des copropriétaires ne s'acquitte pas de ses charges, les autres copropriétaires ne peuvent être tenus de contribuer davantage, il s'agit d'une obligation individuelle.

Conseil d'administration :

Le mandat principal du C.A. consiste à gérer les affaires du syndicat et à exercer tous les pouvoirs nécessaires à cette fin. Il exerce essentiellement le pouvoir exécutif du syndicat.

Les devoirs et obligations du C.A. sont : la conservation de l'immeuble, la coordination et gestion des espaces communs, la sauvegarde des droits collectifs, tenir à jour les registres de la copropriété et le respect de la déclaration de copropriété.

Copropriétaire :

Personne physique ou morale, propriétaire d'au moins une fraction de la copropriété.

Un copropriétaire a des pouvoirs de vote à l'assemblée et il peut agir pour diriger les affaires de la copropriété s'il est élu administrateur.

Copropriété divise :

Le copropriétaire achète une partie de l'immeuble qui lui est propre (partie privative) et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble, dont l'usage est réservé à tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux.

Copropriété indivise :

Le propriétaire achète un pourcentage de tout l'immeuble sans que ce pourcentage ne soit relié à une partie précise de l'immeuble. C'est la convention d'indivision intervenue entre tous les copropriétaires qui attribue la jouissance sur une unité d'habitation.

Lors de l'acquisition d'un « appartement en copropriété », chacun des nouveaux copropriétaires est appelé à adhérer aux règles en vigueur. Par la loi et la signature de l'acte d'achat, le nouveau copropriétaire devient lié à ce que nous représentons comme étant « la loi

des parties », c'est-à-dire la déclaration de copropriété.

Les immeubles où la gestion du syndicat est bien tenue auront une excellente réputation et seront généralement très en demande, alors que ceux où la gestion est déficiente seront moins convoités. Le marché en tiendra compte dans la valeur de l'unité mise en vente.

Déclaration de copropriété :

La déclaration de copropriété est un acte juridique et authentique reçu par un notaire, en vertu duquel la propriété d'un immeuble se divise en « fractions » appartenant à une ou plusieurs personnes. C'est le point de départ de tout immeuble détenu en copropriété divise. C'est un contrat liant tous les copropriétaires de l'immeuble, sans nécessiter leur signature, et que ceux-ci doivent respecter. La déclaration de copropriété se divise en trois parties : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

C'est le document qui dicte les règles à suivre dans la copropriété et qui s'impose, non seulement à la personne qui l'a signé, mais à tous les copropriétaires qui viendront par la suite, de même qu'à tous ceux qui résideront dans la copropriété, incluant les locataires et les occupants.

L'assemblée générale des copropriétaires a le pouvoir d'adopter de nouveaux règlements d'immeuble ou de modifier des règlements existants. Ces règlements ne sont pas nécessairement notariés, ils sont versés au registre de la copropriété. Les modifications doivent être soumises à l'assemblée des copropriétaires et entérinées par ceux-ci. Ils doivent avoir été transmises à tous les copropriétaires par les administrateurs, avant l'assemblée, en même temps que l'avis de convocation.

SUITE PAGE 6

Sites Internet

condosquebec.ca

condolegal.com

infomaison.ca

condovideo.com

royalpage.ca

retraites-quebec.ca