

Achat de condo au Québec

5 erreurs à éviter • Clauses de protection • Documents essentiels • Loi 16

L'achat d'un condo représente l'une des décisions financières les plus importantes de votre vie. Que vous soyez un premier acheteur ou un investisseur chevronné, le marché de la copropriété au Québec recèle des pièges que même les plus expérimentés peuvent ne pas voir venir. Ce guide, conçu pour les courtiers immobiliers et leurs clients, vous présente les erreurs les plus fréquentes, les clauses de protection indispensables, les documents à réunir avant de faire une offre, et les obligations légales issues de la Loi 16 que tout acheteur doit connaître.

1. Les 5 erreurs les plus communes lors de l'achat d'un condo

1

Négliger l'analyse financière du syndicat de copropriété

Beaucoup d'acheteurs se concentrent uniquement sur le prix de vente et négligent la santé financière du syndicat. Un fonds de prévoyance sous-capitalisé peut entraîner des cotisations spéciales importantes, parfois de plusieurs milliers de dollars par copropriétaire, en cas de travaux majeurs imprévus (toiture, ascenseur, façade, etc.).

✓ **Conseil :** Demandez systématiquement les états financiers des trois dernières années, le montant du fonds de prévoyance et le budget annuel avant de faire toute offre.

2

Ignorer les charges de copropriété et les dépenses cachées

Les frais de condo (charges communes) varient énormément d'un immeuble à l'autre. Certains acheteurs ne vérifient pas si ces frais incluent le chauffage, le stationnement, l'eau chaude ou l'Internet. De plus, les frais peuvent augmenter substantiellement si le fonds de prévoyance est insuffisant.

✓ **Conseil :** Comparez les charges de l'immeuble avec des immeubles similaires dans le quartier. Calculez le coût total mensuel réel (hypothèque + charges + taxes) pour éviter les surprises budgétaires.

3

Ne pas lire la déclaration de copropriété et le règlement d'immeuble

La déclaration de copropriété est le document fondateur qui régit la vie en copropriété. Elle contient des règles sur les animaux de compagnie, la location à court terme (type Airbnb), les rénovations, le bruit, le stationnement et bien plus encore. Beaucoup d'acheteurs la lisent trop vite ou ne la lisent pas du tout, pour découvrir après la signature que leurs projets sont incompatibles avec le règlement.

✓ **Conseil** : Lisez attentivement la déclaration de copropriété AVANT de faire votre offre. Vérifiez si la location à court terme est permise, si les animaux sont autorisés, et quelles rénovations nécessitent une approbation du syndicat.

4

Sauter l'inspection préachat ou choisir un inspecteur non qualifié

Contrairement à une maison unifamiliale, certains acheteurs pensent que les condos ne nécessitent pas d'inspection car les parties communes sont gérées par le syndicat. C'est une erreur coûteuse. Les parties privatives (plomberie, électricité, fenêtres, revêtements) peuvent cacher des problèmes significatifs. De plus, l'état des parties communes affecte directement la valeur de la propriété.

✓ **Conseil** : Engagez un inspecteur en bâtiment certifié (membre de l'AIBQ ou de l'InterNACHI Québec). Pour les immeubles de grande hauteur, une inspection des parties communes par un ingénieur peut être très révélatrice.

5

Sous-estimer l'importance du conseil d'administration du syndicat

La qualité de la gestion du syndicat est déterminante pour votre qualité de vie et la valeur de votre investissement. Un conseil d'administration négligent, en conflit interne, ou qui ne respecte pas ses obligations légales peut mettre en péril l'ensemble de la copropriété. Des procédures judiciaires entre copropriétaires ou contre le syndicat peuvent s'avérer très coûteuses.

✓ **Conseil** : Renseignez-vous sur l'historique du syndicat, les conflits récents, les procédures judiciaires en cours et demandez les procès-verbaux des dernières assemblées générales (AGO) pour évaluer la santé de la gouvernance.

2. Clauses de protection à inclure dans l'offre d'achat

Une offre d'achat bien rédigée est votre première ligne de défense. Voici les clauses essentielles à inclure pour protéger vos clients :

2.1 Clause d'inspection en bâtiment

Cette clause conditionne la transaction à la réalisation d'une inspection en bâtiment satisfaisante. Elle doit préciser :

- Le délai accordé pour réaliser l'inspection (généralement 7 à 10 jours ouvrables)
- Que l'acheteur se réserve le droit de se retirer sans pénalité si l'inspection révèle des défauts jugés inacceptables

- La possibilité de renégocier le prix si des problèmes sont découverts
- L'obligation du vendeur de permettre l'accès à l'ensemble des parties privatives et, si possible, aux espaces communs

2.2 Clause d'obtention de financement

Cette clause standard protège l'acheteur dans l'éventualité où sa demande de prêt hypothécaire serait refusée. Pour les condos, précisez également :

- Que le financement est conditionnel à l'approbation de l'immeuble par le prêteur (certains immeubles sont inéligibles à l'assurance SCHL)
- Le délai d'obtention du financement (généralement 10 à 15 jours ouvrables)
- La possibilité de retrait sans pénalité si le financement est refusé pour quelque raison que ce soit

2.3 Clause de vérification des documents de la copropriété

Cette clause est spécifique aux condos et permet à l'acheteur d'examiner tous les documents pertinents du syndicat. Elle doit inclure :

- Les états financiers des 3 dernières années
- Le budget annuel en cours et prévu
- Les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
- La déclaration de copropriété, les règlements et leurs modifications
- L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien (si disponibles)
- L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (obligatoire depuis le 14 août 2025)
- Toute mise en demeure, poursuite judiciaire ou procédure arbitrale en cours impliquant le syndicat

Prévoir un délai de 10 à 15 jours pour l'examen de ces documents et le droit de se retirer si leur contenu est jugé insatisfaisant.

2.4 Clause relative aux travaux et cotisations spéciales

Cette clause protège l'acheteur contre les surprises financières liées à des décisions prises avant la vente :

- Déclaration du vendeur qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée ou n'est imminente à sa connaissance
- Engagement que si une cotisation spéciale est votée avant la date de signature de l'acte de vente, elle sera à la charge exclusive du vendeur
- Déclaration sur les travaux majeurs planifiés dans les prochaines années
- Clause de remboursement si une cotisation non divulguée est imposée dans les X mois suivant la vente

2.5 Clause d'examen de la déclaration de copropriété

Distincte de la clause de vérification des documents, celle-ci porte spécifiquement sur la conformité du projet de l'acheteur avec le règlement intérieur :

- Vérification de la permission de location à court terme ou à long terme
- Vérification des règles concernant les animaux de compagnie
- Confirmation des droits liés au stationnement et aux espaces de rangement
- Vérification des restrictions liées aux rénovations

2.6 Clause de vérification du certificat de localisation

Assurez-vous que le certificat de localisation est à jour et qu'il décrit fidèlement la portion privative et les espaces inclus dans la vente (stationnement, rangement, balcon). Si le certificat date de plus de 10 ans ou si des modifications ont été apportées depuis, exigez un nouveau certificat aux frais du vendeur.

2.7 Clause sur l'assurance de l'immeuble

Vérifiez que le syndicat maintient une assurance adéquate sur les parties communes :

- Demandez une copie de la police d'assurance du syndicat
- Vérifiez la valeur assurée et si elle correspond à la valeur de reconstruction
- Confirmez l'existence d'une assurance responsabilité civile
- Vérifiez si des réclamations majeures ont été faites dans les 5 dernières années

3. Documents essentiels à obtenir avant de faire une offre

La due diligence d'un achat de condo est bien plus documentée que celle d'une propriété unifamiliale. Voici la liste complète des documents à réunir et à analyser :

Documents relatifs à l'unité (fraction privative)

- Le certificat de localisation décrivant la fraction privative
- Le titre de propriété du vendeur (acte de vente antérieur)
- Les taxes municipales et scolaires en vigueur
- L'évaluation municipale de l'unité
- Les factures d'électricité des 12 à 24 derniers mois (si applicable)
- Les permis et preuves de conformité pour les travaux réalisés dans l'unité

Documents relatifs au syndicat de copropriété

- La déclaration de copropriété complète (acte constitutif, règlement, description cadastrale)
- Les états financiers vérifiés des 3 dernières années
- Le budget annuel en vigueur et le budget prévisionnel
- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires des 3 dernières années
- Les procès-verbaux des assemblées extraordinaires des 3 dernières années
- Le relevé du fonds de prévoyance (solde actuel)
- L'étude du fonds de prévoyance (si disponible)
- Le carnet d'entretien (si disponible)
- L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (obligatoire depuis le 14 août 2025)
- La liste des travaux réalisés dans les 5 dernières années
- La liste des travaux planifiés ou approuvés
- Les contrats de services en vigueur (entretien, sécurité, déneigement, etc.)
- La police d'assurance du syndicat
- Toute mise en demeure ou procédure judiciaire impliquant le syndicat
- La liste des copropriétaires en défaut de paiement



Attestation du syndicat — Nouveau depuis le 14 août 2025

Depuis l'entrée en vigueur du règlement d'application de la Loi 16 (décret 991-2025), le syndicat est légalement tenu de fournir, dans un délai de 15 jours suivant la demande, une attestation officielle sur l'état de la copropriété lors de toute vente.

Ce document doit notamment indiquer : le solde des fonds (prévoyance et auto-assurance), les cotisations spéciales votées, les procédures judiciaires en cours, et l'état général de l'immeuble.

Cette attestation est obligatoire pour toute transaction. Son absence constitue un signal d'alarme important pour l'acheteur.

4. Loi 16 : l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien

La Loi 16 — officiellement intitulée Loi visant principalement à améliorer la transparence de l'entreprise et la protection des copropriétaires et des acheteurs d'une fraction de copropriété divisée — représente la plus importante réforme du droit de la copropriété au Québec depuis l'adoption du Code civil en 1994.

Chronologie de la Loi 16

Date	Événement
5 décembre 2019	Sanction officielle du projet de loi 16 par l'Assemblée nationale du Québec
10 janvier 2020	Entrée en vigueur des premières dispositions : règles de majorité renforcée, responsabilité accrue des administrateurs, et obligation légale de tenir un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien (inscrite au Code civil du Québec)
30 juillet 2025	Publication du règlement d'application (décret 991-2025) dans la Gazette officielle du Québec, précisant le contenu obligatoire du carnet d'entretien, de l'étude du fonds de prévoyance et de l'attestation du syndicat
14 août 2025	Entrée en vigueur complète du règlement — Toutes les obligations de la Loi 16 sont désormais officiellement en vigueur. L'attestation du syndicat devient immédiatement obligatoire pour toute vente.
14 août 2028	Date limite pour tous les syndicats de copropriété afin de se doter d'un carnet d'entretien et d'une étude du fonds de prévoyance conformes au règlement (délai de 3 ans accordé aux syndicats)

Ce que la Loi 16 impose concrètement

La Loi 16 introduit trois obligations structurantes pour les syndicats de copropriété :

1. Le carnet d'entretien (art. 1070.2 C.c.Q.) : Document obligatoire rédigé par un professionnel qualifié (ingénieur, architecte, technologue professionnel ou évaluateur agréé), il répertorie l'ensemble des composantes des parties communes, leur état, leur durée de vie utile estimée et planifie les travaux d'entretien sur 25 ans. Il doit être mis à jour annuellement et révisé tous les 5 ou 10 ans selon le type d'immeuble.

2. L'étude du fonds de prévoyance (art. 1071 C.c.Q.) : Réalisée tous les 5 ans par un professionnel autorisé (membres de l'OIQ, OAQ, OEAQ, OTPQ ou CPA qualifié), cette étude projette les besoins financiers du fonds de prévoyance sur un horizon d'au moins 25 ans. Elle permet d'établir les contributions annuelles nécessaires pour couvrir les réparations majeures et les remplacements prévus dans les parties communes, sans déficit.

3. L'attestation du syndicat : Document obligatoire devant être fourni dans les 15 jours de la demande, lors de toute vente d'une fraction de copropriété. Il certifie l'état des finances, des travaux prévus et de l'immeuble, et donne à l'acheteur une image fiable et actualisée de la situation du syndicat.



Pour le courtier : ce que vous devez savoir

L'absence de carnet d'entretien ou d'étude du fonds de prévoyance n'est pas encore une infraction (les syndicats ont jusqu'au 14 août 2028), mais elle constitue un signal d'alarme à communiquer clairement à vos clients.

L'absence d'attestation du syndicat, en revanche, est une violation de la loi depuis le 14 août 2025. Aucune vente ne peut légalement se conclure sans ce document.

Si un syndicat possède déjà un carnet d'entretien ou une étude du fonds de prévoyance obtenu(e) dans les deux ans avant le 14 août 2025, ces documents sont reconnus comme valides pour une période de 5 ans.

Ces nouvelles exigences protègent vos clients acheteurs et valorisent les immeubles bien gérés. C'est un argument de vente à mettre en avant pour les copropriétés qui sont déjà conformes.

Conclusion

L'achat d'un condo est une aventure excitante, mais elle requiert une due diligence rigoureuse. En tant que courtier immobilier, votre rôle est de guider vos clients à travers ce processus complexe, de les protéger grâce à des clauses bien rédigées, et de vous assurer qu'ils disposent de toute l'information nécessaire pour prendre une décision éclairée.

La Loi 16, désormais pleinement en vigueur, renforce la transparence du marché et protège les acheteurs comme jamais auparavant. Maîtriser ses exigences est aujourd'hui une compétence essentielle pour tout professionnel de l'immobilier au Québec.



Rappel des points clés

- Vérifiez toujours la santé financière du syndicat AVANT de faire une offre
- Incluez systématiquement les clauses de protection : inspection, financement, vérification des documents, cotisations spéciales
- Réclamez l'attestation du syndicat — elle est obligatoire depuis le 14 août 2025
- Loi 16 sanctionnée : 5 décembre 2019 | Premières dispositions : 10 janvier 2020 | Règlement complet en vigueur : 14 août 2025
- Date limite pour les syndicats (carnet + étude) : 14 août 2028

Ce guide est fourni à titre informatif. Pour toute transaction immobilière, consultez un notaire ou un juriste spécialisé en droit de la copropriété.