

# 6

## Achat et possession d'un condominium

### Avant d'acheter une partie privative

Si vous songez à acheter un condominium, il vous appartient de bien vous informer afin de prendre une décision éclairée.

À titre d'acheteur éventuel, vous pouvez demander une attestation donnant des renseignements sur le statut actuel de l'association condominiale et sur la partie privative à vendre (ex. charges de copropriété payables, montants dus à l'association condominiale, conventions en vertu desquelles le propriétaire doit assumer les dépenses, paiements futurs relatifs à des prélèvements spéciaux, autres avis et résolutions).

### Achat via un promoteur

Si vous souhaitez acheter une partie privative, il vous faudra signer une entente avec le promoteur. Si la construction de la partie privative ou des parties communes n'est pas encore terminée, la convention d'achat doit inclure des descriptions, des dessins ou des photos de l'aspect final des espaces intérieurs et extérieurs.

Conformément aux règlements, le promoteur gardera en fiducie, sous certaines conditions, les sommes versées par l'acheteur.

### Documents de communication

À la signature de la convention d'achat, le promoteur devra vous fournir une copie des documents juridiques et financiers se rapportant à l'aménagement du condominium, dont :

- la demande de constitution du condominium dûment enregistrée auprès du Bureau des titres de biens-fonds (à faire sinon dans les 30 jours après l'enregistrement, le cas échéant);

- le budget des dépenses communes;
- tout contrat ratifié par l'association condominiale;
- le contrat hypothécaire ou un résumé de ses modalités;
- les états financiers;
- s'il s'agit d'un bâtiment transformé en condominium, les rapports d'évaluation du bâtiment et les études du fonds de réserve exigé par les règlements.

📄 Consultez l'article 54 de la *Loi de 2015 sur les condominiums* pour obtenir une liste exhaustive des documents de communication.

### Annulation d'une convention d'achat

La convention d'achat doit informer l'acheteur de son droit d'annuler l'achat. Vous avez 10 jours pour annuler la convention d'achat en avisant le promoteur par écrit. Si la convention d'achat a été ratifiée avant l'enregistrement du condominium au Bureau des titres de biens-fonds, la date limite d'annulation est 10 jours après la réception des documents de communication. Le promoteur dispose de 15 jours après la réception de l'avis pour vous rendre la somme que vous aurez versée.

### Possession

Le promoteur doit, d'ici la date de prise de possession, vous fournir une copie du permis d'occuper. Il pourrait vous donner la possession de la partie privative avant l'enregistrement du condominium, que ce soit par convention, un accord de location ou un bail distinct.

## Propriété et usage

Le propriétaire d'une partie privative peut, à sa guise, l'utiliser, la vendre, la louer ou l'hypothéquer, pourvu qu'il respecte la législation et les règlements administratifs du condominium. Il partage aussi, avec les autres propriétaires de parties privatives, la propriété et l'usage des parties communes, qui elles ne peuvent pas être hypothéquées.

Dans certains condominiums, les parties communes ou éléments d'actif communs sont réservés à un ou quelques propriétaires de parties privatives. L'association condominiale est tenue de faire l'entretien des parties communes et des éléments d'actif communs, à moins d'indication contraire dans les règlements administratifs.

## Servitudes et droit d'entrée

Les servitudes sont des autorisations d'accès accordées par l'association condominiale aux fournisseurs de services publics et autres fournisseurs de services.

L'accès aux éléments structurels et aux installations électriques et de plomberie est prévu dans la *Loi de 2015 sur les condominiums* et n'a pas besoin d'être explicité dans la demande de constitution du condominium.

Puisque les servitudes permettent d'accéder à l'intérieur des parties privatives et communes, l'association condominiale pourrait devoir demander un droit d'entrée à des fins d'entretien. Sauf en cas d'urgence, elle doit remettre un avis écrit au propriétaire de la partie privative au moins 24 heures avant le moment de l'entrée.

## Entretien des parties privatives

Le propriétaire d'une partie privative doit veiller au bon entretien de sa partie privative. S'il tarde à exécuter certains travaux requis, l'association condominiale pourra les entreprendre du moment où le retard peut affecter d'autres parties du condominium. Le propriétaire de la partie privative devra alors rembourser les dépenses de l'association condominiale, ou le coût des travaux sera payé à même les charges de copropriété. Les propriétaires de parties privatives doivent aussi souscrire et maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile générale.

## Entretien des parties communes

L'association condominiale s'occupe des travaux d'entretien, de réparation et de remplacement qui touchent les parties communes et les éléments d'actif communs. En ce qui concerne les parties communes à l'usage exclusif d'un propriétaire de partie privative, un règlement administratif peut être établi pour rendre ce propriétaire responsable des travaux à faire. Lorsque le propriétaire d'une partie privative est autorisé à utiliser les parties communes, y compris celles à usage exclusif, il doit donner un accès raisonnable à l'association condominiale ou aux fournisseurs de services pour qu'ils puissent exercer leurs fonctions.

L'association condominiale ne peut pas changer de façon considérable l'usage ou l'aspect des parties communes ou des éléments d'actif communs sans adopter de résolution spéciale, sauf lorsqu'un changement immédiat est nécessaire pour éliminer un risque important pour la sécurité ou éviter des pertes ou des dommages.

## Charges de copropriété

Les propriétaires en titre doivent payer des charges de copropriété mensuelles à l'association condominiale et permettre des prélèvements spéciaux. L'argent ainsi amassé sert à payer les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des parties communes.

L'acheteur potentiel et le propriétaire en titre doivent connaître le mode de calcul des charges de copropriété et être conscients qu'elles peuvent augmenter.

 Consultez la fiche d'information n° 5 pour en savoir plus sur les réunions et les droits de vote.

 **Nota :** La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.