

# Devenir copropriétaire

L'achat de mon  
futur condo



**RGCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

**OACIQ**



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

**NOUS SOMMES LÀ  
POUR VOUS  
PROTÉGER**

## **GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

- Organisme à but non lucratif (OBNL), neutre et indépendant
- Seul plan de garantie obligatoire au Québec
- Plus de 90 000 unités garanties depuis 2015
- Plus de 42 000 unités inspectées depuis 2015

## **LA MISSION**

- Protéger les acheteurs d'une habitation neuve
- Favoriser l'amélioration de la qualité de la construction au Québec

## **DES OUTILS POUR VOUS AIDER**

- Le Répertoire des entreprises accréditées chez GCR pour faire un choix éclairé
- Le Guide d'entretien GCR pour prendre soin de votre maison ou votre condo
- Le Kit de l'acheteur pour tout savoir sur les garanties et leur durée
- L'Écho GCR – Consommateurs pour tout savoir sur l'actualité dans le domaine de l'habitation



Suivez-nous sur les  
réseaux sociaux

[www.garantiegr.com](http://www.garantiegr.com)



## Préface

L'acquisition d'une propriété constitue l'achat le plus important que nous aurons à effectuer au cours de notre vie. Au fil du temps, le marché immobilier s'est adapté aux modes de vie, aux désirs et aux aspirations des Québécois et Québécoises. En particulier, la création de la copropriété divise, en 1969, a grandement contribué à stimuler l'accès à la propriété. Au cours des cinquante dernières années, ce mode d'habitation s'est développé exponentiellement et il a su séduire des centaines de milliers de foyers. Ces projets d'habitation n'ont cessé de se multiplier sur le territoire québécois, résultat d'une économie prospère et d'un marché immobilier dynamique.

Il a été recensé en 2018 près de 330 000 logements en copropriété divise au Québec pour une valeur foncière qui frôle les 90 milliards \$. La copropriété a notamment connu un essor sans précédent depuis le début des années 2000. Aujourd'hui, elle n'est plus l'apanage des grands centres urbains, elle transforme aussi le paysage des plus petites municipalités. Ce modèle a fait ses preuves. Il a contribué à enrichir le patrimoine urbain du Québec, à densifier nos villes et à limiter ainsi l'étalement vers la banlieue.

Mais si ce modèle a porté ses fruits, il a aussi vu naître certains enjeux touchant notamment la pérennité de cet immense parc immobilier. Le 5 décembre 2019, le gouvernement adoptait le projet de loi 16 justement pour préserver cette richesse patrimoniale. Après 50 ans, plusieurs édifices faisaient face à un déficit d'entretien important que le cadre législatif alors en vigueur n'avait pas empêché. L'objectif poursuivi avec la nouvelle loi visait à permettre aux copropriétaires de mieux protéger leur investissement. Ce projet de loi voulait aussi assurer l'équité entre les générations.

D'autres améliorations, comme la loi 141 modifiant le *Code civil du Québec* en matière d'assurance des copropriétés divisées ou encore la loi 41, qui clarifie la responsabilité des copropriétaires lors de sinistres, ont contribué à actualiser les outils législatifs.

L'achat d'une copropriété est plus complexe que celui d'une maison unifamiliale à plusieurs égards. Adhérer à ce modèle, c'est accepter entre autres de partager des frais liés au bâtiment qui abrite chacune des unités d'habitation, mais aussi obéir à des règles de vie commune. Cette responsabilité exige la formation d'un syndicat de copropriétaires, chargé d'assurer la conservation de l'immeuble et de veiller à l'intérêt commun. Un acheteur potentiel a tout à gagner à connaître les principes de base qui organisent le fonctionnement en copropriété. Il s'engagera en toute connaissance de cause et prendra au sérieux son rôle de copropriétaire. Les professionnels qui accompagnent leurs clients dans l'achat ou la vente d'une copropriété ont ainsi de grandes responsabilités de conseil et d'information.

Pour cette raison, nos organismes ont décidé de produire conjointement un guide pour l'achat d'une copropriété. Nous sommes convaincus que cette ressource aidera grandement les futurs acheteurs à prendre des décisions éclairées. Ce guide contribuera non seulement à mieux les protéger, mais participera aussi à préserver le parc de copropriétés.



Laurent Émery,  
directeur général  
RGCCQ



Daniel Laplante,  
président-directeur général  
GCR

Nadine Lindsay,  
présidente et chef de la direction  
de l'OACIQ

Le présent document a été produit conjointement par Garantie de construction résidentielle (GCR), l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ), avec la collaboration de condolegal.com.

**Rédaction** : Me Yves Joli-Coeur et Me Richard Lecouffe ; **Édition** : Adrien Vallat ;  
**Révision linguistique** : Michèle Jean ; **Graphisme** : Bernard Lamy, Sophie Bellemare



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

# AU SERVICE DES COPROPRIÉTÉS

Des réponses et des outils pour  
simplifier votre gestion.

Les membres du RGCQ ont accès à :

- ♦ des **conseils** personnalisés et illimités pour gérer leur copropriété
- ♦ du **soutien** pour la mise en œuvre des réformes du droit de la copropriété
- ♦ des **documents** types adaptés à leurs besoins
- ♦ des **formations** spécialisées pour tous les niveaux
- ♦ de **l'information** de qualité et en temps réel sur les nouveautés en copropriété

Le RGCQ est un organisme à but non-lucratif fondé en 1999 qui a pour mission d'améliorer la gestion et la gouvernance des copropriétés québécoises. Représentant plus de 80 000 unités de copropriété et 300 entreprises, le RGCQ est le porte-parole par excellence des copropriétaires, syndicats et gestionnaires de copropriété.

**Pour plus d'information  
et pour devenir membre,  
contactez-nous**

📧 [au.rgcq.org](http://au.rgcq.org)

☎ 514 916-7427

@ [info@rgcq.org](mailto:info@rgcq.org)

# La recherche d'un logement

## Logement individuel ou copropriété ?

L'achat d'un condo permet d'accéder plus facilement à la propriété, en raison d'un coût moindre à l'achat, si on le compare à celui d'une maison unifamiliale. Les jeunes ménages et les locataires en profitent. À preuve, ils sont de plus en plus nombreux à opter pour la formule condo, qui leur permet d'être enfin propriétaires beaucoup plus rapidement.

Toutefois, vivre en copropriété implique la cohabitation avec des voisins plus ou moins nombreux, plus ou moins rapprochés, et de partager les efforts financiers en vue d'entretenir et de préserver l'immeuble. Le vivre-ensemble en copropriété requiert le maintien de relations cordiales avec ses voisins et une vision à plus long terme qu'un simple séjour passager.

Vivre en copropriété demande donc certaines aptitudes puisqu'une personne ne peut y jouir de la même liberté qu'en maison unifamiliale. La copropriété propose un régime où l'on exerce ses droits de propriété dans un cadre collectif. Des décisions prises par la collectivité risquent de ne pas toujours vous plaire. Il y a aussi des contraintes, des règlements à observer et des interdictions, de sorte qu'il n'est pas donné à tous de s'y sentir à l'aise.



L'achat d'une unité d'habitation en copropriété divise, communément appelée le « condo », est attirant, en raison d'un coût souvent moindre à l'achat, comparé à celui d'une maison unifamiliale.

Ce mode d'habitation comporte de nombreux avantages, dont celui de diminuer ses dépenses. Non seulement le coût pour y demeurer est inférieur à celui d'une maison, mais les économies pour les charges rattachées à l'habitation sont également possibles.

Si votre décision vous porte vers la copropriété, il faut faire un choix entre divers types d'immeubles ou de modes de copropriété. Un courtier immobilier pourra vous présenter des immeubles correspondant à vos besoins et critères.

#### Pensez aux frais de condo

Bien que la vie en copropriété soit généralement moins coûteuse qu'en maison unifamiliale, n'oubliez pas d'intégrer les charges communes, communément appelées frais de condo, à vos calculs. Peu importe le type de copropriété choisi ou l'état de l'immeuble (neuf ou existant), vous devrez vous acquitter mensuellement d'une somme pour contribuer au bon fonctionnement de la copropriété.

## Copropriété divise ou indivise ?

Si vous êtes à la recherche d'un appartement, posez-vous la question, à savoir s'il est situé dans une copropriété divise ou indivise. Bien que ces deux concepts soient similaires, car ils ont ultimement pour objet le partage d'un même immeuble par plusieurs personnes appelées copropriétaires, les implications juridiques et financières ne sont pas les mêmes.

### LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

La copropriété divise, communément appelée condominium, est une formule d'habitation qui, sur le plan juridique, sépare financièrement les propriétaires les uns des autres. Elle est obligatoirement assujettie à une déclaration de copropriété, laquelle se veut une convention notariée qui régit les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs. La déclaration de copropriété est un document juridique capital, car elle contient les énoncés relatifs au cadre de vie de la copropriété. C'est d'ailleurs par sa publication au registre foncier que le syndicat de copropriété prend naissance.

Pour mettre en place une copropriété divise, l'immeuble est scindé en parties privatives et en parties communes. Celles-ci sont identifiées par un numéro de lot individuel, lequel a été attribué lors de l'opération cadastrale. Chacun des lots privatifs de copropriété ainsi constitué devient un bien immobilier unique.



Ainsi, les copropriétaires sont propriétaires exclusifs de leur partie privative (ex. : appartement) et, dans certains cas, d'une case de stationnement et d'une case de rangement. Ils ont en commun (en indivision) les parties communes de l'immeuble (ex. : le gros œuvre comme les fondations ou la charpente, les équipements mécaniques, le hall d'entrée, la piscine, le stationnement, les ascenseurs et les salles communautaires). Ces parties communes sont gérées par le syndicat de copropriétaires, qui doit en assurer l'entretien et la conservation.

Le régime juridique de la copropriété divise vous procurera une plus grande liberté, en ce sens que vous pourrez, en principe, disposer de vos biens comme bon vous semblera, par exemple louer ou vendre votre partie privative sans devoir obtenir une autorisation préalable de qui que ce soit. Vous pourrez aussi contracter un prêt hypothécaire afin d'acheter votre appartement. Les autres copropriétaires n'en seront aucunement responsables.

### LA COPROPRIÉTÉ INDIVISE

Un immeuble est détenu en copropriété indivise lorsqu'il appartient à plus d'une personne (les indivisaires), sans pour autant être divisé matériellement en lots distincts (parties privatives et parties communes). Contrairement à la copropriété divise, les appartements ne sont pas individualisés et aucune opération cadastrale préalable n'est exigée. L'immeuble fait l'objet d'une seule évaluation foncière. C'est pourquoi les autorités municipales et scolaires émettent un seul avis d'imposition pour l'ensemble de l'immeuble. Vous détenez, au même titre que les autres copropriétaires, un droit de propriété indivis sur l'ensemble de l'immeuble, en fonction de la valeur que votre part représente.

Contrairement à la copropriété divise, une copropriété indivise n'est pas dotée d'une entité juridique chargée de l'entretien de l'immeuble ni d'un conseil d'administration. Ce sont les copropriétaires eux-mêmes qui administrent en collégialité ou en nommant un gérant. Autres particularités à souligner : on y retrouve habituellement des clauses limitant la liberté de revendre sa part à autrui ainsi qu'une interdiction de louer sa portion de l'immeuble (son appartement). Ce sont des critères importants à considérer, avec ce mode de copropriété.

### Quel est le type de copropriété le plus répandu ?

La grande majorité des copropriétés existantes et la quasi-totalité des copropriétés neuves sont des copropriétés divisées.

Les copropriétés indivises sont plus rares; chacune d'entre elles présente des caractéristiques uniques et leur administration est beaucoup moins encadrée.

C'est pourquoi il est difficile de donner des informations et des conseils généraux sur ces immeubles et que ce guide se concentre sur les copropriétés divisées.

# Les particularités de la copropriété divise

## Les différents types de copropriété divise (résidentielle, mixte, de villégiature, par phases)

La copropriété divise se conjugue sous différentes formes et dans divers types d'immeubles. Bon nombre de copropriétés sont strictement résidentielles, mais certaines sont mixtes (résidentielles et commerciales) et d'autres de villégiature (en zone touristique ou à proximité de stations de ski). Chaque type de copropriété est ainsi soumis à des règles particulières spécifiques contenues dans la déclaration de copropriété la concernant.

Quant aux immeubles, il peut s'agir autant de duplex, triplex et autres « plex » que de maisons en rangée ou maisons de ville, ou encore de tours d'habitation de plusieurs étages comptant des centaines d'unités résidentielles. Le dénominateur commun se trouve dans la division de l'immeuble en lots distincts, à la suite d'une opération cadastrale, la publication d'une déclaration de copropriété et la création d'un syndicat de copropriétaires.

Certaines copropriétés divisées ont la particularité de faire partie de complexes immobiliers érigés en diverses phases. Dépendamment du mode choisi par le promoteur, on peut alors retrouver des copropriétés divisées régies par deux déclarations de copropriété : une première déclaration de copropriété dite « initiale » ou « horizontale », s'appliquant à l'ensemble des parties communes du projet, et une seconde déclaration de copropriété, dite « concomitante » ou « verticale », spécifique à chaque immeuble ou phase. Dans un tel cas, on observe aussi deux types de syndicats de copropriétaires : un premier dit « horizontal », qui administre la copropriété initiale, et un deuxième constitué d'autant de syndicats de copropriétaires « verticaux » que d'immeubles composant le projet.





## La déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est l'acte juridique qui donne naissance à la copropriété divisée, lors de sa publication au registre foncier. C'est un acte notarié qui est élaboré unilatéralement par le promoteur du projet (appelé le « déclarant ») et auquel tous les copropriétaires, même les copropriétaires futurs, sont automatiquement liés, dès qu'ils se portent acquéreurs d'un appartement. Elle contient les dispositions relatives à la structure juridique de la copropriété et ses règles de fonctionnement. On la considère donc comme le « contrat social » organisant la vie des copropriétaires, sur une base tant individuelle que collective. Elle comporte trois parties : l'état descriptif des fractions, l'acte constitutif de copropriété et le règlement de l'immeuble.

L'**état descriptif des fractions** se trouve à la fin du document. Cette section plus technique répertorie la désignation cadastrale de toutes les parties privatives et communes de l'immeuble.

L'**acte constitutif de copropriété** contient les éléments juridiques déterminants de la copropriété, dont la « destination de l'immeuble ». On y décrit l'origine des droits de propriété de son « créateur » (le « déclarant »), ainsi que les servitudes créées pour ce projet. Cette partie contient la description des valeurs relatives des « fractions » créées par la division de l'immeuble en lots, ainsi que les droits de vote attribués à chacune. L'acte constitutif précise également les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires.

Le **règlement de l'immeuble**, pour sa part, impose le code de conduite de tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble. Il prévoit aussi les règles de fonctionnement et d'administration de la copropriété, dont la composition du conseil d'administration, les règles d'utilisation des parties communes et privatives, celles concernant la tenue des assemblées de copropriétaires et la contribution des copropriétaires aux charges communes, incluant les fonds de prévoyance et d'autoassurance.

### ATTENTION

Plusieurs acheteurs négligent malheureusement de consulter la déclaration de copropriété et ses amendements, avant de procéder à l'achat, alors qu'ils acceptent de s'y plier et qu'ils y sont liés. Une telle négligence risque d'engendrer de mauvaises surprises et vous pourriez vous retrouver en situation de non-respect du « contrat social ». Votre courtier immobilier doit vérifier le règlement de l'immeuble afin d'évaluer si la cohabitation prévue et attendue est compatible avec vos attentes.

### BON À SAVOIR !

C'est dans le règlement de l'immeuble que se définit la vie quotidienne à laquelle vous devez vous attendre dans une copropriété divisée particulière. On y traite de la location des fractions, de l'exercice permis ou non d'une profession dans une partie privative, d'interdiction ou restrictions concernant les animaux domestiques, du bruit et des nuisances, de l'usage de la cigarette ou du cannabis, de l'utilisation ou interdiction d'appareils de cuisson sur les balcons, d'utilisation des ascenseurs, chutes à déchets, salle communautaire, piscine ou spa, de l'affichage ou d'installation d'antennes ou de coupoles, etc.



### À RETENIR

Le règlement de l'immeuble peut connaître des modifications, avec le temps. Il est donc primordial de ne pas s'en tenir à la seule lecture de la déclaration de copropriété d'origine et de consulter toutes les modifications dont ce règlement aurait pu faire l'objet.

## Le syndicat de copropriétaires

Il s'agit d'une personne morale distincte, représentant la collectivité des copropriétaires de l'immeuble. Ce syndicat naît dès la publication de la déclaration de copropriété au registre foncier. Il est le représentant légal de la copropriété. Sa mission consiste à assurer l'entretien et la conservation de l'immeuble et à défendre les intérêts collectifs des copropriétaires. Un syndicat de copropriétaires possède un nom, un domicile, ainsi que son propre patrimoine. Il agit par l'entremise de deux organes : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires.



### Le conseil d'administration :

- > gère les affaires du syndicat;
- > voit à l'entretien de l'immeuble;
- > exerce son rôle sur une base continue.

### L'assemblée des copropriétaires :

- > exerce son rôle de façon ponctuelle, lors de l'assemblée générale annuelle ou d'assemblées extraordinaires;
- > est consultée par le conseil d'administration sur le budget prévisionnel, lors de l'assemblée annuelle;
- > nomme les membres du conseil d'administration;
- > prend certaines décisions importantes, telles les modifications à la déclaration de copropriété ou l'autorisation de travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes.



## Les parties privatives, les parties communes, les parties communes à usage restreint et les fractions

Chaque **partie privative** dans une copropriété divise possède sa propre désignation cadastrale (numéro de lot). Il s'agit de l'appartement, mais parfois aussi d'espaces de stationnement et de cases de rangement. Les parties privatives sont celles sur lesquelles les copropriétaires ont un droit de propriété exclusif.

Les **parties communes** comprennent toutes les parties du bâtiment et des terrains de la copropriété qui ne sont pas parties privatives. Elles sont énumérées dans la déclaration de copropriété (par exemple, les corridors, escaliers, ascenseurs, salles mécaniques, fondations, gros œuvre, etc.). Contrairement à ce qu'on croit souvent, les parties communes n'appartiennent pas au syndicat mais à l'ensemble des copropriétaires, en indivision, dans la proportion des quotes-parts établies pour chaque fraction.

Certaines parties communes sont à l'usage exclusif d'un seul ou de quelques copropriétaires, comme les balcons et portes-patio, ainsi que la fenestration. On les appelle aussi des **parties communes à usage restreint**. Elles sont définies dans la déclaration de copropriété. Ces parties ne sont pas toujours contiguës à l'unité d'habitation (par exemple des stationnements ou cases de rangement situées au sous-sol, lorsqu'aucun numéro de lot spécifique ne leur a été donné). Elles font alors l'objet d'attributions par le promoteur-vendeur, en sa qualité d'administrateur provisoire, ou par le conseil d'administration du syndicat.

### BON À SAVOIR !

Ce qu'un acheteur acquiert en fait, en copropriété divise, c'est une « **fraction de copropriété** », c'est-à-dire à la fois une ou plusieurs **parties privatives** (unité résidentielle et espace de stationnement intérieur, par exemple), un droit d'usage exclusif sur des **parties communes à usage restreint** (un balcon, une case de rangement, par exemple) et une quote-part indivise dans les **parties communes** de la copropriété.

## La destination de l'immeuble

La destination de l'immeuble est une notion fondamentale en copropriété divisée. Elle définit le type de copropriété et les usages possibles dans ses parties privatives et communes (destination strictement résidentielle, destination résidentielle avec possibilité de pratiquer une activité professionnelle, à certaines conditions, etc.).

La majorité des copropriétés divisées ont une **destination résidentielle**. Toutefois, on trouve aussi des **destinations mixtes**, avec commerces au rez-de-chaussée et appartements aux étages supérieurs. À priori, l'achat dans de telles copropriétés ne pose pas problème, mais il faut alors tenir compte des livraisons ou des sources potentielles de bruit et d'émanation d'odeurs, dépendamment du type de commerce autorisé. Les primes d'assurance dans un tel immeuble pourraient être supérieures, par rapport à une copropriété strictement résidentielle. Il faut donc bien lire la déclaration de copropriété, quant aux types de commerces qui y sont permis. De plus, les nominations au sein de conseil d'administration et la répartition des charges communes, entre unités commerciales et unités résidentielles, doivent également être examinées de près, dans ce type de copropriétés.

En zones touristiques, on retrouve souvent des copropriétés à **destination de villégiature**, avec location à court terme généralement autorisée, voire gérée par une société de location constituée en même temps que la copropriété. Il faut alors être conscient des risques associés à la présence de nombreux visiteurs et à l'occupation sporadique des logements par les copropriétaires eux-mêmes, ce qui peut avoir une incidence sur les primes d'assurances, notamment.

Outre ces classifications spécifiques, la notion de destination d'immeuble peut également découler d'éléments extérieurs à la déclaration de copropriété, comme le caractère luxueux de l'immeuble, sa situation, la qualité des matériaux utilisés, le confort de l'immeuble, ainsi que des autorisations ou interdictions concernant les activités des copropriétaires.



## Les assurances en copropriété divise

En tant qu'entité responsable de la conservation de l'immeuble détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires a l'obligation de l'assurer dans sa totalité (tant les parties communes que privatives), contre les risques usuels (incendie, vol, vandalisme, dégâts d'eau, inondations, etc.). Cela peut surprendre, à première vue, puisque le syndicat n'est propriétaire ni des parties communes ni des parties privatives, sauf rares exceptions (une unité résidentielle destinée au concierge résident, par exemple).

Le législateur a opté pour cette solution, d'une part parce qu'elle découle de l'obligation du syndicat de conserver l'immeuble et, d'autre part, afin de limiter le nombre d'interlocuteurs, en cas de reconstruction après sinistre. La seule limite à l'obligation du syndicat, quant aux assurances portant sur l'immeuble, concerne les « améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative ». Il est de la responsabilité de chacun des copropriétaires d'assurer eux-mêmes celles-ci, ainsi que leurs effets mobiliers. À cet égard, les syndicats doivent conserver au registre de la copropriété une description des parties privatives suffisamment précise pour permettre d'identifier ces améliorations. Avant d'acheter, vous devez consulter cette description de l'« unité de référence », qui vous permettra de savoir ce que vous devrez assurer si vous vous portez acquéreur.

Le syndicat doit aussi souscrire des assurances responsabilité civile pour lui-même, puisqu'en tant que personne morale, il pourrait être poursuivi, ainsi que des assurances responsabilité civile couvrant les membres du conseil d'administration, officiers d'assemblée et gérant.

Le coût des diverses primes d'assurance que doivent souscrire tous les syndicats de copropriétaires fait partie des charges communes que les copropriétaires doivent payer, en fonction de la valeur relative de leur fraction respective.

Les assurances en copropriété divise sont donc à deux niveaux : le syndicat pour l'immeuble dans son ensemble, à l'exception des améliorations, et chacun des copropriétaires, pour les améliorations apportées à leur partie privative. Toutefois, la loi impose uniquement aux copropriétaires de contracter une assurance responsabilité civile (minimum de 1 M\$ si l'immeuble compte moins de 13 unités résidentielles; minimum de 2 M\$ si l'immeuble compte 13 unités résidentielles ou plus). Elle est muette en ce qui concerne toute autre couverture qu'un copropriétaire devrait obtenir. Vous avez cependant intérêt à consulter la déclaration de copropriété, car celle-ci pourrait exiger de la part des copropriétaires des couvertures d'assurance autres, ainsi que l'obligation d'en aviser le syndicat, lors de toute souscription ou de tout renouvellement. Votre courtier immobilier devra vous informer des obligations légales du syndicat des copropriétaires, de ce qui est couvert ou non par les assurances de la copropriété et de l'importance de la couverture des assurances. Il y a lieu de rappeler que la déclaration de copropriété lie tous les copropriétaires, qui doivent en respecter toutes les dispositions.

### Copropriété neuve ou existante ?

En tant que futur acheteur, vous aurez le choix entre des copropriétés neuves ou existantes. Même si le résultat final est le même, les étapes menant à l'achat et les éléments à vérifier sont très différents. Nous vous présentons ici les deux.

# L'achat dans une copropriété existante

## Les avantages et inconvénients d'acheter dans une copropriété existante

L'achat dans une copropriété existante comporte des avantages, dont le fait de pouvoir apprécier l'état de l'immeuble, ainsi que l'emplacement et les dimensions des pièces du logement convoité. Il est possible d'évaluer, jusqu'à un certain point, son état d'entretien et de vérifier la présence ou non de vices majeurs, l'insonorisation et la résistance à la propagation d'odeurs. Cette vérification s'effectue notamment en interrogeant le vendeur lors d'une visite des lieux, par l'inspection préachat, ainsi que par l'examen de la documentation disponible au registre de copropriété (états financiers, procès-verbaux d'assemblées de copropriétaires et de réunions du conseil d'administration). Cela s'avère impossible dans un immeuble en construction.

Une copropriété ayant du vécu peut se révéler un mauvais choix, en cas de déficit d'entretien ou d'administration déficiente. Souvent, l'un ne va pas sans l'autre. Or, il faut être bien conscient que l'on n'acquiert pas uniquement un appartement, en copropriété divise. On devient également responsable de sa contribution aux charges communes ou à toute cotisation spéciale. Si les charges communes semblent irréalistes (« trop beau pour être vrai »), si le fonds de prévoyance est à sec, une investigation plus poussée s'impose. Si les procès-verbaux d'assemblées de copropriétaires ou de réunions du conseil d'administration mentionnent d'éventuels travaux importants de réfection, de la bisbille parmi les copropriétaires, des problèmes d'insonorisation ou avec des locataires, il vaudrait peut-être mieux y songer à deux fois, voire passer son tour.

### Qu'est-ce que le fonds de prévoyance ?

Le fonds de prévoyance est une réserve d'argent qui sert à financer les réparations majeures et le remplacement des parties communes de l'immeuble (la toiture par exemple). Il est obligatoire pour toutes les copropriétés divises et il doit être garni convenablement pour faire face aux besoins de l'immeuble. Il permet d'étaler le coût des travaux sur une longue période, ce qui évite les chocs financiers et contribue à l'équité entre les différentes générations de copropriétaires.

Une étude du fonds de prévoyance réalisée par un professionnel permet de bien évaluer les besoins financiers du syndicat et les travaux à venir sur le long terme. Un fonds de prévoyance bien garni est un bon signe d'une gestion rigoureuse et permet d'éviter certaines mauvaises surprises après l'achat.

## Seul ou par l'entremise d'un courtier

Lorsque vous décidez d'acquérir, de vendre ou de louer un immeuble, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou d'une unité détenue en copropriété, vous vous apprêtez à prendre l'une des plus importantes décisions de votre vie.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est l'autorité du courtage immobilier. Il informe et protège le public en appliquant la *Loi sur le courtage immobilier* conformément au mandat qui lui est confié par le ministère des Finances du Québec. Il encadre les pratiques des courtiers immobiliers tout au long de leur carrière afin de s'assurer qu'ils demeurent à jour dans leur pratique et qu'ils respectent leurs obligations professionnelles.

Ainsi, lorsque vous prenez la décision de faire affaire avec un courtier immobilier, vous bénéficiez de toute la protection offerte par la *Loi sur le courtage immobilier*.

L'OACIQ a édité, en collaboration avec le ministère des Finances, divers formulaires spécifiques aux transactions visant des immeubles en copropriété divisée et indivise. Ces formulaires sont à l'usage exclusif des courtiers immobiliers et vous assurent de minimiser les risques inhérents à ce type d'achat :

### **Contrat de courtage exclusif – Copropriété divisée**

– Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée

### **Contrat de courtage exclusif – Copropriété par indivision**

– Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision

### **Promesse d'achat – Copropriété divisée**

– Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée

### **Promesse d'achat – Copropriété par indivision**

– Part d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété par indivision

### **Déclarations du vendeur sur l'immeuble**

– Copropriété divisée

Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires (le **DRCOP**)

Le formulaire **DRCOP** se veut une demande adressée par un copropriétaire-vendeur au syndicat des copropriétaires (le conseil d'administration) de fournir au courtier qui le représente plusieurs renseignements relativement à l'immeuble, notamment sur :

- Les charges communes;
- Le fonds de prévoyance;
- L'état des finances du syndicat;
- L'existence de procédures judiciaires contre ou par le syndicat;
- L'assurance de l'immeuble;
- L'existence d'avis de contravention;
- Les travaux effectués sur la partie privative pouvant affecter les parties communes;
- Les règlements de la copropriété;
- Les travaux importants à venir.

Ce formulaire permet d'obtenir des informations pertinentes concernant l'unité de copropriété mise en marché, en vue d'assurer une transaction transparente à l'avantage de tous.



## Tout savoir sur l'immeuble avant de dire oui !

En plus des informations provenant du copropriétaire-vendeur, notamment à la **fiche descriptive**, lors de la mise en vente de l'unité, et **au formulaire Déclarations du vendeur** (voir ci-après), la loi prévoit qu'un promettant acheteur peut demander au syndicat de lui fournir « les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé ». On parle d'un « promettant acheteur », soit une personne ayant signé une offre d'achat, et non d'un visiteur vaguement intéressé ou d'un acheteur éventuel.

Les délais étant très courts, après le dépôt d'une offre d'achat, il faut déjà avoir en tête les sujets et informations que l'on recherche, dès sa signature. La loi précise d'ailleurs que les documents et renseignements doivent être fournis avec diligence au promettant acheteur qui en fait la demande, aux frais de celui-ci, sous réserve des dispositions relatives à la vie privée. Le syndicat doit aussi faire part au propriétaire-vendeur des documents ou renseignements qu'il aura fournis au promettant acheteur, pour que toutes les parties disposent de la même information.

### ／ BON À SAVOIR !

Pour vous assurer de ne pas être pris au dépourvu, la promesse d'achat élaborée par l'OACIQ prévoit que celle-ci est conditionnelle à l'obtention notamment des documents suivants : déclaration de copropriété, règlements ainsi que toutes les modifications, renseignements fournis par le syndicat s'ils sont disponibles, procès-verbaux des assemblées, états financiers et des sommes au fonds de prévoyance. Le courtier pourra vous accompagner dans cette démarche.



## Les charges communes

L'**état des charges communes** concernant l'unité visée s'avère une autre information cruciale à connaître. Il est donc primordial de demander au syndicat de copropriétaires si le vendeur doit encore des sommes d'argent pour les charges communes sur cette fraction.

S'il existe des charges communes impayées sur la fraction, incluant les contributions aux fonds de prévoyance ou d'autoassurance, vous en deviendrez responsable dès que vous serez propriétaire. Il est donc impératif d'interroger le syndicat à ce sujet, la loi prévoyant que si, dans les 15 jours de la demande, celui-ci n'a pas fait parvenir un état de compte précisant les charges communes en souffrance concernant l'unité visée, il perd son droit de les réclamer à l'acheteur. Cette demande peut être soumise par votre courtier immobilier ou encore par le notaire à la transaction qui, s'il existe des charges communes impayées, procédera aux **ajustements** nécessaires, lors de la finalisation de la transaction.

Par ailleurs, une autre information essentielle relative aux charges communes, outre celles de l'unité convoitée, concerne le taux de charges communes impayées dans l'immeuble. Si celui-ci s'avère élevé, il serait sans doute préférable de passer son tour et de regarder ailleurs. Un taux élevé d'impayés signifie que le syndicat risque fort de connaître de graves difficultés financières et de devoir demander une cotisation aux autres copropriétaires pour compenser ce manque à gagner, sans parler des déficits d'entretien de l'immeuble qu'une telle situation entraîne habituellement.





## L'état de l'immeuble

Outre les documents ou renseignements concernant l'immeuble et la copropriété qui devront être fournis par le syndicat, vous devriez également avoir accès au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance. S'ils ne sont pas encore obligatoires, en revanche, ils augmentent la compétitivité d'une copropriété sur le marché de la revente. En outre, les administrateurs qui s'en prévalent font preuve d'un souci de bonne gouvernance et de saine gestion. Il se peut d'ailleurs qu'ils soient déjà disponibles, dans certaines copropriétés, de sorte qu'il faut dès à présent poser des questions à leur sujet.

Le **carnet d'entretien** est un document qui recense toutes les informations de nature technique concernant l'immeuble, ainsi qu'un historique des travaux d'entretien ou de réparation des parties communes qui y ont été effectués au cours des années, ainsi qu'une mention de ceux à venir de façon prévisible.

L'**étude du fonds de prévoyance** établit les montants que les copropriétaires doivent verser annuellement, à titre de contribution à ce fonds destiné à couvrir les dépenses qui devront être engagées, à moyen et long terme, pour les réparations majeures ou le remplacement des parties communes de l'immeuble. Une mise à jour d'une telle étude devra être faite tous les cinq ans.

L'examen de ces documents et des procès-verbaux de même qu'une inspection des lieux sont essentiels lorsque vous convoitez une unité dans une copropriété divise. Vous vous assurez ainsi de limiter les « mauvaises surprises » concernant l'état du bâti de l'immeuble. Votre courtier immobilier doit vous conseiller et vous accompagner à chacune des étapes.

### ATTENTION

Les fonds de prévoyance insuffisants ou inexistants découlent, bien souvent, de charges communes trop basses, voire dérisoires. Tôt ou tard, cette triste réalité rattrapera une collectivité de copropriétaires, qui se verront imposer des augmentations de charges communes parfois substantielles. C'est pour cette raison que l'étude du fonds de prévoyance s'avère un outil indispensable pour la saine gestion financière d'une copropriété.

## L'emplacement et les dimensions de la partie privative – les services communautaires

Bien qu'importants en soi, l'emplacement de l'unité à l'intérieur de l'immeuble et l'existence, ou non, de services communautaires (piscine, spa, salle d'exercice, salle communautaire, etc.) relèvent plus du goût personnel de chacun. Vous ne disposerez généralement pas d'un grand choix d'appartements, dans le cas d'une copropriété déjà existante, sauf si plusieurs appartements y sont en vente simultanément. Une telle situation devrait d'ailleurs inciter à une vigilance accrue, des motifs sérieux étant peut-être à l'origine de ce qui peut alors paraître comme un exode de la part des copropriétaires.

Vous n'aurez souvent pas le choix de l'emplacement ni des services communautaires disponibles dans une copropriété. Un meilleur ensoleillement, la proximité ou non de la chute à déchets ou d'une autre source de bruit, la présence ou l'absence de services communautaires sont des éléments à considérer. Ils relèvent toutefois surtout de l'importance que vous y prêtez. Il faut aussi prendre en compte que ces services appellent des charges communes plus importantes, en raison de l'entretien et des primes d'assurances accrues.

Quant aux dimensions de l'unité résidentielle concernée, il y a lieu de s'assurer que les indications à la fiche descriptive de vente et au contrat de courtage représentent effectivement la superficie indiquée au plan cadastral, soit les dimensions réelles des divisions intérieures de l'unité. Le problème de contenance est plus fréquent en cas d'achat dans une copropriété en voie de construction, voire lors d'achat sur plan, dont nous traiterons dans une section suivante.

### BON À SAVOIR !

Le courtier immobilier doit s'assurer que la superficie inscrite à la fiche descriptive est bel et bien la superficie nette apparaissant au plan cadastral et non celle mentionnée, à l'origine, aux plans d'architecture. La superficie nette est calculée par un arpenteur-géomètre et indiquée dans le certificat de localisation.



## Le voisinage immédiat

Un appartement en copropriété divise a retenu votre attention ? L'immeuble semble avoir été bien entretenu ? Vous aimeriez en savoir davantage à propos des éventuels voisins immédiats, advenant une acquisition ? Cette démarche demeure importante, notamment concernant le bruit ou les odeurs de cigarette ou de cannabis, sources fréquentes de conflits entre copropriétaires.

Il faut pour cela consulter les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires des trois dernières années, ainsi que ceux du conseil d'administration. Ces documents sont susceptibles de vous informer sur la nature des conflits qui sévissent au sein de la copropriété. Cette démarche vous apprendra si des troubles de voisinage sont survenus et jusqu'à quel point ils empoisonnent l'existence des occupants de l'immeuble, le cas échéant.

Lors de la visite des lieux, vous devriez interroger le vendeur quant à la présence d'odeurs, de fumée ou de bruits excessifs provenant des autres unités résidentielles ou commerciales, le cas échéant, ou encore des parties communes. D'ailleurs, il est préférable de procéder à plus d'une visite des lieux, à des jours et heures variables, ce qui permet de mieux apprécier ces éléments d'une importance certaine.



## La location court terme

L'Internet a donné naissance à une économie collaborative, dite de « partage ». Des sites Web tel Airbnb proposent aux copropriétaires de louer leur appartement à des tiers pendant quelques jours par année. Cette formule d'hébergement destinée aux voyageurs permet parfois de dégager des revenus substantiels. Pour cette raison, certains copropriétaires sont tentés par l'appât du gain. Et ils s'estiment en droit de le faire, croyant (bien souvent à tort) pouvoir disposer de leur partie privative comme bon leur semble.

Plusieurs copropriétaires ignorent que cette activité est souvent interdite, voire illégale dans leur immeuble. D'autres le savent, mais ne s'en formalisent pas. Or, le va-et-vient incessant d'étrangers amène son lot d'inconvénients. Les arrivées tardives et bruyantes, tout autant que les départs au petit matin, ne correspondent généralement pas au mode de vie recherché par les copropriétaires occupants de l'immeuble. Cette pratique peut aussi avoir des répercussions potentiellement négatives sur leur sécurité. Dans les circonstances, vous avez tout intérêt à vérifier les règles applicables en matière de location, en consultant les règlements municipaux, la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble susceptibles d'avoir été adoptés subséquentement.

## La sécurité, la vie de quartier, la proximité des écoles, les services et transports en commun

Acheter dans une copropriété ne se limite pas à l'analyse du bien immobilier et de la communauté des occupants de l'immeuble. Les considérations liées à la vie de quartier sont également importantes, tout comme pour l'achat d'une maison unifamiliale. Au-delà des règles de conduite en vigueur dans la copropriété convoitée, la dynamique du territoire où elle se situe devrait donc aussi être prise en compte.

L'une des premières préoccupations que vous devriez avoir a trait à la sécurité dans le quartier. Bien sûr, les actualités peuvent déjà vous informer à ce sujet, certains quartiers traînant une réputation notoire, mais certaines autres vérifications sont possibles. Une visite exploratoire devrait s'étendre au-delà du bout de rue où se trouve la copropriété. La présence d'immeubles délabrés ou abandonnés, dans une zone avoisinante, pourrait compromettre la quiétude du quartier. Dans la mesure du possible, une visite des environs à pied sera toujours plus efficace qu'une exploration des alentours à bord d'un véhicule.

La présence d'un boisé avoisinant n'est pas toujours un gage de son maintien perpétuel. Une vérification auprès de la municipalité peut s'avérer utile, pour s'assurer que le zonage n'est pas en voie de modification, en vue de transformer ce boisé en un nouveau quartier résidentiel. Certes, cela ne vous donne pas une garantie absolue, mais ce n'est pas à dédaigner pour autant.

Enfin, la qualité de l'offre de services de proximité est une autre donnée cruciale, qu'il s'agisse d'écoles, de commerces, parcs, courts de tennis, pistes cyclables et autres services publics. Les transports collectifs sont aussi à considérer, bien entendu. Ceux qui s'installent près d'une station de métro ou d'un train de banlieue sont avantagés, les déplacements pour le travail en étant facilités. Qui plus est, une propriété située près d'un arrêt d'autobus, d'une station de métro ou d'une gare s'apprécie habituellement au fil du temps.

Bref, envisager l'achat dans un immeuble en copropriété comporte une analyse plus approfondie que pour l'achat d'une maison unifamiliale.



## La promesse ou offre d'achat

Une fois que vous avez trouvé l'appartement de vos rêves et en avez évalué le prix, vous pouvez dès lors envisager de faire une offre d'achat, que ce soit verbalement ou par écrit. Bien que l'option verbale soit valide sur le plan légal, mieux vaut l'officialiser par écrit. Lorsque vous faites affaire avec un courtier immobilier, ce dernier doit obligatoirement utiliser un des formulaires de promesse d'achat de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) afin de consigner, par écrit, la volonté de transaction immobilière qu'il orchestre entre deux parties.

La promesse d'achat précède la transaction concernant une propriété existante. Bien que le terme « offre d'achat » soit couramment utilisé, l'expression « promesse d'achat » est celle qui est retenue lorsqu'elle implique un courtier immobilier. C'est le moyen par lequel une personne intéressée signale au vendeur son intention d'acquérir le bien immobilier mis en vente, à certaines conditions.

L'initiative d'une promesse d'achat revient donc à l'acheteur qui établit ses conditions d'acquisition, à partir des paramètres soumis lors de la mise sur le marché par le vendeur.

La promesse d'achat demeure conditionnelle à ce que le vendeur en accepte les modalités. Elle doit donc être rédigée minutieusement et selon les règles de l'art, d'où l'importance de l'apport du courtier immobilier. La promesse d'achat doit en outre comporter un certain nombre de mentions et de conditions suspensives visant à protéger l'acheteur. Elle est seulement valide pour une courte durée, après quoi elle devient caduque, si le vendeur n'y donne pas suite dans le délai prévu.

Il s'agit en fait d'un avant-contrat qui engage le vendeur, dès qu'il accepte les modalités prévues dans le document. De votre côté, vous devrez acquérir l'immeuble au prix fixé dans votre offre d'achat, si le vendeur l'accepte.

Advenant que le vendeur refuse l'offre, vous pouvez faire une contre-proposition. Dans cette hypothèse, l'offre d'achat initiale devient caduque et vous serez libéré de tout engagement. Si l'offre d'achat précise une durée, et que le vendeur n'a pas accepté la proposition dans les délais impartis, l'acheteur retrouve également sa liberté. En l'absence de mention, vous pouvez théoriquement vous rétracter à tout moment, tant que le vendeur n'a pas répondu favorablement à l'offre.

Si le vendeur accepte les conditions d'une offre, la vente est théoriquement conclue, sur le plan légal. L'acte de vente devant notaire peut alors être préparé et signé, suivant la réalisation des conditions prévues à l'offre.

### BON À SAVOIR !

Le vendeur est en droit de recevoir et d'analyser toutes les offres d'achat déposées pour son immeuble mis en vente.

Il est libre de répondre ou non à ces offres, dans l'ordre qui lui plaît. Pendant le délai de validité d'une offre d'achat, le vendeur peut :

- > Accepter les conditions de l'offre;
- > Refuser l'offre, notamment si le prix proposé est inférieur à celui qu'il avait initialement fixé;
- > Faire une contre-offre écrite, c'est-à-dire une nouvelle offre qui rend la première caduque. Cette contre-offre est aussi valide habituellement pour une courte durée.

## COMMENT FORMULER UNE OFFRE D'ACHAT ?

Votre courtier immobilier utilisera le formulaire obligatoire **Promesse d'achat – Copropriété divisée – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisée** de l'OACIQ et y consignera toutes les données pertinentes au dépôt d'une offre d'achat en bonne et due forme. Un formulaire est également disponible pour une promesse d'achat sur une copropriété indivise.

La promesse d'achat doit être rédigée avec rigueur. Le libellé doit inclure l'ensemble des conditions régissant la vente. Ces conditions énumèrent les obligations du vendeur et de l'acheteur. Elles seront éventuellement reprises aux termes de l'acte de vente, si la transaction se conclut.

Au moment de signer votre promesse d'achat, certains aspects entourant la transaction peuvent encore vous échapper, par exemple si vous devez vendre votre résidence principale avant d'acheter, ou si vous devez obtenir un prêt hypothécaire avant d'acquérir la nouvelle propriété. À cela pourraient s'ajouter d'autres impondérables, tel le manque de renseignements pour procéder aux vérifications utiles avant l'achat.

### C'est pourquoi votre offre d'achat doit être conditionnelle à :

- > La concrétisation de certains événements que vous ne contrôlez pas, comme la vente de votre propriété;
- > La transmission (pour examen) de tous les renseignements et documents requis, tels que le certificat de localisation, les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires, le carnet d'entretien, le plan de gestion d'actifs et l'étude du fonds de prévoyance;
- > Aux conditions usuelles d'inspection et de financement. Le courtier immobilier doit vous recommander de procéder à une inspection préachat sur la partie privative et toutes les parties communes;
- > La satisfaction en regard de l'état de l'immeuble visé.

Parmi les documents importants à considérer, mentionnons le formulaire **Déclarations du vendeur sur l'immeuble – copropriété divisée**. Ce formulaire spécifiquement élaboré par l'OACIQ pour les transactions en copropriété divisée inclut une foule de renseignements propres à l'immeuble concerné que le vendeur doit fournir. On y traite, entre autres, des charges communes, de l'état du fonds de prévoyance, des services communs et systèmes de sécurité, comme la présence de gicleurs.



### COMMENT FORMULER UNE OFFRE D'ACHAT ?

L'offre d'achat prévoit donc habituellement des **conditions suspensives**, de sorte que le vendeur doit maintenir son engagement pendant un certain temps, notamment pour vous permettre d'analyser les documents reçus. Une condition suspensive permet de se désengager de la transaction, si les renseignements obtenus ne donnent pas entière satisfaction. Il y a donc des clauses échappatoires dans l'offre d'achat vous permettant d'annuler votre offre, le cas échéant. Celles-ci doivent être rédigées de façon précise et prévoir un délai suffisant, afin de disposer d'un temps de réaction adéquat avant qu'elles viennent à expiration.

#### Les conditions suspensives usuelles concernent :

- > L'octroi d'un prêt hypothécaire en bonne et due forme par un prêteur;
- > L'obtention d'une évaluation établissant la valeur marchande de l'immeuble;
- > L'obtention d'une police d'assurance-titres;
- > La réception de la **déclaration du vendeur**;
- > La réception d'un **certificat de localisation** démontrant la situation actuelle de l'immeuble;
- > La réception d'une copie du **rapport d'évaluation** de l'immeuble aux fins d'assurance, déterminant sa valeur de reconstruction;
- > La réception d'un certificat ou d'un devis acoustique, précisant le niveau d'insonorisation de l'appartement;
- > L'obtention du formulaire **DRCOP (Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires)**;
- > La réception du document indiquant la portée et la conformité de travaux de transformation ou d'amélioration apportés à la partie privative, le cas échéant;
- > La réception d'un **rapport d'inspection** préachat produit par un inspecteur ou un professionnel qualifié, confirmant que l'immeuble est dans un état permettant d'y envisager l'achat d'un condo;
- > La vente de votre résidence actuelle, s'il y a lieu.





### COMMENT FORMULER UNE OFFRE D'ACHAT ?

La promesse d'achat doit aussi être conditionnelle à ce que vous puissiez mener diverses vérifications et dont les conclusions devront répondre à vos attentes, notamment :

- > L'état des lieux, tant les parties privatives en vente (le logement, l'espace de stationnement et/ou case de rangement) que les parties communes de l'immeuble;
- > La police d'assurance de la copropriété, incluant la valeur assurée de l'immeuble et le montant des franchises et des primes;
- > L'historique de sinistralité de la copropriété;
- > La **déclaration de copropriété**, incluant toutes ses modifications, le cas échéant;
- > Les **états financiers du syndicat** de la copropriété;
- > Les **procès-verbaux** des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration, pour les trois dernières années;
- > Le plan de gestion d'actifs et le certificat d'état d'immeuble, le cas échéant;
- > L'existence ou non de tout avis de cotisation spéciale ou avis de contravention;
- > Le **cahier d'entretien** et l'étude du **fonds de prévoyance**.

Chaque condition doit avoir un mécanisme qui permet d'en faire le suivi, tel que la mise en place de délais et de transmissions d'avis. Si l'une des conditions de l'offre d'achat n'est pas respectée, votre engagement à acquérir la propriété devient caduc. Le devoir de conseil de votre courtier immobilier prend tout son sens à ce moment.

Lorsque toutes les vérifications sont faites à votre entière satisfaction et que toutes les conditions suspensives sont levées, la transaction peut suivre son cours.

## LE CHOIX DU NOTAIRE

Le choix du notaire instrumentant la transaction est généralement prévu dans le cadre de la promesse d'achat, puisque les parties peuvent en faire un sujet de négociation. À défaut d'une entente entre les parties, le choix appartient à l'acheteur, sauf si la transaction implique la création d'un droit hypothécaire en faveur du vendeur, comme un solde de prix de vente payable ultérieurement, garanti par une hypothèque.

Tout notaire en exercice est apte à remplir les tâches reliées à une transaction dans une copropriété divise. Il est toutefois à noter que ce travail requiert un minimum d'expérience en la matière, ainsi qu'une bonne connaissance des développements législatifs et jurisprudentiels touchant la copropriété divise. Le code de déontologie des notaires prévoit d'ailleurs qu'ils doivent éviter tout abus de confiance quant à leur niveau de compétence.

Le travail du notaire ne doit pas être perçu comme une simple formalité et on ne peut pas se limiter, quant à son choix, au seul critère des frais et honoraires exigés. Il importe d'abord de recourir aux services d'un notaire possédant à la fois expérience en matière de transactions immobilières et connaissances spécifiques à la copropriété divise.

**Vous trouverez des informations plus détaillées concernant l'implication du notaire dans la section « Les intervenants dans une transaction ».**

## LES AJUSTEMENTS ET RETENUES EN FIDÉICOMMIS

Les « ajustements » auxquels le notaire procède concernent des sommes que le vendeur a payées, avant la transaction, et qui profitent à l'acheteur, compte tenu de la date de prise de possession par ce dernier, qui correspond souvent à la date de transfert de propriété. Il s'agit habituellement de paiements de taxes municipales ou scolaires, ainsi que de charges communes payées d'avance pour toute l'année financière du syndicat. La promesse d'achat prévoira donc que ces répartitions seront effectuées entre les parties, soit à la date de signature de l'acte de vente chez le notaire, soit à la date de prise de possession, bien qu'une autre date puisse également être convenue entre les parties. On évite de nombreux problèmes de répartition en établissant clairement la date de ce partage dans la promesse d'achat.

Il se peut également que le notaire doive retenir une partie du prix de vente dans son compte en fidéicommis, jusqu'à la réalisation de certains engagements du vendeur. Par exemple, si celui-ci s'est engagé dans la promesse d'achat à effectuer certaines réparations dans la partie privative, avant la date de la transaction, et que celles-ci ne sont pas terminées, voire qu'elles ne sont pas encore entreprises. Les parties doivent alors s'entendre sur le montant et les conditions de la retenue et donner des instructions au notaire en ce sens. Le notaire pourrait aussi soulever lui-même la question d'une retenue de fonds, par exemple s'il a décelé une irrégularité avec le certificat de localisation. Une telle retenue devient d'autant plus indiquée si le problème risque d'affecter le titre de propriété de l'acheteur.



## LA GARANTIE LÉGALE

En vertu du *Code civil du Québec*, le vendeur est tenu de délivrer le bien, et d'en garantir le droit de propriété et la qualité. Ces garanties existent de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans le contrat de vente. Les parties peuvent cependant, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure totalement. Cela étant dit, la portée de la garantie légale n'est pas sans limite et ne vous libère pas d'être vigilant, en effectuant toutes les vérifications requises, voire de prendre certaines précautions.

### La garantie du droit de propriété

La garantie du droit de propriété concerne les vices affectant les titres de propriété, comme un empiètement sur un lot voisin ou par un tiers, ou encore la publication d'une hypothèque légale de la construction. Cette garantie couvre également les limitations de droit public, tels des règlements de zonage municipal ou des règlements provinciaux en matière d'environnement.

Tout comme pour la garantie de qualité, le vendeur n'est pas tenu à la garantie du droit de propriété, quant aux limitations qu'il dénonce spécifiquement à l'acheteur, dans le processus de vente.

### La garantie de qualité

La garantie de qualité est communément appelée « garantie contre les vices cachés ». Un vice caché est un défaut ou déficience affectant un bien vendu, au point de rendre celui-ci impropre à l'usage auquel on le destine, ou qui en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'en aurait pas donné un prix si élevé, s'il avait connu l'existence du vice. Bien sûr, le vendeur se doit d'informer l'acheteur au sujet de tous les vices dont il a connaissance, à défaut de quoi il risque non seulement de devoir restituer la somme reçue, mais de réparer tout préjudice qu'en subirait l'acheteur.

Le vice caché doit bien sûr exister avant la vente, en plus d'être inconnu de l'acheteur au moment de la transaction ni être apparent, pour devenir indemnisable. La loi précise qu'un vice est considéré comme apparent lorsqu'il peut être constaté par un acheteur prudent et diligent, sans devoir recourir aux services d'un expert. Cela ne vous libère tout de même pas de la nécessité de faire inspecter l'appartement convoité, ainsi que les principales parties communes de l'immeuble, lors d'une inspection visuelle effectuée par une personne qualifiée. Se priver d'une telle inspection peut s'avérer une grave erreur.

## L'INSPECTION PRÉACHAT

Pour tout bien immobilier, l'inspection préachat est primordiale. D'ailleurs, votre courtier immobilier devra vous recommander de faire procéder à une inspection préachat, par une personne détenant une assurance responsabilité professionnelle, effectuant ses inspections conformément à des normes de pratique reconnues et qui vous remettra un rapport écrit de ses constatations et recommandations.

La personne que vous engagerez examinera tant l'unité elle-même que l'immeuble. Cet exercice permet de vous retirer de la transaction (le cas échéant), en vertu d'une condition suspensive, dans le cas où l'inspection ne satisferait pas vos exigences. En outre, l'inspection préachat vous permet d'acheter en toute connaissance de cause et d'éviter les mauvaises surprises, car vous êtes ainsi en mesure :

- > De connaître les défauts apparents d'entretien ou de construction d'un immeuble – à savoir ses parties communes et privatives – qui pourraient être susceptibles d'en diminuer l'usage et la valeur, ce qui influencerait votre décision d'acheter ou non;
- > D'évaluer sommairement l'importance des travaux éventuels à réaliser dans l'immeuble;
- > De déterminer le montant que vous êtes disposé à payer et, ultimement, de renégocier le prix d'achat.

Un mandat d'inspection se limite généralement à l'examen visuel de la propriété concernée. Cet exercice vise à détecter et à décrire les défauts de construction ou d'entretien d'un immeuble, tels que constatés à la date d'inspection. Le tout est suivi d'un rapport.

Lorsque vous achetez un appartement dans un immeuble en copropriété divise, vous devenez propriétaire de votre logement (partie privative), mais aussi propriétaire d'une quote-part indivise des parties communes (ex. : terrain, balcons, gros œuvre du bâtiment tel que murs extérieurs et toiture). Dans les circonstances, mieux vaut demander à l'inspecteur en bâtiment de ne pas limiter son inspection à la partie privative, mais d'y inclure aussi les parties communes, où se trouvent généralement les problèmes les plus importants et les plus coûteux. L'inspection des parties communes fournit l'occasion de porter un jugement sur l'état général de l'immeuble. À titre d'exemple, la dégradation avancée d'une dalle de garage ou d'une toiture révèle, bien souvent, un piètre entretien du bâtiment.

Rappelez-vous cependant qu'un inspecteur en bâtiment ne peut pas toujours examiner les parties communes dans le fin détail. Néanmoins, son travail donnera un bon aperçu de l'état général d'un immeuble. En consultant le certificat d'état d'immeuble, le carnet d'entretien, le plan de gestion d'actifs et l'étude du fonds de prévoyance, il saura, en outre, si les fréquences d'entretien du bâtiment ciblé ont été respectées. Une fois l'inspection terminée, vous aurez une vue d'ensemble adéquate de la situation. Vous pourrez alors décider d'acheter ou non l'appartement convoité et, le cas échéant, renégocier son prix d'achat à la baisse.



## LES VENTES « SANS GARANTIE LÉGALE »

On remarque assez fréquemment des ventes annoncées par les vendeurs comme étant « sans garantie légale ». Pour diverses raisons, ceux-ci décident, avec ce moyen, de vendre à moindres coûts, peut-être dans le but de procéder rapidement à la transaction. De telles ventes se font alors aux risques et périls de l'acheteur. Avec une telle mention, le vendeur vise à exclure la garantie de qualité concernant les vices cachés. Dans un tel cas, advenant la découverte ultérieure d'un vice, vous pourriez vous retrouver sans le moindre recours contre le vendeur, sauf si celui-ci connaissait l'existence du vice ou ne pouvait l'ignorer, et qu'il ne vous l'a pas révélé.

Dans ce contexte, vous devez vous montrer encore plus vigilant et redoubler de précautions. Votre courtier immobilier a le devoir de bien vous informer des conséquences de l'exclusion de garantie de qualité. La tenue d'une inspection plus poussée et la vérification du formulaire **Déclarations du vendeur** sur l'immeuble sont de mise.

## UN PLAN DE GARANTIE S'APPLIQUE-T-IL ?

Même s'il s'agit d'une transaction visant une copropriété déjà existante, il n'est pas nécessairement exclu qu'un plan de garantie des maisons neuves, tel le plan obligatoire administré par la Garantie de construction résidentielle (GCR), s'applique encore. En effet, ces plans sont transférables à tout acheteur et s'appliquent jusqu'à l'expiration des délais prévus. Il ne faut donc pas hésiter à poser des questions ou à effectuer des vérifications, lorsque l'immeuble est relativement récent. La garantie d'un tel plan pourrait être encore en vigueur, quant à certaines de ses couvertures.

Les plans de garantie sont détaillés dans la section sur l'achat d'une copropriété neuve.

# L'achat d'une copropriété neuve, en voie de construction ou projetée

## Les avantages et inconvénients d'acheter dans un appartement neuf (ou « sur plan »)

Nombreux sont les acheteurs qui se tournent vers l'achat dans un immeuble récemment construit, en voie de construction ou même encore au stade de projet, alors qu'on ne trouve qu'une roulotte sur un terrain vacant, site du futur immeuble. L'attrait pour le neuf est compréhensible : vous disposerez alors d'un choix entre différents modèles d'unités résidentielles, ainsi que de diverses options de finis pour les revêtements de plancher, comptoirs, armoires, luminaires et accessoires de salle de bain.

Ces immeubles ressemblent souvent à de luxueux hôtels et dégagent un cachet moderne, moins présent dans un immeuble ayant du vécu. De plus, il est parfois possible de bénéficier de prix de vente attrayants dans le neuf, lorsque le promoteur vise à attirer ses premiers acheteurs. Il faut cependant tenir compte du fait que l'acquisition d'un immeuble neuf entraîne l'ajout des taxes sur la vente (TPS/TVQ) au prix à verser, ce qui n'est généralement pas le cas pour une transaction subséquente entre un copropriétaire et son acheteur.

Par ailleurs, il ne faut pas baisser sa garde non plus. L'évolution des nouveaux projets de construction ne se déroule pas toujours comme prévu à l'origine par le promoteur et vous devrez demeurer vigilant, non seulement concernant des modifications au projet en cours de construction, mais aussi, bien sûr, à l'égard des malfaçons et vices de construction qui, sans être immanquables, demeurent néanmoins fréquents, d'où l'importance de bénéficier d'un plan de garantie, le cas échéant.

Il importe de faire ses devoirs préalables, en s'assurant notamment que le promoteur est en règle avec la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), quant à sa licence et qu'il détient son accréditation chez Garantie de construction résidentielle (GCR) pour les bâtiments de quatre parties superposées et moins. Des vérifications auprès de l'Office de protection du consommateur (OPC) et sur le portail de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ) permettent aussi de vérifier si des plaintes ou des recours judiciaires existent, voire sont fréquents contre ce promoteur.

De plus, puisque les entrepreneurs ne sont pas soumis à l'inspection obligatoire, en cours de construction, il y a lieu de poser des questions pour vérifier s'il y a eu (ou s'il y aura), pour l'immeuble visé, surveillance du chantier par des professionnels du bâtiment (architecte, ingénieur) et s'il existe des plans de l'immeuble, tel que construit, portant signature d'un tel professionnel autorisé à l'apposer.



## L'achat sur plan

L'achat sur plan exige un degré de vigilance additionnel. Des difficultés financières ou des imprévus en cours de projet peuvent survenir. Une telle situation peut entraîner le non-respect des choix de finis, un prix plus élevé que prévu ou un retard dans la livraison de l'unité privative, voire de l'immeuble en entier. Il est préférable d'avoir prévu des clauses de compensation dans le contrat préliminaire, pour contrer de tels inconvénients.

L'achat sur plan ouvre également la porte aux problèmes de contenance, lorsque les dimensions de l'unité finalement construite diffèrent de celles prévues dans le contrat préliminaire. Une section ci-après aborde ce problème spécifique.

## Les plans de garantie

Il existe deux types de plans de garantie visant les nouveaux immeubles : un plan de garantie obligatoire, assujéti au **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**, qui s'applique à une certaine catégorie d'immeubles en copropriété divise; et des **plans de garantie optionnels**, qui peuvent s'appliquer à d'autres types de bâtiments.

Ces plans ont pour mission d'assurer une certaine protection financière aux consommateurs et aux syndicats de copropriétaires, advenant que le promoteur ou l'entrepreneur ne s'acquitte pas de ses obligations légales et contractuelles. Ces plans sont tripartites : le consommateur ou le syndicat de copropriétaires, d'une part, l'entrepreneur, d'autre part, et finalement un organisme qui agit comme caution, l'administrateur du plan de garantie. Celui-ci accrédite les entrepreneurs et se porte garant de leurs obligations, selon les modalités et de la manière prévues au plan concerné.

## LE PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE

### La Garantie de construction résidentielle (GCR)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, un seul organisme agit comme administrateur du plan de garantie obligatoire : Garantie de construction résidentielle (GCR). Cet organisme à but non lucratif, neutre et indépendant, a pour principale mission de protéger les acheteurs et d'abaisser le taux de réclamations, en misant sur des constructions résidentielles d'une qualité accrue et en assurant une saine gestion des risques relatifs aux couvertures offertes. Les principales non-conformités détectées lors des inspections réalisées par GCR ont d'ailleurs diminué de 56 % depuis 2017.

L'organisme accrédite les entrepreneurs, procède à des inspections en cours de construction, gère les réclamations et joue un rôle s'apparentant à celui de caution, lorsque l'entrepreneur fait défaut de respecter ses engagements ou cesse ses activités en cours de chantier.

### Le champ d'application du plan de garantie obligatoire

Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs relève de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Il s'applique aux bâtiments entièrement neufs qui sont constitués :

- > De maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangées;
- > De tours d'habitation comprenant, tout au plus, quatre parties privatives superposées, sans tenir compte des parties privatives de stationnement ou de rangement.

Ce plan ne couvre pas les immeubles en copropriété en hauteur, au-delà de quatre unités privatives superposées, ni les immeubles déjà existants qui sont convertis en copropriété divisée. Il importe donc de bien s'assurer que l'immeuble visé est bel et bien accrédité auprès du plan de garantie. Pour ce faire, vous n'avez qu'à consulter le répertoire des entreprises accréditées de GCR.

## Les protections offertes

Tout acquéreur d'un bâtiment couvert par le plan de garantie obligatoire en bénéficie automatiquement. Celui-ci offre une protection des acomptes, jusqu'à une certaine limite, ainsi que contre les défauts de construction pouvant affecter l'immeuble. Ces garanties varient selon qu'on se trouve avant, au moment, ou après la réception de la partie privative ou des parties communes :

> **Avant la réception** : remboursement partiel des **acomptes versés**, jusqu'à un montant maximum, si l'immeuble n'a pas été livré ou si l'n'y a pas eu parachèvement d'une partie privative ou des parties communes. Des frais de relogement, de déménagement ou d'entreposage peuvent aussi être pris en charge.

> **Lors de la réception** : lors de la réception des parties privatives (par chaque copropriétaire concerné) ou communes (par le syndicat de copropriétaires), le plan couvre les **défauts visibles** et le **parachèvement des travaux**.

> **Après la réception** : le plan couvre les **vices de construction ou de sol**, pendant les cinq années suivant la fin des travaux. Il couvre aussi les **malfaçons existantes et non apparentes** au moment de la réception, pendant un an suivant la réception, si elles sont dénoncées dans un délai raisonnable. Le plan couvre enfin la réparation des **vices cachés** pendant trois ans après la réception, à la condition de les avoir dénoncés dans un délai raisonnable.



## La réception des parties communes

Lorsque le syndicat n'est plus sous le contrôle du promoteur et que les travaux concernant les parties communes sont terminés, ce dernier (ou l'entrepreneur) transmet au syndicat un **avis de fin des travaux des parties communes**. Le syndicat doit alors mandater un professionnel du bâtiment pour procéder à l'inspection pré-réception des parties communes. Celle-ci se fait à partir d'une liste d'éléments à vérifier fournie par GCR et dont le contenu est approuvé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour les bâtiments assujettis. S'il reste des travaux majeurs à parachever, cependant, il ne peut y avoir réception des parties communes. Autrement, le professionnel mandaté par le syndicat établit la date de réception des parties communes et dénonce les travaux qui sont à corriger ou à parachever. Ce document constitue la **réception des parties communes** et marque le point de départ de la majorité des garanties prévues au plan.

À défaut de procéder à cette réception des parties communes, celle-ci sera présumée, lorsque les quatre (4) conditions suivantes sont remplies :

- Les travaux relatifs aux parties communes sont complétés;
- Le syndicat n'est plus sous le contrôle du promoteur;
- L'avis de fin des travaux transmis au syndicat l'informait de la fin des travaux et de ses obligations concernant la réception des parties communes;
- Un délai de six (6) mois s'est écoulé depuis la réception de cet avis, mais le syndicat n'a pas reçu, sans motifs, les parties communes.



## La réception des parties privatives

Chaque copropriétaire procède également à une inspection préreception de sa partie privative. Celle-ci se fait conjointement entre vous et l'entrepreneur (ou le promoteur). Vous pouvez, pour cet exercice, être accompagné du professionnel du bâtiment de votre choix, ce qui est recommandé.

Cette inspection se fait également à partir d'un formulaire d'inspection préreception fourni par GCR. Il comprend une liste d'éléments à vérifier approuvée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Ici encore, les travaux à corriger ou à parachever sont indiqués au document.

## LES PLANS OPTIONNELS

Des plans de garantie optionnels gérés par les associations d'entrepreneurs, soit l'APCHQ, l'ACQ et l'APECQ<sup>1</sup>, sont aussi offerts, pour les bâtiments non couverts par le plan obligatoire. Ils assurent généralement une partie des **acomptes versés**, la correction des **défauts apparents** et le **parachèvement des travaux**, ainsi qu'une certaine protection contre les **vices cachés et de construction**. Les règles de fonctionnement de ces plans de garantie sont différentes du plan de garantie obligatoire et varient d'un administrateur à l'autre.

Pour les syndicats de copropriétaires, ces plans prévoient généralement des délais de réclamation qui commencent à courir dès la publication de la déclaration de copropriété. Or, les syndicats de copropriétaires sont souvent sous le contrôle d'un administrateur provisoire lié au promoteur, au cours des premiers mois, ce qui peut parfois avoir des effets pervers, si l'administrateur provisoire ne traite pas les demandes d'indemnisation dans les délais impartis.

À cela s'ajoutent un cautionnement limité dans le temps, une couverture restreinte, des franchises et des coûts d'ouverture de dossier élevés, de sorte que les syndicats et les copropriétaires hésitent souvent à faire valoir leurs droits. Néanmoins, il demeure avantageux d'en disposer, plutôt que de ne pas en avoir du tout. La vérification de cet état de fait demeure donc pertinente et il ne faut pas hésiter à poser toutes vos questions et obtenir les documents relatifs à ces plans, le cas échéant.

Pour qu'un projet de construction soit accrédité par un plan de garantie, le promoteur et ses dirigeants doivent satisfaire à des critères de qualité et de solvabilité. La détention d'une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) est une condition essentielle. Faut-il dès lors s'inquiéter si une copropriété nouvellement sur le marché n'est pas accréditée auprès d'un de ces plans de garantie ? Il faut sans doute se montrer plus vigilant, dans un tel cas, mais il ne faut pas oublier que la loi elle-même prévoit des mesures de protection et des recours pour vices cachés ou défauts de construction.

**Nous traiterons de ces garanties légales et mesures de protection ci-après.**

<sup>1</sup> APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec), ACQ (Association de la construction du Québec), APECQ (Association patronale des entreprises en construction du Québec).

## Le contrat préliminaire

Lorsqu'il s'agit de nouvelles copropriétés, encore à l'état de plans, en voie de construction ou nouvellement terminées, l'achat d'un logement se fait nécessairement avec le promoteur ou constructeur, agissant à titre de vendeur. Celui-ci a établi sa liste de prix de vente, selon les catégories d'unités dans l'immeuble (unité de coin, studio, modèle deux chambres, modèle trois chambres, penthouse, etc.), et il propose souvent diverses options de finition, par exemple pour les armoires de cuisine et la robinetterie des salles de bain. Mais au-delà de ces éléments, il n'y a pas, somme toute, un énorme espace à la négociation et lorsque ces modalités d'achat avec un constructeur ou un promoteur sont définies, le processus de vente passe obligatoirement par l'étape d'un **contrat préliminaire**.

La loi exige en effet que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, par le promoteur ou constructeur à une personne physique qui l'acquiert pour l'habiter elle-même, soit précédée d'un « contrat préliminaire », qui correspond sensiblement à l'offre d'achat dont nous avons traité auparavant. Le contrat préliminaire est l'écrit qui contient la promesse de vendre et d'acheter le bien immobilier et qui engage les parties juridiquement. Ce contrat préliminaire est obligatoire, tant pour une maison unifamiliale neuve que pour une copropriété divise, et qu'un courtier immobilier soit impliqué ou non dans la transaction.



## LE CONTENU DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

Le contrat préliminaire doit indiquer, outre les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, l'ouvrage à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance, les droits réels qui grèvent l'immeuble, le cas échéant, ainsi que « les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble ». Il doit aussi préciser l'indemnité à verser en cas d'exercice de la faculté de dédit.

L'écrit constatant le contrat préliminaire représenterait néanmoins, sous réserve des faits, un « contrat d'adhésion » s'il est rédigé sur un formulaire préétabli, et rempli par le promoteur après que les conditions essentielles (choix de l'unité, options de finition, prix total et versements d'acomptes) ont été convenues. Or, ce contrat comporte également au verso des conditions générales stipulées en petits caractères et qui sont souvent ignorées ou incomprises par les acheteurs. Soyez prudent ! Vous devriez toujours prendre le temps de bien lire et comprendre la totalité du document, avoir obtenu et consulté toute la documentation à laquelle vous avez droit, dont la **note d'information**, avant d'apposer votre signature.

Une fois que vous avez signé, il ne reste à peu près aucune place à la négociation. La signature des parties officialise la promesse de vendre du promoteur et votre promesse d'acheter. La loi vous accorde toutefois un court délai de « réflexion », pendant lequel il vous est encore possible de mettre fin au contrat unilatéralement, dans certains cas et moyennant une indemnité à verser au promoteur. C'est la **faculté de dédit** (voir plus loin).



## La note d'information

Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée d'un immeuble à usage d'habitation, le contrat préliminaire doit être accompagné, au moment de sa signature, par une note d'information portant sur les caractéristiques essentielles du projet, qu'il s'agisse d'une copropriété neuve ou en construction, ou d'un immeuble ayant fait l'objet de rénovations majeures au point d'être désormais considéré comme neuf.

Le **plan d'ensemble** et le **plan général de développement** du projet prennent souvent la forme de plans d'architecte et de plans cadastraux préliminaires établis par l'arpenteur-géomètre du projet. On y constate l'emplacement futur du ou des immeubles du projet, notamment des parties communes ou des services communs.

Le **devis descriptif** décrit les matériaux et composants des appartements de l'immeuble. On y énumère, par exemple, les types de luminaires, les marques de commerce des baignoires, douches, armoires et comptoirs de cuisine.

Le **budget prévisionnel** tient compte d'une année complète d'occupation de l'immeuble, à partir de la publication de la déclaration de copropriété. Il comprend l'état des dettes et créances, les recettes, débours et charges communes. Il indique, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être exigibles, les charges communes à payer, incluant la contribution au fonds de prévoyance. Cela vous permettra entre autres d'évaluer si vous avez les moyens de vous engager à vivre dans cette copropriété.

Une copie de la **déclaration de copropriété** ou un résumé de celle-ci, lorsqu'elle n'est pas encore finalisée, doit aussi être annexé à la note d'information.

Enfin, la note d'information doit comprendre un **état des baux consentis** par le promoteur ou le constructeur, et indiquer le nombre maximum de fractions qui seront louées. Ces informations sont importantes à connaître puisque, dans une copropriété comptant plusieurs appartements en location, les coûts des assurances sont souvent plus élevés. Et si le promoteur se garde plusieurs unités pour les louer, il sera titulaire des voix associées à ces unités, ce qui pourrait lui conférer un certain contrôle, lors des assemblées de copropriétaires.

### Que doit-on retrouver dans une note d'information ?

Une note d'information doit notamment contenir :

- > Les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs associés au projet;
- > Un plan d'ensemble du projet immobilier;
- > Le plan général de développement du projet, s'il y a lieu;
- > Le sommaire d'un devis descriptif;
- > Une description des installations ou des parties communes de la future copropriété;
- > Des renseignements sur la gestion de l'immeuble;
- > Le budget prévisionnel de la première année de la copropriété;
- > Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété;
- > Une copie ou un extrait du règlement d'immeuble de la future copropriété;
- > Un état des baux consentis par le promoteur et indiquant le nombre maximum de fractions destinées à des fins de location.

## LE CONTRAT DE GARANTIE

Pour les projets résidentiels assujettis au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le plan de garantie obligatoire), l'acheteur et l'entrepreneur doivent également signer le contrat de garantie approuvé par la RBQ. Celui-ci décrit les protections offertes, les procédures de réclamation et les recours possibles. Il doit comporter les noms et adresses de l'acheteur et de l'entrepreneur, la date et le lieu où le contrat est signé par l'entrepreneur, la description du bâtiment, les coordonnées de l'administrateur du plan ainsi que les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur. Il doit aussi mentionner le caractère obligatoire de la garantie et porter la mention « Approuvé par la Régie du bâtiment du Québec », ainsi que la date de décision de la RBQ.

## La faculté de dédit

La faculté de dédit est un droit accordé à l'acheteur de « se dédire », c'est-à-dire de résilier unilatéralement le contrat préliminaire. Ce droit existe pendant une durée de 10 jours, à compter de la signature du contrat préliminaire, même si aucune indemnité de dédit n'y a été indiquée. Par ailleurs, lorsqu'un montant d'indemnité est prévu, ce qui est le cas la plupart du temps, cette indemnité ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.

Une fois le délai de 10 jours expiré, il n'est plus possible de rompre le contrat unilatéralement. La seule option qui reste, alors, c'est la négociation avec le promoteur, ce qui risque d'être beaucoup plus coûteux que le maximum de 0,5 % du prix de vente.

## La protection des acomptes

Le versement d'acomptes est fréquent, lors d'achats sur plan ou lorsque l'immeuble est en cours de construction. Généralement, le versement d'un premier acompte est prévu à la signature du contrat préliminaire. Le montant varie en fonction du prix d'achat et il n'existe aucune règle fixe à ce sujet. Certains promoteurs exigent alors un acompte de 10 % à 15 % du prix d'achat, suivi d'autres versements à différents moments de l'évolution du chantier.

La loi prévoit désormais que le constructeur ou le promoteur doit protéger intégralement tous les acomptes versés par un acheteur d'une fraction de copropriété. Quatre options s'offrent au promoteur : une caution, une assurance, un versement dans le compte en fidéicommis d'un professionnel ou un plan de garantie.

La solution retenue par le promoteur peut impliquer une seule de ces options, quelques-unes d'entre elles ou encore une combinaison de toutes ces options. Cela dit, l'acompte protégé par une caution, une assurance ou un plan de garantie permet au promoteur d'encaisser et d'utiliser les sommes, contrairement au dépôt dans un compte en fidéicommis, qui doit y être conservé jusqu'à la transaction finale. Cela a pour effet de refroidir nombre de promoteurs, qui utilisent les acomptes pour financer graduellement leur projet.

### BON À SAVOIR !

L'article 1785 du *Code civil du Québec* prévoit que vous disposez d'un délai de 10 jours pour résilier unilatéralement ce contrat, ce qui signifie que vous pourriez revenir sur votre engagement d'acheter sans avoir à vous justifier.

Cette « faculté de dédit » peut être exercée par tout promettant acheteur qui est une personne physique et qui entend habiter elle-même l'appartement faisant l'objet du contrat préliminaire.

## L'hypothèque légale de la construction

Lors de l'achat d'un appartement dans une copropriété nouvellement construite, les parties communes, une portion des parties privatives de l'immeuble, voire la totalité, pourraient faire l'objet d'un avis d'hypothèque légale de la construction, de la part de l'entrepreneur, de sous-entrepreneurs, de fournisseurs de matériaux, d'ouvriers, d'ingénieurs ou d'architectes ayant contribué au projet, si l'un ou plusieurs d'entre eux, voire si tous sont impayés. L'hypothèque est inscrite par ces créanciers, pour la plus-value qu'ils ont apportée à l'immeuble. Or, les garanties des bâtiments résidentiels neufs ne couvrent pas les hypothèques légales ! Bien que cette situation ne soit pas monnaie courante, vous devez donc vous montrer extrêmement prudent au moment de verser des fonds à l'entrepreneur et veiller à bien vous protéger.

Les hypothèques légales de la construction sont assujetties à des règles strictes. Lorsqu'elles sont inscrites à la suite de travaux réalisés dans l'ensemble d'une copropriété, le montant est réparti entre les fractions de l'immeuble, en fonction de la valeur relative propre à chacune. En payant leur part d'une hypothèque légale de la construction, les copropriétaires peuvent la faire radier de leur fraction respective.

Si les copropriétaires refusent d'acquitter les sommes exigées, le créancier peut exercer un recours contre chacun d'eux, jusqu'à concurrence du montant attribuable à leur quote-part. En exerçant son droit hypothécaire, il peut requérir la vente en justice de la fraction ou sa prise en paiement, dépossédant ainsi le propriétaire.

Une hypothèque légale de la construction existe pendant la durée des travaux et, pour être préservée, un avis doit être publié pendant les 30 jours suivant la fin des travaux. Ce risque est donc souvent impossible à déceler par le notaire instrumentant la vente, d'où l'utilité de souscrire à une assurance-titres. Il s'agit d'un produit d'assurances offrant une protection à l'encontre de divers problèmes de nature juridique pouvant affecter les titres de propriété d'un immeuble.

## La superficie de l'unité résidentielle (défaut de contenance)

Les problèmes de contenance surviennent principalement dans les immeubles en copropriété neufs, notamment lors d'une vente sur plan, lorsque le copropriétaire constate que la superficie de son unité est inférieure à celle qui était annoncée avant la construction, de manière plus ou moins importante.

Le vendeur a l'obligation d'annoncer la superficie exacte de la partie privative qu'il met sur le marché, mais cela s'avère ardu, lors d'une vente sur plan, car les mesures définitives ne seront connues avec certitude que lorsque la construction du bâtiment sera bien avancée. Il arrive fréquemment des imprévus, en cours de chantier, occasionnant des différences de superficie. Les promoteurs indiquent donc habituellement que les dimensions sont « approximatives » ou encore qu'il s'agit d'une superficie brute, ce qui inclut l'espace occupé par les colonnes, les murs périphériques de l'appartement, voire parfois le balcon.

Vous prévoyez  
acheter ou vendre  
un condo ?

A close-up photograph of a white computer keyboard. A person's finger is pointing at a specific key. The key features a blue house icon and the word 'Condolegal' printed in blue. Other keys like 'alt', 'ctrl', and 'x' are partially visible.

## Pour une transaction en toute quiétude

### Le site [condolegal.com](http://condolegal.com)

La ressource pour tout savoir sur la transaction copropriété, de l'inspection préachat à la documentation essentielle à consulter.

### Le livre *Achat et vente d'un condo* *Tout ce qu'il faut savoir*

Véritable guide de l'utilisateur en matière d'achat et de vente en copropriété, cet ouvrage vise à en démystifier les nombreux aspects. Cette nouvelle édition met en perspective les écueils à éviter.



Disponible printemps 2022

**condo**  
**legal.com**

visitez le [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com)



## Les retards de livraison

Les retards de livraison sont chose fréquente dans le monde de la construction, non seulement en copropriété divise. Souvent, en cas de retard, vous pouvez convenir d'une entente avec le promoteur, fixant une nouvelle date, moyennant un arrangement quelconque. Il est à noter que le législateur a modifié le *Code civil du Québec*, en janvier 2020, en lien avec la clause traitant de la protection des acomptes, en précisant que ceux-ci sont notamment remis à l'acheteur « si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue ». Il est toutefois trop tôt pour connaître l'interprétation des tribunaux quant à l'application de cette disposition.

## L'annulation de la vente / réduction des obligations

La loi précise que si la vente d'un immeuble à usage d'habitation (ce qui inclut une partie privative dans une copropriété divise) n'a pas été précédée d'un contrat préliminaire ou de la note d'information, l'acheteur peut demander l'annulation de la vente et des dommages-intérêts, s'il a subi un préjudice sérieux en raison de l'absence de tels documents. Il peut aussi, s'il le préfère, demander une réduction du prix de vente équivalente aux dommages-intérêts qu'il aurait pu réclamer. Il en est de même lorsque le contrat préliminaire ou la note d'information comporte des erreurs ou lacunes importantes. En effet, le critère du préjudice sérieux écarte les cas où les erreurs ou lacunes sont de peu d'importance. Un tel recours doit être intenté dans les 90 jours de la vente ou de l'assemblée de transition, lorsque le promoteur transfère l'administration du syndicat aux copropriétaires.

Afin d'éviter les mauvaises surprises, autant que possible, il y a lieu de faire spécifier, dans le contrat préliminaire, s'il s'agit d'une superficie brute ou nette, et de faire préciser les modalités du calcul effectué par le promoteur.

La remise d'un plan indiquant les mesures peut aussi s'avérer utile à l'acheteur. Des recours sont possibles lorsque les écarts sont importants, mais tout dépend des circonstances.



## Les garanties légales

Qu'un plan de garantie couvre un immeuble nouvellement construit ou pas, le *Code civil du Québec* prévoit des obligations et des responsabilités qui s'imposent aux promoteurs, constructeurs et autres professionnels impliqués dans la construction de l'édifice. Celles-ci sont similaires aux couvertures déjà mentionnées applicables en vertu du plan de garantie obligatoire.

Il est donc autant question de garantie contre des **vices cachés**, contre des **malfaçons**, et contre des **vices de conception ou de construction**, ainsi que de **vices du sol**.

Le **vice caché** est un défaut dans un bien vendu qui rend celui-ci impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'en aurait pas donné si haut prix, s'il l'avait connu. Le vice caché doit donc être antérieur à la vente et avoir été impossible à détecter par un acheteur normalement prudent, c'est-à-dire celui qui effectue un examen normal du bien vendu, avant de contracter. Il doit être dénoncé rapidement après sa découverte.

Une **malfaçon** est un défaut, même mineur, affectant la qualité des matériaux et provenant d'une mauvaise exécution des travaux. Il s'agit souvent de travaux qui ne sont pas effectués selon les règles de l'art ou qui ne respectent pas les plans et devis. Il ne s'agit pas, cependant, d'un défaut grave pouvant affecter la solidité de l'immeuble. Ces malfaçons apparaissent graduellement après la vente, et demeurent couvertes par cette garantie pour une année après la réception des travaux.

Le **vice de conception** provient d'une erreur dans l'élaboration des plans et devis. Le **vice de construction** et le **vice du sol** sont des défauts majeurs pouvant affecter la solidité ou l'intégrité du bien. Cette garantie couvre une « perte de l'ouvrage », totale ou partielle, survenant dans les cinq ans de la fin des travaux.

Soulignons qu'en copropriété divise, le syndicat des copropriétaires dispose d'un recours fondé sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou d'un vice du sol, même si ces vices n'affectent pas seulement des parties communes, mais aussi une ou des parties privatives. Dans ce dernier cas, toutefois, il doit avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties privatives pour tenter ce recours.

# Les intervenants dans une transaction

## Le courtier immobilier

### UN PROFESSIONNEL ENCADRÉ

La *Loi sur le courtage immobilier* dicte aux courtiers des devoirs et obligations déontologiques, tels des devoirs de loyauté, de transparence et d'information. Ils sont tenus de les respecter, afin de protéger vos intérêts lors d'une transaction immobilière. La loi prévoit également plusieurs mécanismes pour vous protéger avant, pendant et après votre transaction. Vous pouvez vous assurer que vous faites affaire avec une personne titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ, en consultant le Registre des titulaires de permis de l'organisme.

Pour maintenir ses connaissances à jour, tout courtier immobilier doit suivre le Programme de formation continue obligatoire (PFCO) élaboré par l'OACIQ et cumuler un nombre défini d'unités de formation continue tous les deux ans.

Pour maintenir son permis d'exercice, le courtier est tenu de terminer le Programme de formation continue obligatoire (PFCO).

### Rôle du courtier dans le cadre d'une transaction en copropriété

Le courtier immobilier est un guide, en quelque sorte, qui doit notamment évaluer correctement la valeur d'une propriété, et obtenir les informations pertinentes concernant son historique. Dans le cas d'une copropriété déjà existante, il utilise le formulaire **Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires (DRCOP)** et consulte la documentation concernant l'immeuble et le syndicat de copropriétaires, par exemple :

- > L'immatriculation du syndicat;
- > La déclaration de copropriété et ses modifications;
- > Les modifications au règlement d'immeuble déposées au registre du syndicat;
- > La couverture d'assurance de la copropriété et la description de l'unité de référence;
- > L'existence d'une étude du fonds de prévoyance et l'état des fonds de prévoyance et d'autoassurance;
- > Le plan cadastral et le certificat de localisation;
- > Les procès-verbaux d'assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration;
- > Les arrérages des charges communes concernant la partie privative mise en vente;
- > La situation financière de la copropriété.

Le courtier immobilier peut se référer aux services d'experts reconnus en copropriété, afin de procéder, le cas échéant, aux vérifications utiles qui s'imposent.

## RÉTRIBUTION



La rétribution du courtier immobilier, communément appelée la « commission », est généralement payée par le vendeur. Elle n'est pas fixée par la *Loi sur le courtage immobilier* ou par l'OACIQ ni par aucune autre loi. Elle est basée sur la libre concurrence et est généralement négociée en fonction d'un pourcentage du prix de vente et comprend tous les frais inhérents à ses services (négociations, publicité, communication et déplacements multiples).

Pendant la recherche ou la vente d'une propriété en compagnie d'un courtier immobilier, celui-ci dispose d'outils pour mener à bien la transaction, dont les systèmes de diffusion d'information, qui ciblent d'emblée les condos correspondant au profil d'habitation que vous recherchez.

Un courtier immobilier peut aussi vous conseiller lors de la négociation du prix de vente ou d'achat. Il s'agit d'une étape délicate, dans le cadre d'une transaction immobilière, qui requiert l'aide et l'appui d'une personne expérimentée.

## L'inspecteur en bâtiment

Vous ferez appel à un inspecteur en bâtiment pour procéder à une inspection visuelle de la partie privative et des principales parties communes de l'immeuble qui sont accessibles, identifier les problèmes et vous conseiller sur leur importance et les conséquences que ceux-ci pourraient avoir. Si ces documents existent déjà, il consultera le carnet d'entretien et le certificat d'état de l'immeuble. Son rapport d'inspection devrait énumérer, point par point, les défauts et vices apparents qu'il a constatés et les possibilités d'aggravation, le cas échéant, afin de vous permettre de prendre une décision éclairée. Dans certains cas, il pourrait même recommander qu'une inspection plus approfondie soit faite concernant un point particulier.

Votre courtier immobilier doit vous recommander de faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui :

1. détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
2. utilise une convention de service d'inspection reconnue;
3. effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
4. remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Il pourra vous fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent ces exigences. Il devra vous fournir une liste contenant plus d'un nom.



## Le promoteur

Il s'agit de la personne physique ou morale qui contracte directement avec un tiers, en vue de lui vendre un bâtiment qu'elle a construit, a fait construire ou s'engage à construire. En matière de copropriété divise, il s'agit plus spécifiquement de la personne qui, au moment de la publication de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions et, dans certains cas, ses ayants cause, c'est-à-dire des personnes qui lui sont liées.

La *Loi sur le bâtiment* prévoit une présomption selon laquelle un promoteur est considéré entrepreneur, puisqu'il offre en vente ou en échange un bâtiment ou un ouvrage de génie civil. Un promoteur doit ainsi être détenteur d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

## Le notaire

Comme vous l'aurez constaté, l'intervention du notaire est très importante pendant l'achat d'un appartement en copropriété divise. En sa qualité d'officier public, le notaire a notamment pour mission de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité. Ainsi, une déclaration de copropriété doit obligatoirement être un acte authentique, notarié et publié au registre foncier, faute de quoi la copropriété divise n'est pas créée.

Bien qu'il soit préférable qu'il agisse en amont d'une transaction, le notaire entre généralement en scène seulement après la signature de l'offre d'achat (une unité de copropriété mise en revente) ou du contrat préliminaire (la première vente d'une unité de copropriété, par le promoteur).

En sa qualité d'officier public, le notaire est :

- > Garant de la validité des titres de propriété du vendeur, ainsi que de l'authenticité de l'acte de vente;
- > Tenu de conseiller de façon impartiale les parties à la transaction (tant l'acheteur que le vendeur);
- > Tenu d'offrir tous les conseils requis propres aux actes qu'il reçoit.

La préparation de l'acte de vente d'une unité de copropriété divise est complexe. Le notaire analyse la déclaration de copropriété, le certificat de localisation, le plan cadastral, l'attestation de l'état des charges communes, parfois même les procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration. Il doit par ailleurs s'assurer que le syndicat de copropriétaires a souscrit une couverture d'assurances et que celle-ci est conforme à la déclaration de copropriété et aux prescriptions de la loi.

## RÔLE DU NOTAIRE

Le notaire est un officier public et c'est par l'inscription au registre foncier de l'acte de vente qu'il rédige que le droit de propriété de l'acheteur devient opposable aux tiers. Il doit agir et conseiller avec impartialité tant le vendeur que l'acheteur. En plus, son travail comporte en amont un grand nombre de tâches et d'obligations, notamment :

- > Analyser la promesse d'achat et la déclaration de copropriété;
- > Effectuer des vérifications auprès du syndicat des copropriétaires;
- > Vérifier les titres de propriété du vendeur;
- > Vérifier les couvertures d'assurance du syndicat des copropriétaires et celles exigées des copropriétaires;
- > Rédiger l'acte de vente, en s'assurant qu'il reflète la volonté des parties;
- > Rédiger l'acte de prêt hypothécaire de l'acheteur, le cas échéant;
- > Vérifier les paiements des taxes foncières et des contributions aux charges communes par le vendeur, effectuer le remboursement du financement hypothécaire de ce dernier, le cas échéant;
- > Procéder aux « ajustements » et préparer le mémoire des répartitions entre les parties, concernant notamment les taxes municipales et scolaires;
- > Recevoir les signatures des parties;
- > Publier l'acte de vente au registre foncier, ainsi que l'acte de prêt hypothécaire de l'acheteur, le cas échéant;
- > Remettre des copies authentiques des actes aux parties.

Dans le cadre de son devoir de conseil envers l'acheteur, le notaire doit vous informer de vos futures obligations légales et financières à l'égard de la copropriété. À cette fin, il requerra, de la part du conseil d'administration de la copropriété, les modifications au règlement d'immeuble, qui ne sont pas publiées au registre foncier du Québec, ainsi que les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires pendant lesquelles ces modifications ont été adoptées.

Le notaire procède aussi à certaines vérifications relatives à la copropriété. Il envoie un questionnaire aux administrateurs du syndicat concernant l'état des charges communes de l'unité visée. Il demandera également une copie de la police d'assurance du syndicat.

Il se peut qu'il doive également interagir avec l'arpenteur-géomètre et le courtier d'assurance du syndicat, pour certaines précisions. Il est aussi en contact avec les créanciers hypothécaires des parties, le cas échéant, et reçoit fréquemment l'acte de prêt hypothécaire de l'acheteur.

## MANDAT DU NOTAIRE

Il examine les titres de propriété du vendeur, ce qu'on appelle la « chaîne de titres », pour s'assurer que l'acheteur acquiert un titre de propriété valable. Pour ce faire, le notaire vérifie l'index des immeubles et il examine entre autres le plan cadastral et le certificat de localisation.

Le notaire procède aussi à l'étude de l'offre d'achat ou du contrat préliminaire, selon le cas, puisque l'acte de transaction qu'il rédige doit refléter les conditions qui s'y trouvent, afin de respecter l'intention des parties et l'entente intervenue entre elles.

Il vérifie que tous les impôts fonciers et les charges communes échues sont payés et, au besoin, procède aux ajustements requis. Il prépare le « mémoire de répartitions ».

## LA RÉCEPTION DE L'ACTE DE VENTE

En dernier lieu, le notaire reçoit les parties impliquées dans une transaction pour qu'elles signent l'acte de vente. Il reçoit préalablement le montant du prix de vente et le dépose dans un compte en fidéicommis. Généralement, dès la signature de l'acte de vente, l'acheteur devient propriétaire. Dans tous les cas, le notaire doit publier l'acte de vente et en vérifier l'indexation, à savoir qu'il vérifie s'il y a des entrées adverses (par exemple, une hypothèque légale) au registre foncier, avant de décaisser les fonds et les remettre au vendeur.



### Les droits de mutation

Les droits de mutation, communément appelés « taxe de Bienvenue », obligent un acheteur, à titre de nouveau propriétaire, à payer des droits à la municipalité, lors de l'acquisition d'une propriété immobilière. Le paiement des droits de mutation s'applique aux transferts d'un immeuble neuf ou usagé, ainsi que d'un terrain, sauf certaines exceptions prévues par la loi.

Le notaire instrumentant la transaction est en mesure de fournir des renseignements quant au calcul des droits de mutation.

Tout nouvel acquéreur dispose de 30 jours pour acquitter ses droits de mutation, à partir du moment où il reçoit la facture lui demandant de les payer. En règle générale, cette facture est envoyée quelques semaines après l'acquisition de l'appartement.

# L'OA... QUOI?

L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION  
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

L'OACIQ est l'autorité du courtage immobilier au Québec. Notre unique mission est d'informer et de protéger le public en appliquant la *Loi sur le courtage immobilier*, conformément au mandat qui nous est confié par le ministère des Finances du Québec. Lorsque vous utilisez les services d'un courtier immobilier pour acheter ou vendre votre propriété, vous êtes protégé par cette loi.

**Pour que votre transaction  
se passe en toute CONFIANCE.**

POUR TOUT SAVOIR SUR LES ÉTAPES D'UNE  
TRANSACTION AVEC UN COURTIER, CONSULTEZ  
LES GUIDES DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR :  
[OACIQ.COM/SUIVEZLEGUIDE](https://oaciq.com/suivezleguide)



L'OACIQ EST L'AUTORITÉ EN MATIÈRE  
DE COURTAGE IMMOBILIER AU QUÉBEC

