

CONFÉRENCE

ACHETER OU LOUER
CONDO OU UNIFAMILIALE

PRÉSENTÉE

PAR

ME RÉNALD DOUCET, notaire

9 mars 2018

**CONFÉRENCE
ACHETER OU LOUER
CONDO OU UNIFAMILIALE**

On pourrait d'abord se demander si on veut louer le bien ou si on veut acheter le bien. Puis, du coup, il vous viendrait la question suivante: Comment puis-je décider de louer ou d'acheter si, à la base, je ne connais pas le bien que je veux louer ou acheter?

Le but de cette rencontre est de mieux vous informer sur les différentes options qui sont offertes à une personne concernant l'acquisition ou la location d'un logement en retenant bien que ce logement dont on parle peut effectivement être loué ou acheté.

Résidence unifamiliale:

Une résidence unifamiliale communément appelée «bungalow» est considérée comme étant un bâtiment indépendant essentiellement affecté au logement d'une seule famille. Ce bâtiment est régi autant par les dispositions du Code civil du Québec en matière de garantie de qualité, de garantie du droit de propriété, de trouble de voisinage que par les différentes dispositions en matière de règlement de zonage (hauteur du bâtiment, marges, usage, bâtiment secondaire tel un cabanon, etc.).

Résidence jumelée:

Une résidence jumelée communément appelée «Duplex» est considérée comme un bâtiment dont la structure est attenante à un bâtiment similaire. Ce bâtiment est également régi autant par les

dispositions du Code civil du Québec que par les dispositions en matière de zonage précédemment mentionnées.

Copropriété divise:

Une résidence détenue en copropriété divise communément appelée «condominium» est en fait une forme de copropriété scindée en deux fractions ou plus. Une fraction peut appartenir à une personne mais elle peut aussi appartenir à deux ou plusieurs personnes. Chaque propriétaire d'une fraction détient la propriété exclusive d'une partie privative de l'immeuble. Il s'agit de l'appartement dans lequel il demeure. De plus, chaque copropriétaire détient une quote part dans les parties communes de l'immeuble appartenant à l'ensemble des copropriétaires. Cette quote part correspond à la valeur relative de la fraction privée dans les parties communes (rangement, stationnement, aire commune, etc.)

Logement:

À la base même, c'est l'endroit où une personne demeure, où elle se loge. Cependant, il peut correspondre à un appartement qu'une ou plusieurs personnes ont loué dans un immeuble tel une maison unifamiliale, un jumelé, un condominium ou un immeuble à logements multiples (communément appelé bloc appartement). Cette expression «logement» fait plus souvent qu'autrement référence à une location mais l'expression peut également être employée par une personne propriétaire.

Copropriété indivise:

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la copropriété indivise n'est pas une forme de propriété. Elle est plutôt un régime juridique de propriété tout comme d'ailleurs l'est la copropriété divise. Ainsi, le fait pour 2 ou plusieurs personnes d'acheter un immeuble donne comme résultat que chacune d'elle est propriétaire d'un même immeuble. On parlera alors de quote part indivise. Ce régime de copropriété nécessitera lors de la rédaction de l'acte de vente l'insertion d'une convention d'indivision par laquelle on déterminera les droits, droits de propriété et obligations de chacun des indivisaires. On notera que le condominium inclut les 2 régimes de copropriété divise et indivise.

Maintenant que l'on connaît mieux les différents modes de propriété, il faut maintenant s'interroger sur ce que l'on recherche. En d'autres termes, quels sont nos besoins. L'âge et la santé sont 2 facteurs importants dans le choix d'une personne. Ainsi, un jeune couple optera, dépendamment de ses moyens financiers, pour un jumelé ou une résidence unifamiliale. D'autres jeunes couples connaîtront les étapes graduelles de la propriété: appartement, puis jumelé puis résidence unifamiliale. L'âge et la santé étant des facteurs déterminants, les personnes se retrouvant seules suite à un décès vendront condo et/ou résidence pour vivre en appartement alors que d'autres voudront tenir résidence jusqu'à leur décès. Cela est vraiment une question d'âge et de santé. Ainsi, il n'est pas rare depuis quelques années de voir des personnes âgées vendre leur résidence et se loger dans des immeubles communément du troisième âge conçus pour leurs besoins (cafétéria, service à l'appartement, soins de santé, divertissement, spa, piscine, etc.), tout sous un même toit sans les tracas de l'entretien estival, de l'entretien hivernal, des charges foncières et des réparations de toute sorte. Une seule charge: les paiements mensuels, tout de même onéreux.

Une fois que l'on a déterminé, quels sont nos besoins, on peut maintenant se permettre d'évaluer si nos besoins rencontreront notre capacité d'honorer adéquatement et surtout sans aucun stress nos engagements financiers. En effet, il ne sert absolument à rien de se loger dans une résidence dont les coûts affectent la majorité de nos revenus ne laissant que peu de place pour les petites

joies de la vie (restaurant, cinéma, voyages, etc.). D'autant plus qu'à la retraite, si tel est le cas, on n'est plus sensé avoir de dette.

Louer un logement: (appartement, résidence unifamiliale, jumelé, condominium)

Avantages:

- un seul paiement mensuel de loyer:

- aucun souci concernant l'entretien:

- changement de logement possible d'année en année:

Inconvénients:

- Assumption des services publics (Hydro-Québec, Telus, Cogeco):

-Augmentation du loyer:

-Insonorisation des logements:

- pénalité pour fin prématurée du bail:

- aucune accumulation de capital:

Louer avec option d'achat: (résidence unifamiliale, jumelé, condominium):

Lorsqu'une personne essaie de vendre sa résidence, elle trouvera peut-être un acheteur potentiel qui n'a pas la mise de fonds nécessaire pour acheter la propriété. Le bail avec option d'achat devient une alternative à ce problème.

Avantages:

- c'est un acheteur potentiel;

- cela permet à cet acheteur d'accumuler un capital (mise de fonds).

- cela permet au propriétaire de vendre sa propriété;

Inconvénients:

- le potentiel acheteur peut se désister en cours de bail;

- le potentiel acheteur peut trouver bien des défauts à la propriété fondés ou non qui vont influencer sur le prix de vente final;

- c'est une source de tracas souvent importante pour le propriétaire.

Acheter une résidence unifamiliale:

Avantages:

- être propriétaire;

- voir évoluer son investissement;

- ne pas dépendre des voisins pour les prises de décision;

- toujours la possibilité de revendre sa propriété et de récupérer son investissement;

- mise de fonds variable dépendamment de son avoir monétaire;

- garantie du constructeur (maison neuve/contrat préliminaire);

- garantie du droit de propriété et de la qualité;

Inconvénients:

- financement (préacceptation du prêt/assurance hypothécaire);

- charges financières (impôts fonciers, entretien estival et hivernal, assurance, etc.)

- réparations mineures / majeures;

- respect des règlements municipaux;

- respect des règles de voisinage;

- problème financier (perte d'emploi);

- capacité (entretien/paiement) eu égard à son âge.

Acheter un jumelé:

Avantages:

- être propriétaire;

- voir évoluer son investissement;

- toujours la possibilité de revendre sa propriété et de récupérer son investissement;

- mise de fonds variable dépendamment de son avoir monétaire;

- garantie du constructeur (maison neuve/contrat préliminaire);

- garantie du droit de propriété et de la qualité;

Inconvénients:

- financement (préacceptation du prêt/assurance hypothécaire);

- charges financières (impôts fonciers, entretien estival et hivernal, assurance, etc.)

- réparations mineures / majeures;

- respect des règlements municipaux;

- dépendre de son voisin pour les prises de décisions;

- respect des règles de voisinage;

- problème financier (perte d'emploi);

- capacité (entretien/paiement) eu égard à son âge.

Acheter un condominium:

Avantages:

- être propriétaire;

- voir évoluer son investissement;

- toujours la possibilité de revendre sa propriété et de récupérer son investissement;

- mise de fonds variable dépendamment de son avoir monétaire;

- garantie du constructeur (maison neuve/contrat préliminaire/note d'information, règlement de la copropriété);

- garantie du droit de propriété et de la qualité;

Inconvénients:

- financement (préacceptation du prêt/assurance hypothécaire);

- charges financières (impôts fonciers);

- dépendre des voisins pour les prises de décisions;

- problème financier (perte d'emploi);

- capacité (entretien/paiement) eu égard à son âge;

- Déclaration de copropriété (nombre d'unités/type de copropriété);

- Charges communes:

- fonds de prévoyance;

- assurance de la copropriété (règle proportionnelle);

- assurance de l'unité de condominium;

- vie en copropriété (ce n'est pas un hôtel);

-conseil d'administration;

- assemblée des copropriétaires;

Il arrivera un temps où l'on voudra, tel que précisé antérieurement, mettre fin à son droit de propriété. Vous, votre mandataire ou votre succession procéderez alors à la vente de cette propriété (résidence, jumelé, condo).

Vente avec courtier:

Avantages:

- s'occupe de tout (publicité etc.);

- conseil judiciaire;

- négocie pour vous;

Inconvénients:

- commission de courtage;

Vente sans courtier:

Avantages:

- vous vous occupez de tout;

- conseil judiciaire par la bannière choisie;

- vous négociez vous-même;

- vous faites visiter vous-même;

- vous ne payez aucune commission.

Inconvénients:

- vous vous occupez de tout;

- vous négociez vous-même;

- vous faites visiter vous-même;

- vous payez des frais exigés par la bannière;

Vente avec garantie légale:

- Droit de propriété:

- Qualité du bien:

Vente sans garantie de la qualité du bien.

