

Avant d'acheter un condo, *lisez l'immeuble.*

Les dix documents de copropriété à demander selon la Loi 16, ce que chacun vous apprend et les signaux d'alerte à repérer avant l'échéance de votre condition d'examen des documents.

AU SOMMAIRE

- 01 Attestation du syndicat Syndicate certificate
- 02 Étude du fonds de prévoyance Contingency fund study
- 03 Carnet d'entretien Maintenance log
- 04 Déclaration de copropriété Declaration of co-ownership
- 05 Règlement de l'immeuble By-laws of the immovable
- 06 Procès-verbaux Minutes of meetings
- 07 États financiers et budget Financial statements and current budget
- 08 Certificat d'assurance et fonds d'autoassurance Insurance certificate and self-insurance fund
- 09 Évaluation du coût de reconstruction Reconstruction cost appraisal
FACULTATIF, MAIS UTILE
- 10 Description des parties privatives Description of the private portions
FACULTATIF, MAIS UTILE

LE SAVIEZ-VOUS ?

À titre d'acheteur, vous avez droit à votre propre courtier : quelqu'un qui travaille pour vous et qui lit ces documents avec vous.

Dans la plupart des transactions de revente inscrites sur Centris, votre courtier est rémunéré à même la commission que le vendeur a déjà acceptée. Être représenté ne vous coûte rien directement.

Le courtier inscripteur travaille pour le vendeur. Si vous n'avez pas votre propre courtier, il vous doit un traitement équitable, pas des conseils sur le prix, les conditions ou les documents de l'immeuble.

MODE D'EMPLOI

01

Rendez l'offre conditionnelle.

Votre promesse d'achat doit prévoir une condition d'examen des documents de la copropriété. Si l'attestation du syndicat n'est pas encore prête, prévoyez les 15 jours dont dispose le syndicat.

02

Demandez la liste ci-dessous.

Votre courtier la demande au courtier du vendeur. Les documents demandés directement au syndicat sont à vos frais (art. 1068.2 C.c.Q.).

03

Cochez et datez chaque document.

Un document plus ancien que son cycle de mise à jour obligatoire mérite une question.

□ 01

Attestation du syndicat

Syndicate certificate

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Un résumé normalisé que le syndicat doit remettre dans les 15 jours suivant la demande du copropriétaire (art. 1068.1 C.c.Q.). Depuis le 14 août 2025, le vendeur doit la remettre à l'acheteur. Elle couvre le fonds de prévoyance par rapport à l'étude, les charges des 3 dernières années, les surplus et déficits, le budget, les assurances, les travaux réalisés et prévus sur 10 ans, les réclamations et les litiges.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- La date. Elle doit être récente et émise pour cette vente.
- Tout écart entre le solde du fonds et le montant recommandé par l'étude.
- Des travaux prévus sans source de financement indiquée.
- Toute mention sous les rubriques litiges ou réclamations.
- Des sections laissées vides ou marquées « non disponible ».

□ 02

Étude du fonds de prévoyance

Contingency fund study

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Une projection professionnelle des réparations majeures et des remplacements des parties communes, avec une contribution annuelle recommandée. Renouvelée au moins tous les 5 ans. Les immeubles existants ont jusqu'au 15 août 2028 pour obtenir la première.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- Les travaux prévus d'ici 5 ans et leur coût : toiture, maçonnerie, fenêtres, balcons, ascenseur, dalle de garage.
- La contribution annuelle recommandée par rapport à ce que le budget perçoit aujourd'hui. L'écart se paie plus tard, par des charges plus élevées, une cotisation spéciale, ou les deux.
- Qui l'a signée : un membre d'un ordre professionnel désigné, indépendant de l'immeuble.
- Pas encore d'étude : demandez quand elle est prévue et anticipez une hausse des charges à sa réception.

ASTUCE Votre part d'une insuffisance : multipliez-la par la valeur relative de votre unité dans la déclaration. Un écart de 600 000 \$ avec une quote-part de 1,8 % représente 10 800 \$.

□ 03

Carnet d'entretien

Maintenance log

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Le calendrier et le registre des inspections et de l'entretien des parties communes, sur un horizon de 25 ans. Le conseil d'administration doit le mettre à jour au moins une fois par année. Même échéance de 2028 que l'étude.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- S'il a été mis à jour depuis sa rédaction, ou s'il s'agit encore d'un gabarit.
- Les composantes dont la durée de vie restante est inférieure à 5 ans.
- L'entretien recommandé mais non effectué. L'entretien reporté devient un coût de remplacement.
- La cohérence avec l'étude : les travaux majeurs du carnet doivent figurer, chiffrés, dans l'étude.

04

Déclaration de copropriété

Declaration of co-ownership

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

L'acte fondateur de l'immeuble, publié au registre foncier. Elle compte trois parties : l'acte constitutif (destination de l'immeuble, valeurs relatives, droits de vote), le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. Demandez aussi les modifications publiées.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- La destination : usage résidentiel seulement, et toute limite à la location à court terme ou au travail à domicile.
- Votre valeur relative (quote-part). Elle fixe votre part des charges, des cotisations spéciales et des votes.
- Les parties communes à usage restreint (balcon, terrasse, stationnement, rangement) et qui en paie la réparation.
- Le statut du stationnement et du rangement : lot distinct avec son propre numéro cadastral, partie commune à usage restreint, ou droit d'usage. Ils ne sont pas équivalents à la revente.
- Des modifications votées en assemblée mais pas encore publiées.

05

Règlement de l'immeuble

By-laws of the immovable

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Les règles de la vie quotidienne dans l'immeuble. Il fait partie de la déclaration, mais peut être modifié à la majorité en assemblée : vérifiez la version la plus récente.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- Les règles de rénovation, surtout l'insonorisation des planchers et l'approbation avant les travaux.
- La location : durée minimale du bail, avis au syndicat, interdiction du court terme.
- Les animaux, les barbecues, la recharge de véhicules électriques, les frais et horaires de déménagement.
- Lisez-le en fonction de vos propres projets avant de lever la condition, pas après.

06

Procès-verbaux

Minutes of meetings

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Les 2 à 3 dernières années d'assemblées des copropriétaires et, si disponibles, de réunions du conseil. L'attestation est le résumé du conseil ; les procès-verbaux montrent ce dont les copropriétaires ont réellement débattu. Je les lis en premier.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- Le même problème dans trois procès-verbaux de suite : infiltrations d'eau, dalle de garage, toiture, balcons.
- Des soumissions d'entrepreneurs présentées mais jamais votées.
- Toute mention d'une cotisation spéciale, votée, discutée ou « à venir ».
- Des différends avec le promoteur, un copropriétaire ou le gestionnaire.
- Des assemblées sans quorum et un roulement fréquent du conseil ou du gestionnaire.

07

États financiers et budget

Financial statements and current budget

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Demandez les 3 dernières années et le budget en cours : ce que le syndicat a perçu et dépensé, et ce qu'il prévoit percevoir cette année. Trois ans montrent la tendance ; un an la cache.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- Des déficits d'exploitation deux années de suite.
- Des sommes du fonds de prévoyance utilisées pour les dépenses courantes.
- Des charges inchangées depuis des années dans un immeuble plus ancien.
- Des frais juridiques importants, ou une ligne « autres » élevée.
- Des charges impayées par des copropriétaires, et une hausse marquée de la prime d'assurance.

□ 08

Certificat d'assurance et fonds d'autoassurance

Insurance certificate and self-insurance fund

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

La police du syndicat sur l'immeuble, ses franchises et le fonds réservé pour les payer.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- La franchise la plus élevée (souvent celle des dégâts d'eau) et le nombre de réclamations récentes.
- Le fonds d'autoassurance par rapport à la franchise la plus élevée, hors tremblement de terre et inondation. Tant que le fonds en représente 50 % ou moins, le syndicat doit y verser chaque année 50 % de cette franchise.
- Appelez ensuite votre propre assureur. Votre police devrait couvrir la franchise du syndicat, qui peut vous être réclamée si vous êtes responsable du sinistre.

□ 09

Évaluation du coût de reconstruction

Reconstruction cost appraisal

FACULTATIF, MAIS UTILE

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

L'estimation, par un évaluateur agréé, du coût de reconstruction de l'immeuble. Obligatoire au moins tous les 5 ans pour que l'immeuble soit assuré au bon montant (art. 1073 C.c.Q.).

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- Datée de moins de 5 ans.
- Le montant assuré dans la police correspond à l'évaluation. Si l'immeuble est sous-assuré, les copropriétaires assument l'écart après un sinistre majeur.

□ 10

Description des parties privatives

Description of the private portions

FACULTATIF, MAIS UTILE

REÇU LE _____

DE QUOI IL S'AGIT

Décrit les finis standards des unités, pour distinguer les améliorations après un sinistre. Le syndicat la conserve dans son registre.

CE QU'IL FAUT CHERCHER

- Si elle existe.
- Les améliorations au-delà de la description (planchers, cuisine, salle de bain) sont à assurer sur votre propre police.

À obtenir aussi du vendeur

- Déclarations du vendeur (formulaire de l'OACIQ), y compris la section copropriété.
- Certificat de localisation de l'unité.
- Confirmation qu'aucuns frais de copropriété ni cotisation spéciale ne sont dus.
- Frais mensuels actuels et ce qu'ils comprennent : chauffage, eau chaude, climatisation, stationnement.

Avant de lever la condition

- Le fonds de prévoyance est-il sous la recommandation de l'étude ? De combien, et quelle est votre part ?
- Quels travaux majeurs sont prévus d'ici 5 et 10 ans, et à quel coût ?
- Une hausse des charges est-elle prévue l'an prochain ?
- Une cotisation spéciale est-elle votée, discutée ou prévue ?
- Votre soumission d'assurance couvre-t-elle la franchise du syndicat ?
- L'unité a-t-elle été inspectée par un inspecteur en bâtiment ?

Ne signez pas d'offre sans courtier

Si vous êtes sur le point de faire une offre sans courtier, vous avez droit à un courtier qui travaille pour vous, et dans la plupart des transactions de revente, cela ne vous coûte rien directement. Je lis les documents de l'immeuble avec vous, je rédige les conditions et je négocie avant toute signature. Apportez l'inscription et nous la passerons en revue ensemble.

RÉSERVER UNE SÉANCE

Vous travaillez déjà avec un courtier acheteur ? Cette offre ne vise pas à solliciter les acheteurs déjà liés par un contrat de courtage.