

Le rôle essentiel du notaire au moment d'acheter une copropriété

On a tendance à faire appel à un notaire à la toute fin lorsque vient le temps d'acquérir une copropriété. Pourtant, profiter des services de ce professionnel au tout début de l'aventure permet de s'éviter bien des questionnements... et de rendre la transaction beaucoup plus limpide !

Prenons une situation fréquente. Un client inexpérimenté, représenté par un courtier immobilier, s'apprête à faire l'achat de sa première copropriété. Grosse étape ! Une offre d'achat est signée : les conditions sont acceptables pour le vendeur, et le prix l'est tout autant pour l'acheteur, qui est informé que les charges communes (les frais de copropriété) sont de 250 \$ par mois.

Toutefois, après la vente, l'acquéreur apprend de ses copropriétaires que le prochain budget de la copropriété connaîtra une forte augmentation en raison de travaux majeurs à effectuer sur l'immeuble au cours des prochaines années.

En outre, pour financer les travaux, le syndicat sera contraint d'emprunter une somme d'argent importante. Des cotisations spéciales sont également à prévoir.

Qui plus est, l'acheteur possède un gros chien. Il s'est évidemment informé au préalable du droit de garder son animal... mais il n'a pas prêté attention à la clause de la déclaration de copropriété qui limite le poids d'un animal de compagnie à 9 kg (20 lbs). Il craint maintenant de devoir se départir de son fidèle ami.

AVOIR LES BONS PAPIERS : OUI, MAIS...

Il est prévu, à l'article 9.1 du formulaire obligatoire de promesse d'achat utilisé par les courtiers immobiliers, que le vendeur fournisse à l'acheteur les documents pertinents nécessaires à son analyse. Le formulaire précise toutefois que si l'acquéreur n'avise pas le vendeur — dans le court délai prévu — de son intention de ne plus acheter en raison de ce qu'il a découvert dans la documentation, il est réputé acceptant.

Or, comment un acheteur inexpérimenté peut-il se déclarer satisfait des documents soumis par un vendeur alors qu'il n'a pas les compétences requises pour les iden-

tifier, les analyser et en comprendre le sens (et la portée) ?

« On sait mieux maintenant qu'une telle aventure peut comporter de hauts risques, puisque les immeubles requièrent des soins importants et constants et que l'adhésion à une communauté emporte la participation aux obligations du groupe », indique Me Serge Allard, notaire.

QUAND LE NOTAIRE DÉMÊLE LE TOUT

Traditionnellement, l'achat d'une copropriété se termine par une visite chez le notaire. La pratique du droit de la copropriété a évolué de telle sorte que, désormais, cette démarche devrait commencer par une consultation chez le notaire.

Pourquoi ? Certes, les copropriétaires ont accès à tous les documents et à tous les registres de la copropriété. « Mais le notaire choisi par l'acheteur guidera le vendeur dans la cueillette de toutes les informations pertinentes en vue de constituer un dossier complet. L'analyse du dossier permettra à ce professionnel du droit d'informer convenablement l'acquéreur des caractéristiques spécifiques de l'objet de la vente et d'éventuels risques liés à l'achat », explique Me Allard.

Quelques exemples des avantages à consulter un notaire en début de parcours :

- L'acheteur devra être informé prioritairement sur l'état d'usure de l'immeuble et de ses composantes, de même que sur le coût prévisible des réparations et des travaux de remplacement projetés.
- Il pourra prendre connaissance du plan d'entretien de l'immeuble afin de déterminer si le fonds de prévoyance est suffisant pour prévoir les réparations qui doivent être apportées aux parties communes.
- La gestion est-elle rigoureuse ? Le registre de la copropriété est-il convenablement tenu ? Voilà des questions essentielles pour lesquelles l'acquéreur sera en mesure d'obtenir des réponses.

Grâce au notaire, le promettant-acheteur aura également en main les règlements qui



M^e Serge Allard

gouvernent l'immeuble et qui ne sont pas enchâssés dans la déclaration de copropriété et ses modifications publiées, sans oublier les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires des dernières années.

« Le notaire et son client acheteur procéderont à la lecture attentive de ces documents pour en vérifier la régularité », souligne Me Serge Allard. C'est également à l'aide de ce spécialiste que l'acquéreur sera en mesure de déterminer si les restrictions relatives à l'utilisation de son unité de copropriété et des parties communes lui conviennent. Ensemble, ils chercheront à savoir si des difficultés importantes sont survenues dans cette communauté de propriétaires au cours des dernières années ou si des décisions capitales entraînant de lourdes conséquences pour l'avenir ont été prises il y a peu de temps.

Le notaire sait quelles informations sont essentielles et pourra accompagner convenablement l'acquéreur afin de le protéger contre les aléas d'une telle aventure. N'ou-

blions pas qu'en devenant copropriétaire, l'acheteur s'engage à assumer, selon sa juste part, tous les coûts relatifs aux parties communes et à leur administration...

Plusieurs années d'expérience démontrent que l'analyse de la documentation juridique préalable à l'achat d'une fraction de copropriété en présence d'un notaire est une démarche essentielle dont l'acheteur ne peut tout simplement pas se passer. « Plusieurs immeubles en copropriété ont été construits il y a quelques décennies et ont besoin de soins. Les communautés ont connu les aléas du vivre-ensemble. L'administration est-elle adéquate ? Le voisinage est-il heureux ? Voilà des données qui sont nécessaires à l'expression d'un consentement éclairé », conclut Me Serge Allard.

Le notaire est donc la personne qualifiée pour vous accompagner dans la quête de ces informations ainsi que dans l'analyse des documents importants afin que votre coup de foudre immobilier ne se transforme pas... en coup de fouet !

APNQ

ASSOCIATION PROFESSIONNELLE
DES NOTAIRES DU QUÉBEC

Savoir-faire.
Force collective.
Engagement.

Soyez partie prenante d'une association qui vous représente, vous supporte et vous concerte en toute crédibilité.

1 866-775-2767
apnq.qc.ca

DEPUIS

19
97