

Entretiens sur l'habitat

Le développement de la copropriété au Québec

*Société
d'habitation*

Québec 

13 novembre 2009

Palais des congrès de Montréal

ENTRETIENS SUR L'HABITAT – NOVEMBRE 2009

*Société
d'habitation*

Québec 

Introduction

Deux fois par année, la Société d'habitation du Québec organise des Entretiens sur l'habitat qui abordent chaque fois un thème précis associé à l'habitation.

Ils ont le mérite de réunir des personnes provenant de divers horizons. Les échanges qui y ont lieu permettent d'apporter un éclairage nouveau sur les problématiques traitées, de présenter des solutions qui se sont avérées efficaces ou d'en suggérer d'autres qui pourraient être expérimentées.

Les Entretiens sur l'habitat du 13 novembre 2009 ont permis de jeter un peu de lumière sur toute la question de la copropriété au Québec. L'évolution de ce marché, l'enjeu du financement et du maintien en état de ces logements, de même que les aspects administratifs ou juridiques de ce mode de propriété ont pu être exposés.

Le présent document regroupe les présentations en format Power Point qui ont appuyé les conférenciers présents : monsieur Dany Dutil, de la Société d'habitation du Québec, maître Yves Joli-Cœur, du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, et monsieur Robert Gaboriault, retraité de la Société d'habitation du Québec.



Portrait de la copropriété au Québec en 2006

**Société
d'habitation**

Québec 

Table des matières

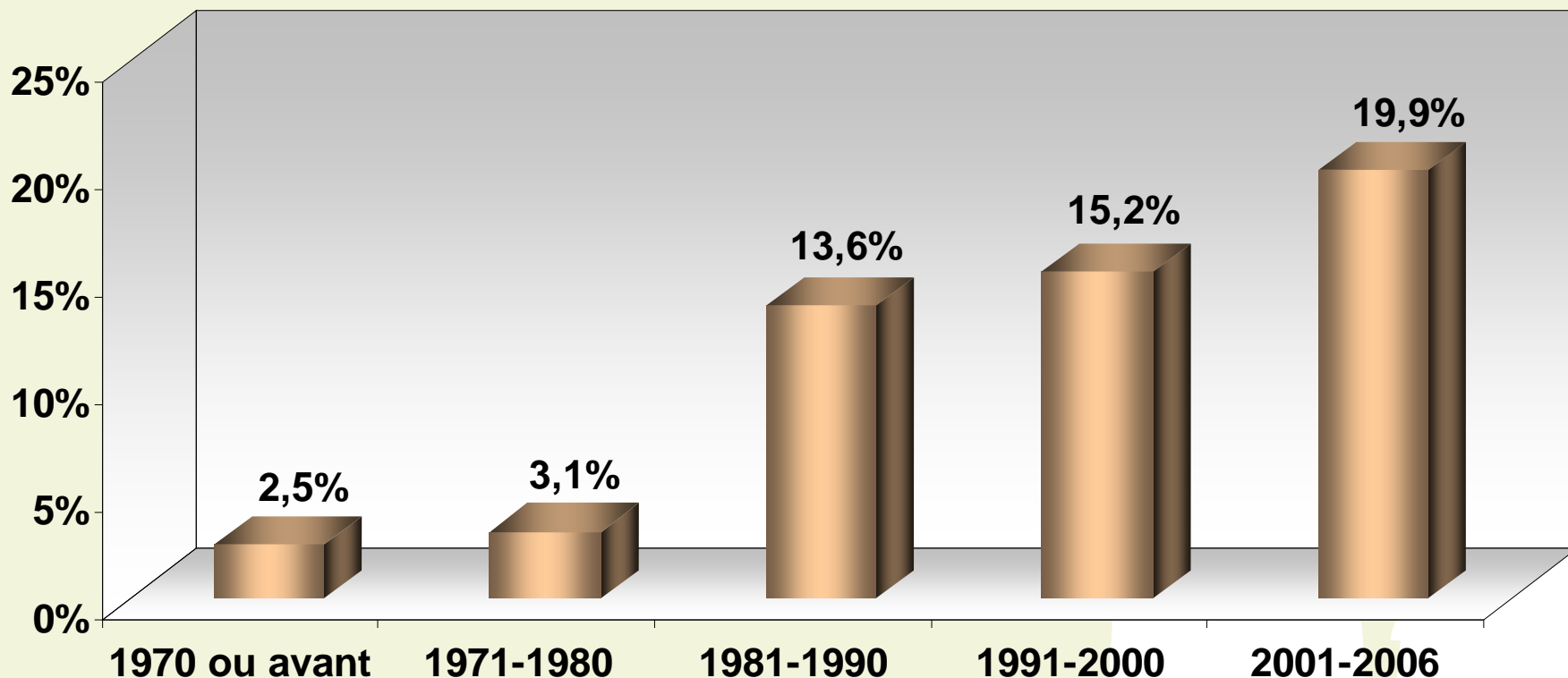
- ➔ Évolution de la copropriété au Québec
- ➔ Principales caractéristiques des copropriétaires
- ➔ Principales caractéristiques des copropriétés
- ➔ Répartition régionale des copropriétés
- ➔ Comparaison avec le reste du Canada

Évolution de la copropriété au Québec

- ➔ Nombre de copropriétés :
 - en 2001 ➔ 99 635
 - en 2006 ➔ 148 075
- ➔ Accroissement de près de 50 % en 5 ans
- ➔ Accroissement de 8 % à l'égard de la propriété individuelle au Québec

Évolution de la copropriété au Québec

Taux de copropriété en proportion du total des propriétaires-occupants selon la période de construction, Québec 2006

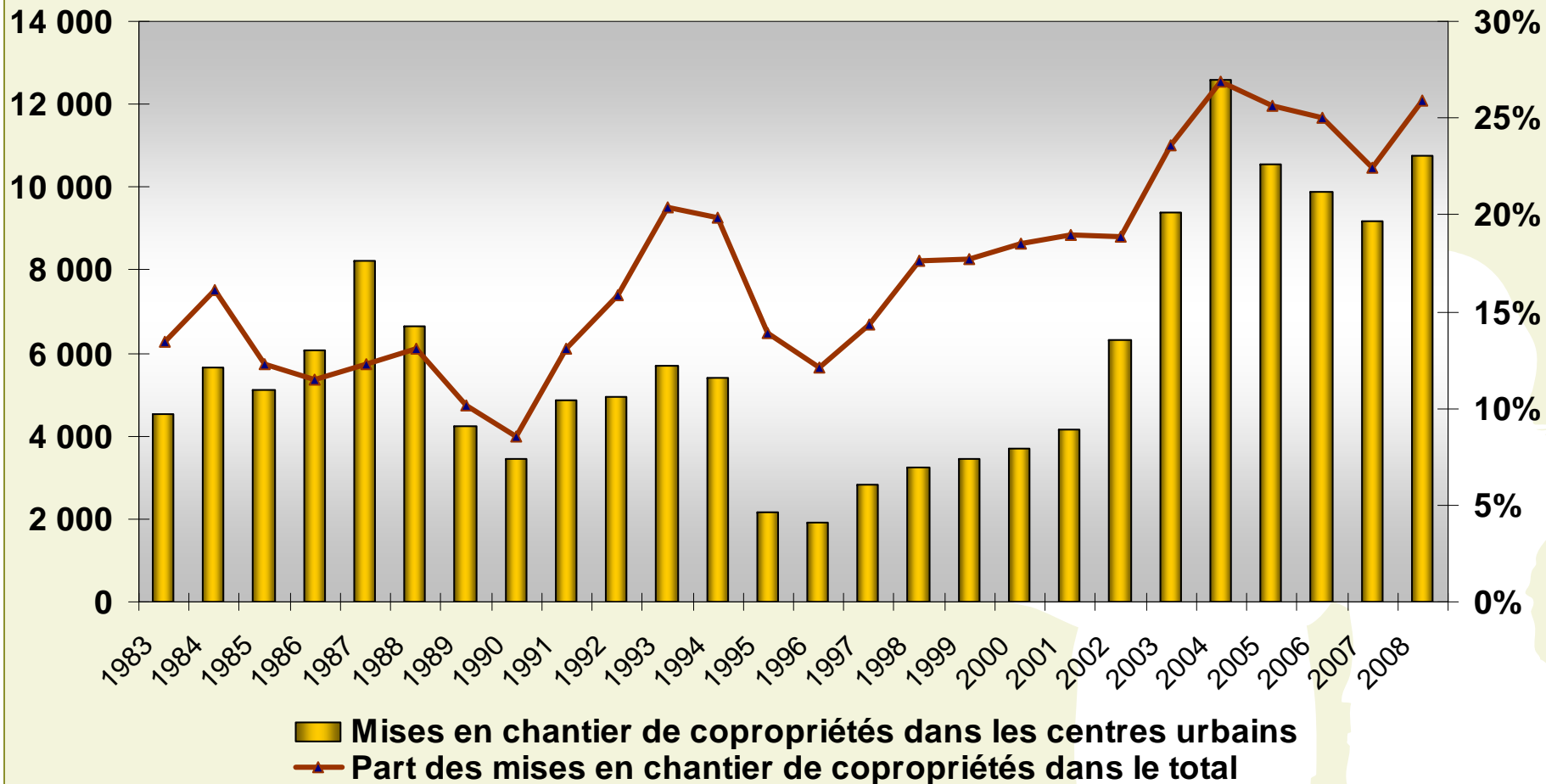


Portrait de la copropriété au Québec en 2006



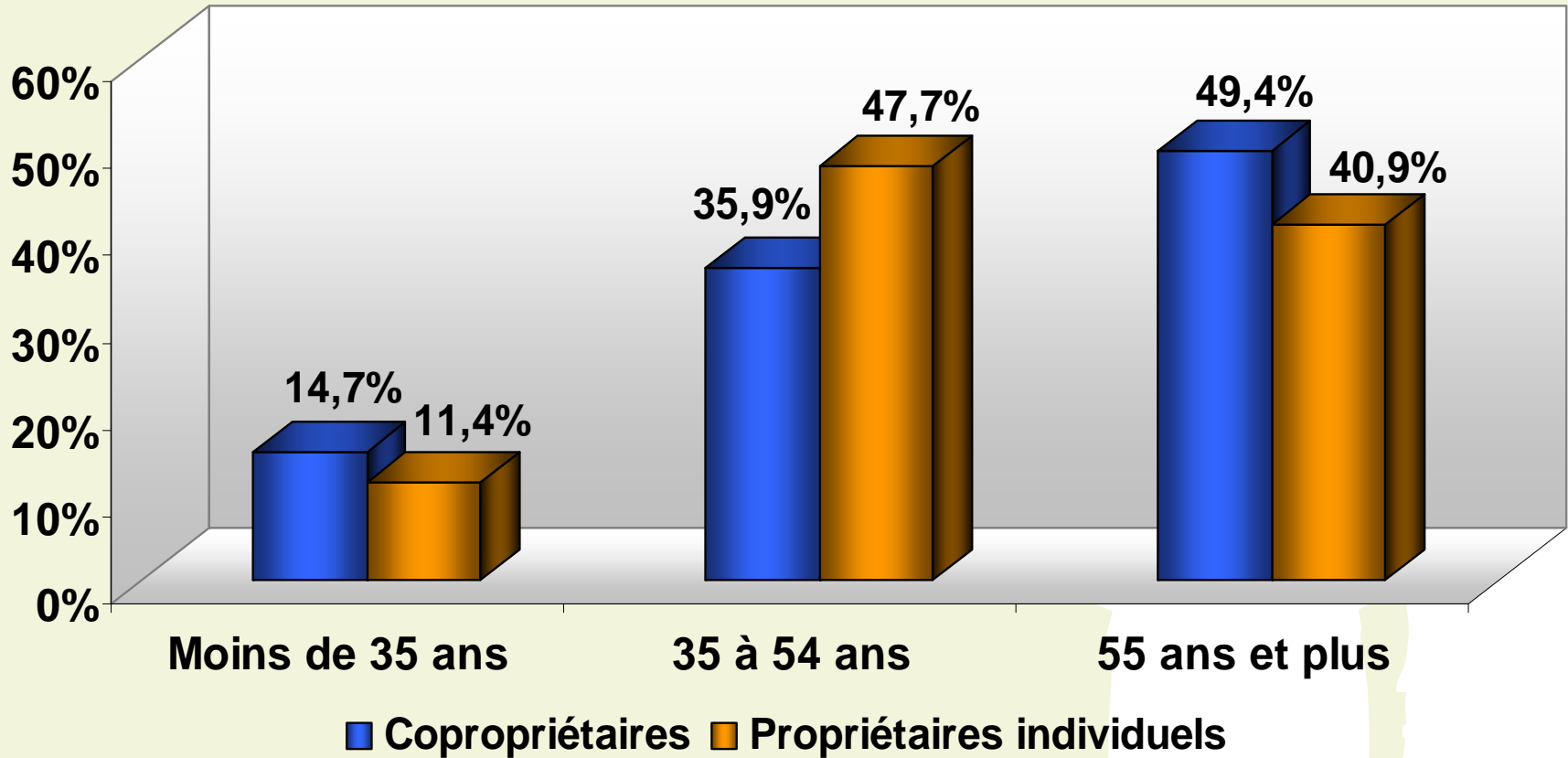
Évolution de la copropriété au Québec

Mises en chantier de copropriétés et part de celles-ci dans le total,
Centres urbains du Québec 1983-2008



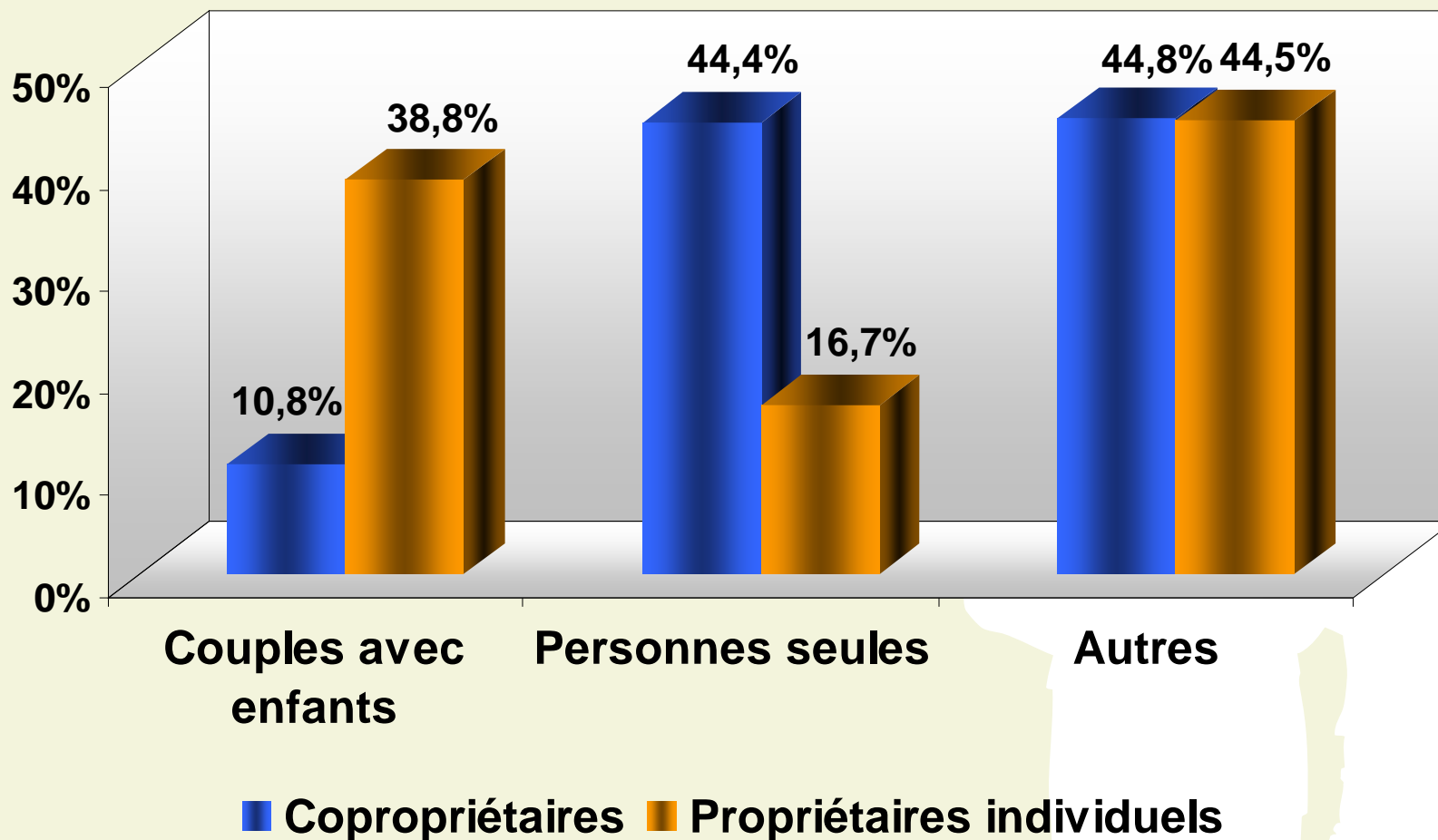
Principales caractéristiques des copropriétaires

Distribution par groupe d'âge des ménages copropriétaires et des propriétaires individuels, Québec 2006



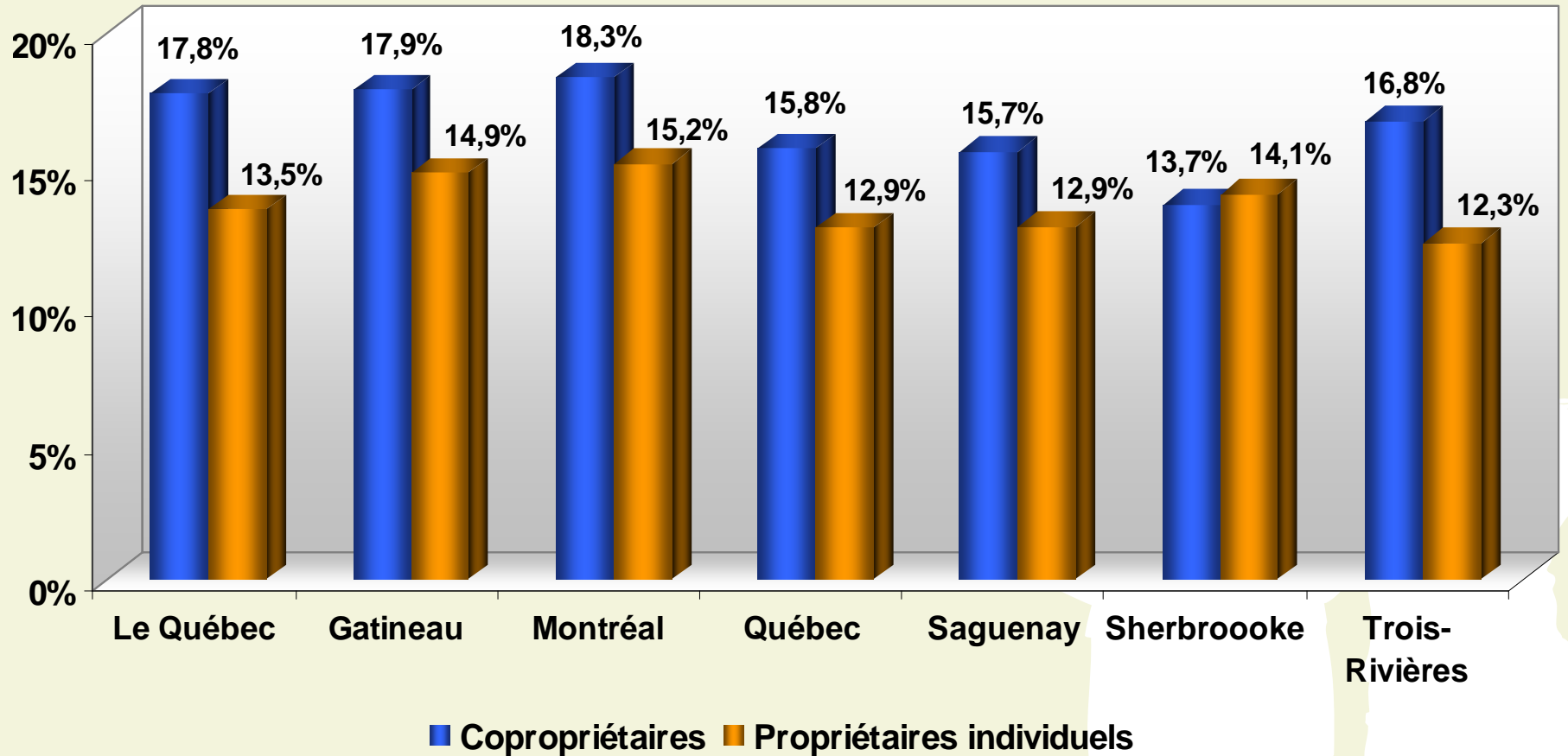
Principales caractéristiques des copropriétaires

Distribution par genre de ménages des copropriétaires et des propriétaires individuels, Québec 2006



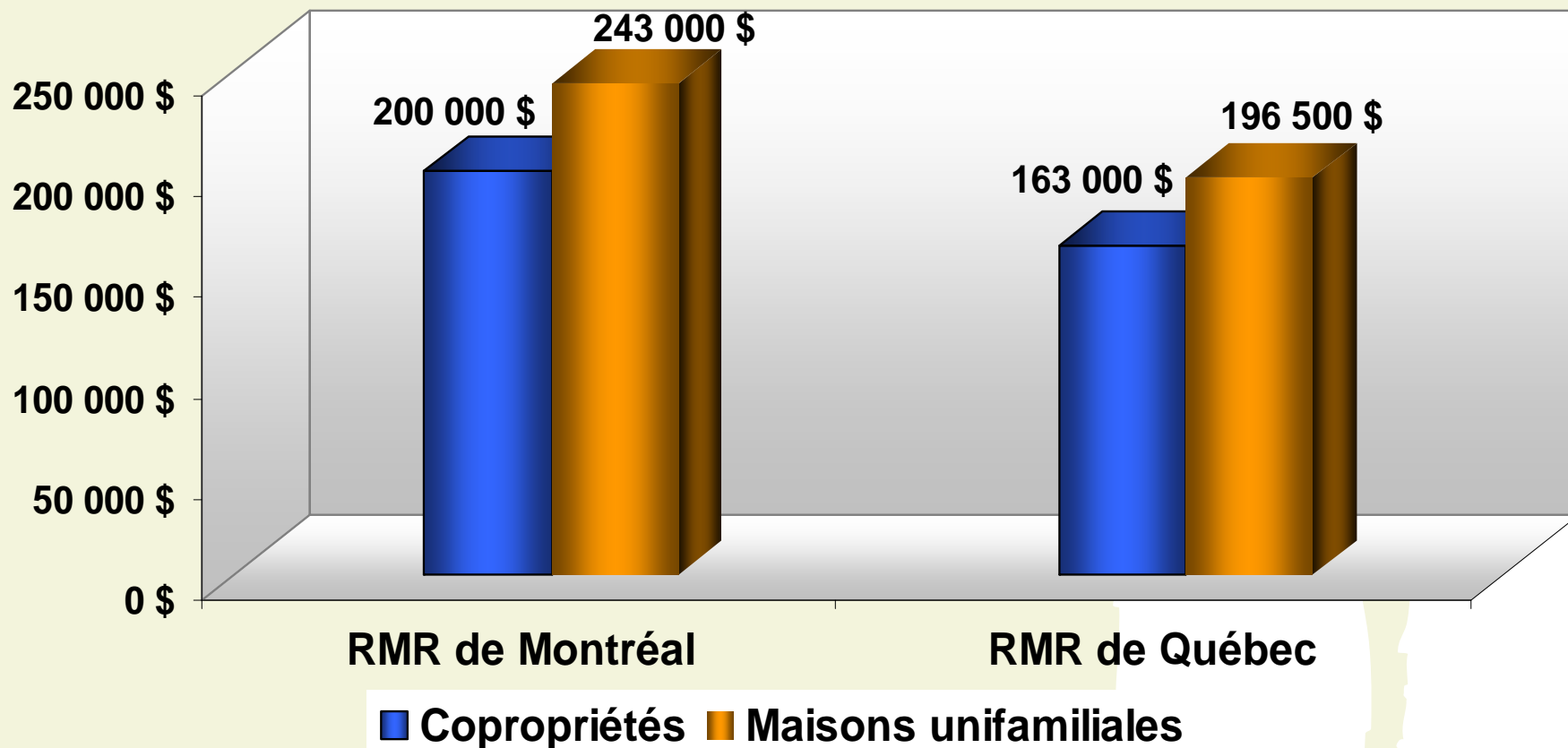
Principales caractéristiques des copropriétaires

Taux d'effort médian des copropriétaires et des propriétaires individuels par RMR, 2006



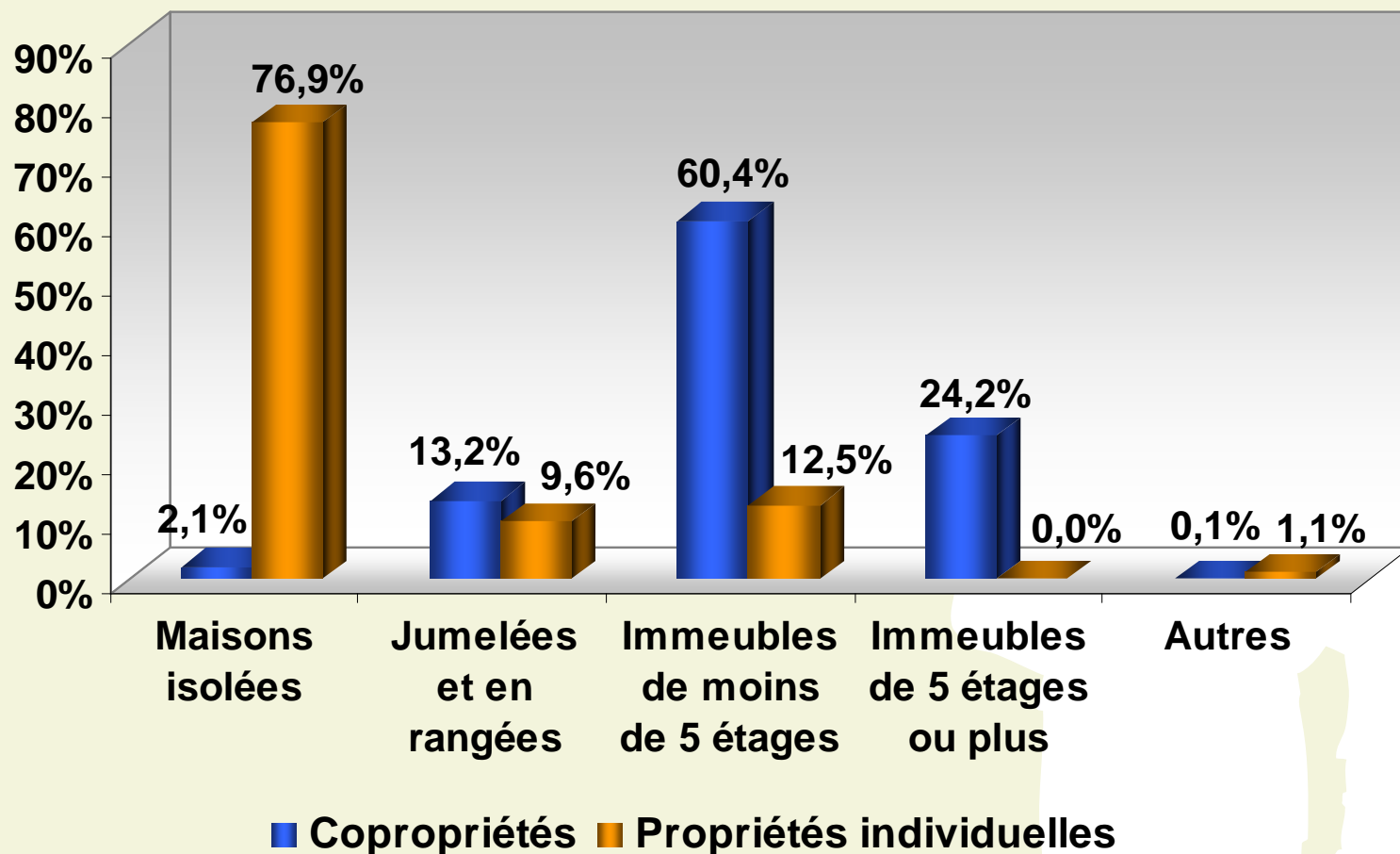
Principales caractéristiques des copropriétés

Prix médian des copropriétés et des maisons unifamiliales existantes vendues au troisième trimestre de 2009, RMR de Montréal et RMR de Québec



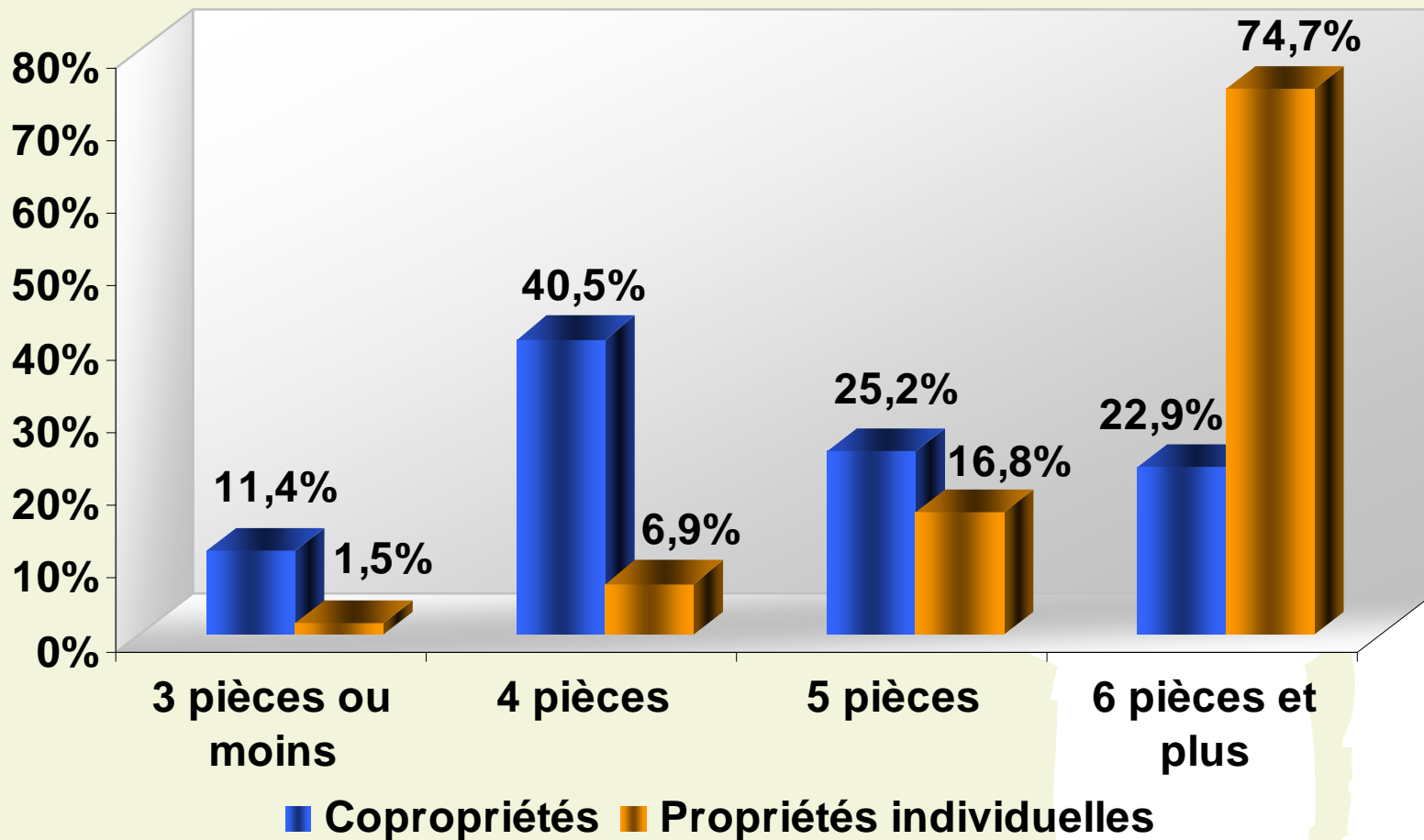
Principales caractéristiques des copropriétés

Proportion de copropriétés et de propriétés individuelles par type de construction, Québec 2006



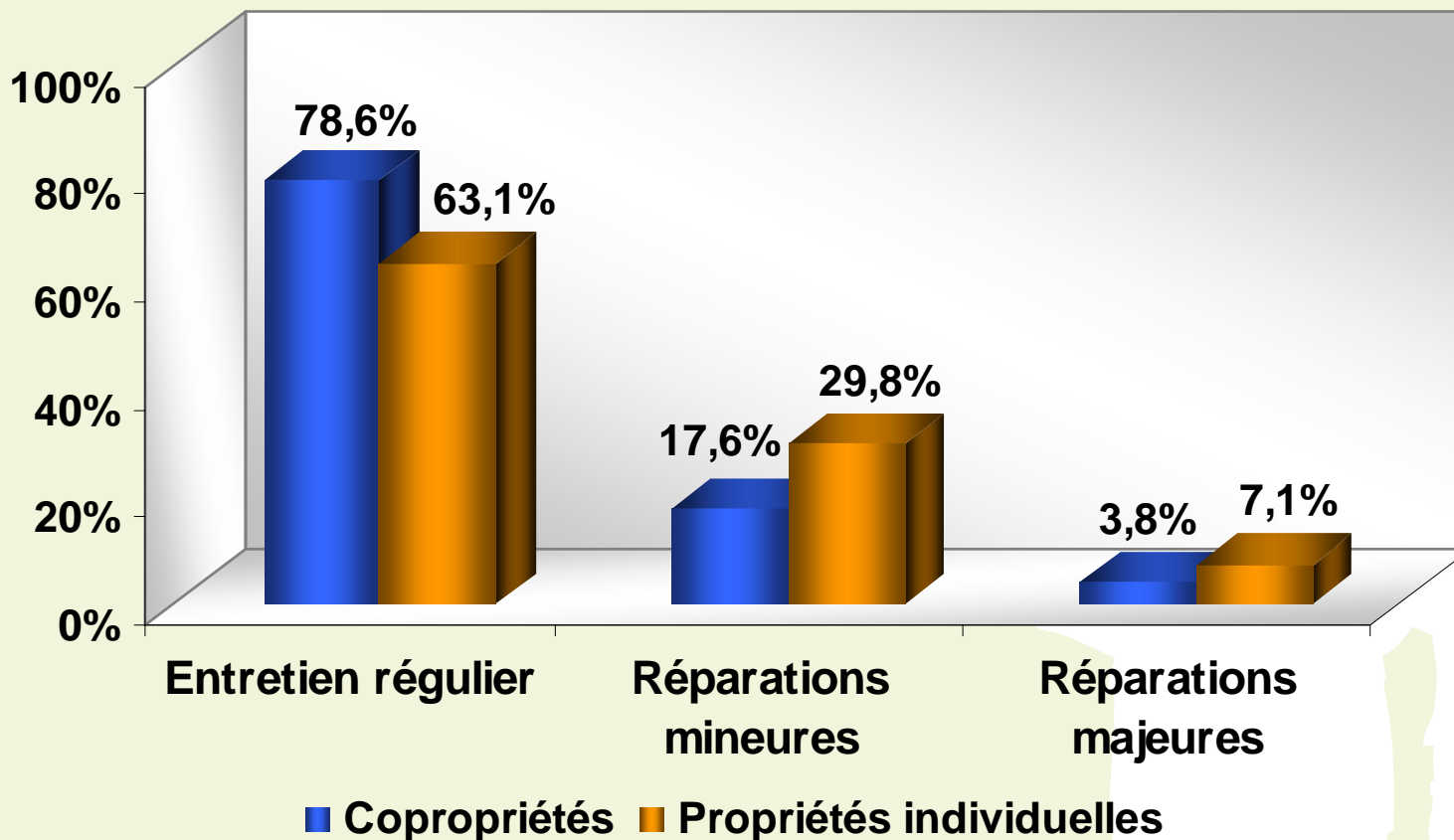
Principales caractéristiques des copropriétés

Proportion de copropriétés et de propriétés individuelles selon la taille du logement, Québec 2006



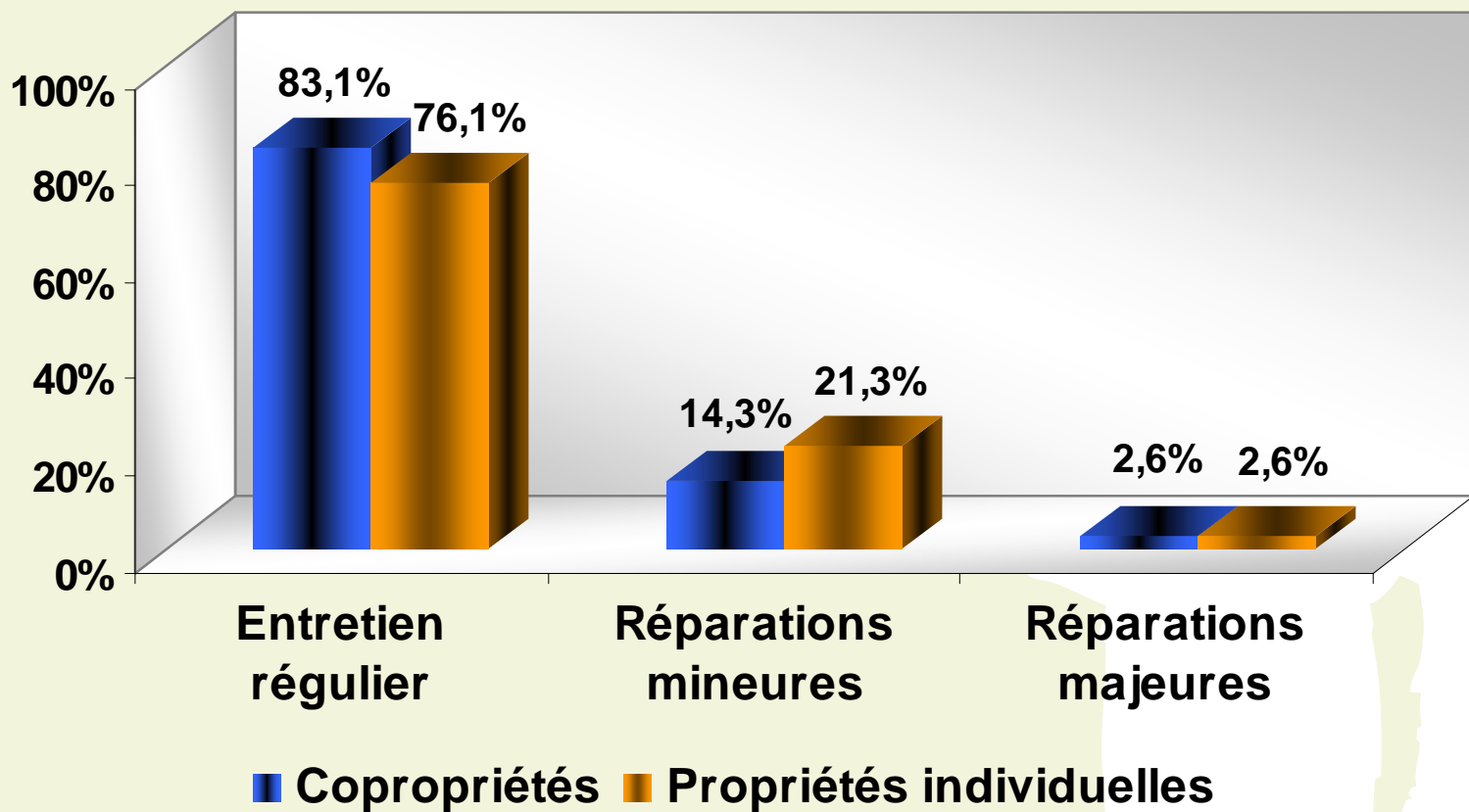
Principales caractéristiques des copropriétés

Proportion de copropriétés et de propriétés individuelles qui nécessitent de l'entretien régulier, des réparations mineures et des réparations majeures, Québec 2006



Principales caractéristiques des copropriétés

Proportion de copropriétés et de propriétés individuelles construites durant la période 1981-2006 qui nécessitent de l'entretien régulier, des réparations mineures ou des réparations majeures, Québec 2006



Répartition régionale des copropriétés

Nombre et proportion de propriétaires au Québec
selon le mode d'occupation et la région administrative, 2006

Région	Copropriétaires		Propriétaires individuels	
	Nombre	En % du total	Nombre	En % du total
Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine	145	0,1%	29 450	1,7%
Bas-Saint-Laurent	970	0,7%	58 575	3,3%
Capitale-Nationale	18 770	12,7%	153 710	8,7%
Chaudière-Appalaches	2 680	1,8%	113 995	6,5%
Estrie	2 575	1,7%	76 370	4,3%
Centre-du-Québec	770	0,5%	61 210	3,5%
Montérégie	25 040	16,9%	351 530	20,0%
Montréal	67 950	45,9%	247 450	14,1%
Laval	9 750	6,6%	89 520	5,1%
Lanaudière	5 050	3,4%	123 075	7,0%
Laurentides	5 825	3,9%	144 975	8,2%
Outaouais	5 470	3,7%	91 555	5,2%
Abitibi-Témiscamingue	285	0,2%	39 590	2,3%
Mauricie	1 395	0,9%	69 685	4,0%
Saguenay - Lac-Saint-Jean	1 185	0,8%	74 955	4,3%
Côte-Nord	180	0,1%	27 720	1,6%
Nord-du-Québec	30	0,0%	4 895	0,3%
Le Québec	148 075	100,0%	1 758 260	100,0%

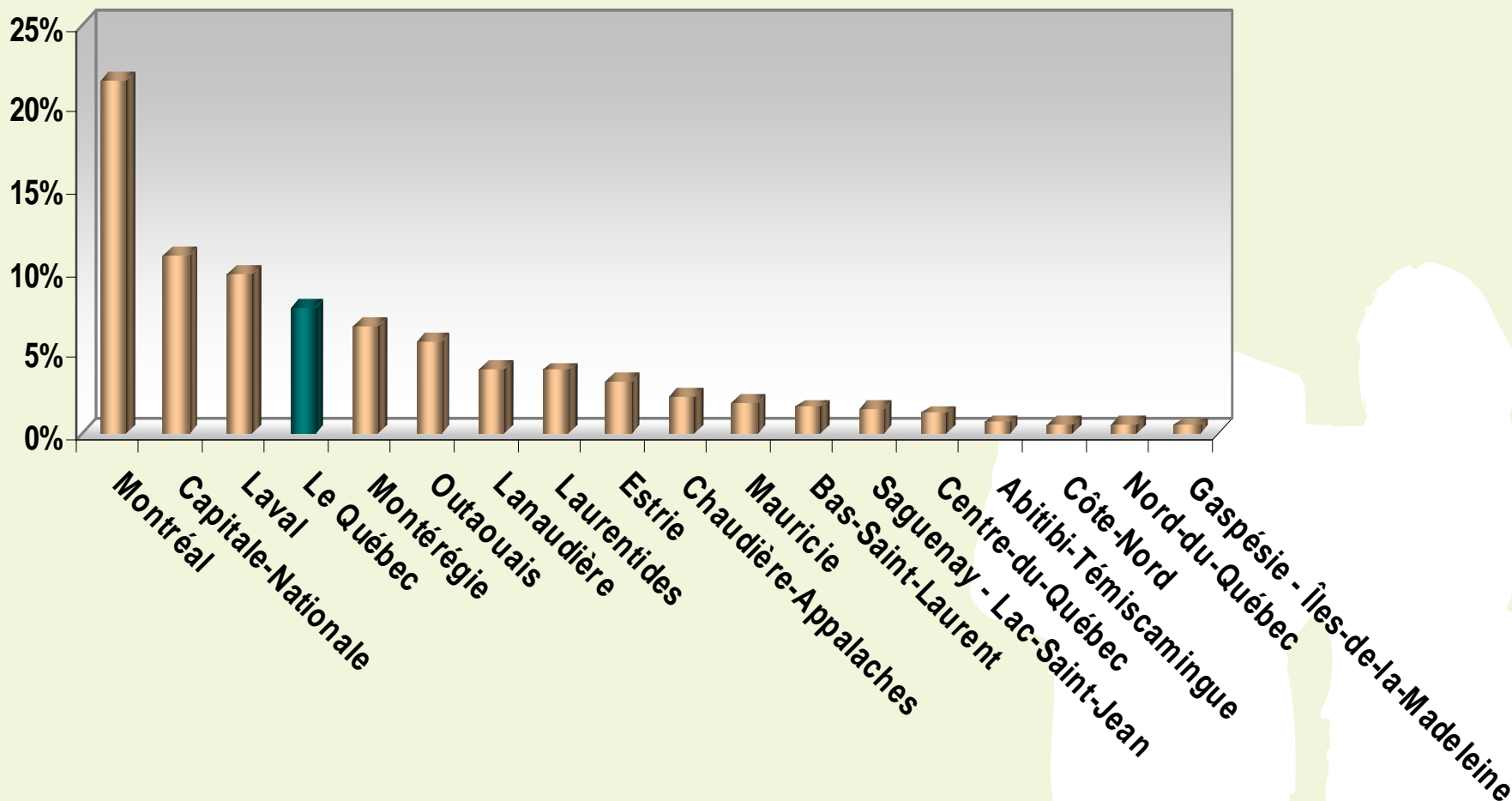
Portrait de la copropriété au Québec en 2006

Société
d'habitation

Québec 

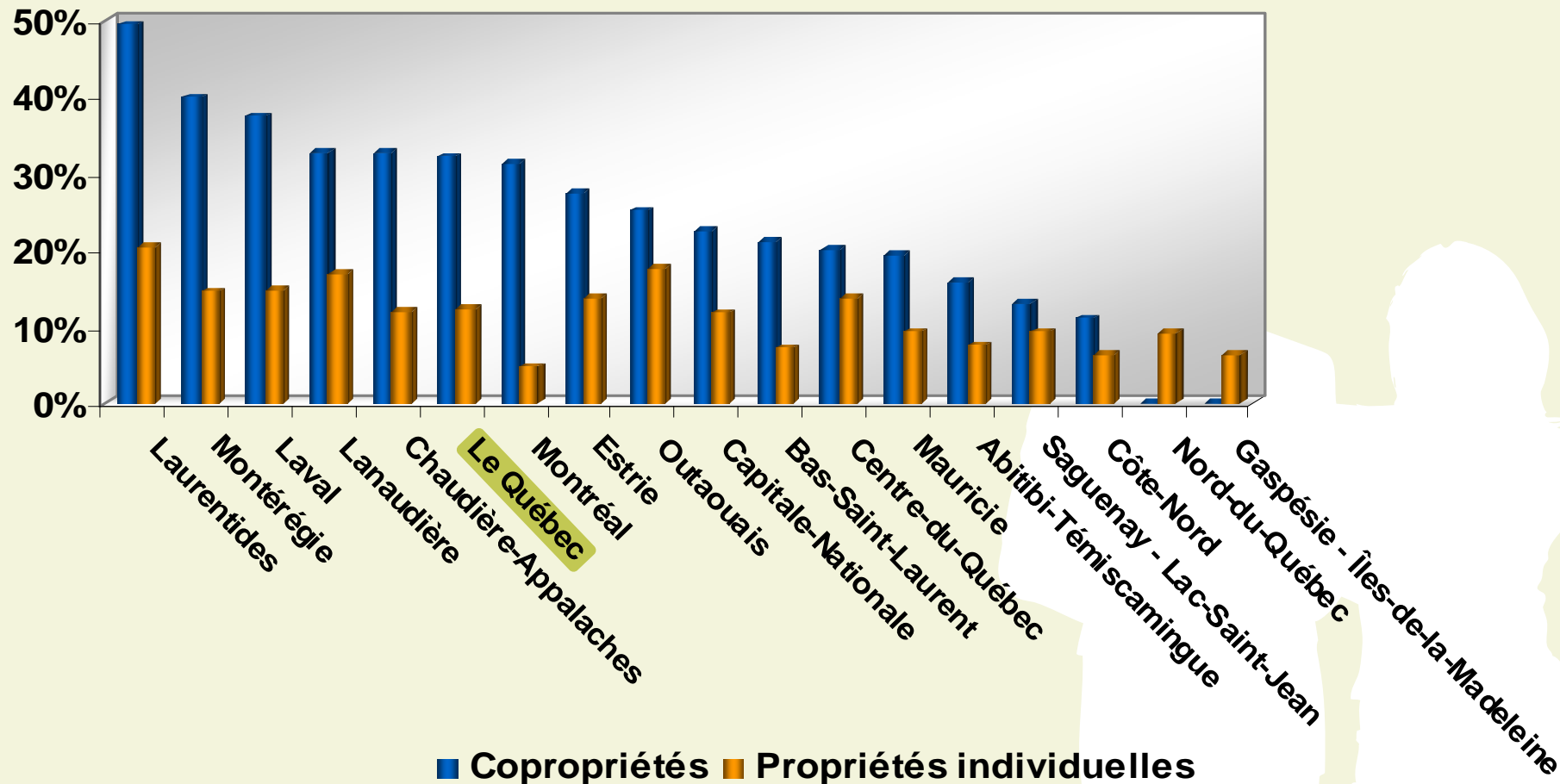
Répartition régionale des copropriétés

Taux de copropriété au Québec selon la région administrative, 2006



Répartition régionale des copropriétés

Proportion de copropriétés et de propriétés individuelles construites de 1996 à 2006 par région administrative, 2006



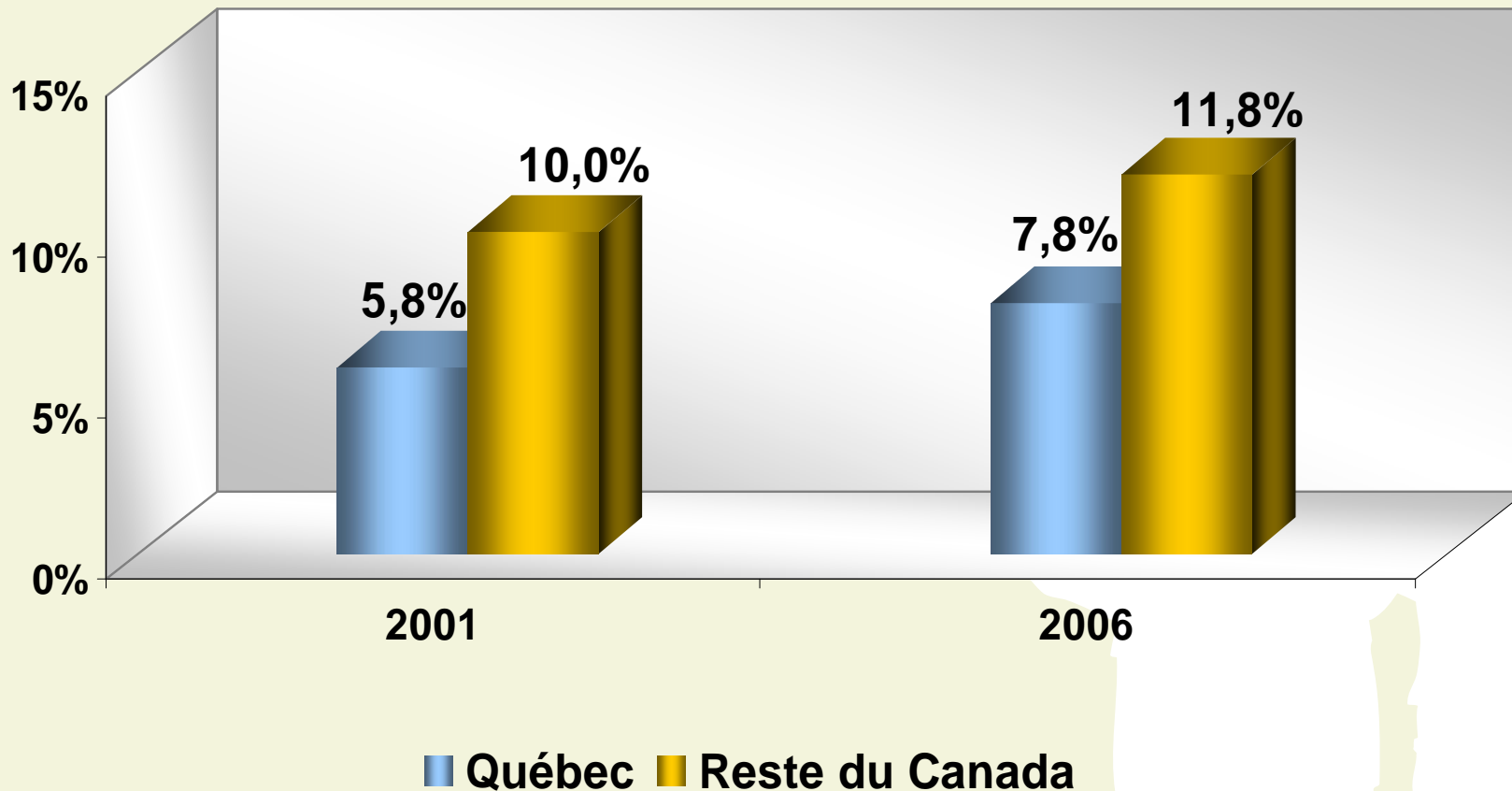
Comparaison avec le reste du Canada

Nombre de copropriétaires au Québec et dans le reste du Canada

	2001	2006	Variation
Québec	99 635	148 075	48,6 %
Reste du Canada	568 325	767 650	35,1 %

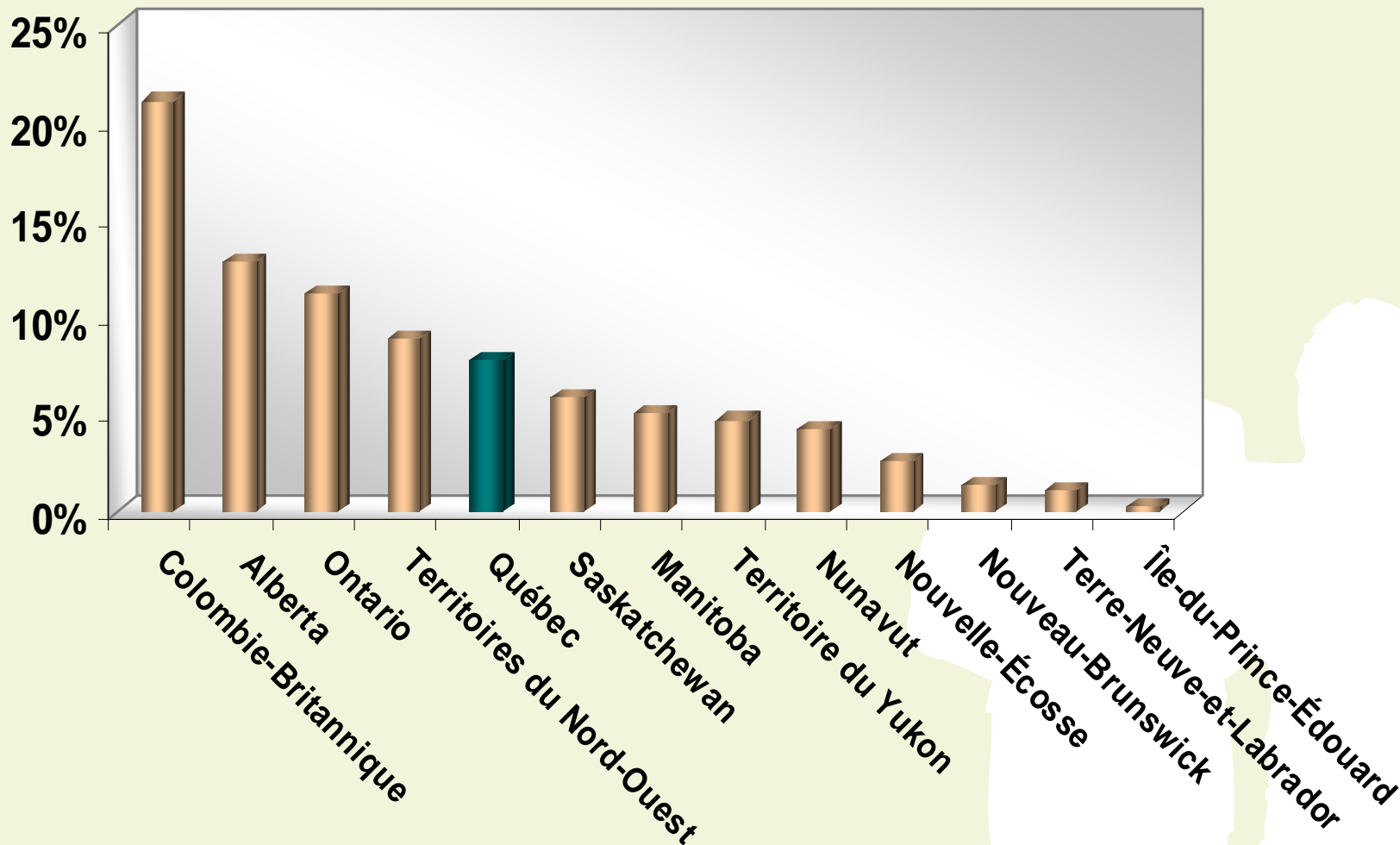
Comparaison avec le reste du Canada

Taux de copropriété au Québec et dans le reste du Canada 2001 et 2006



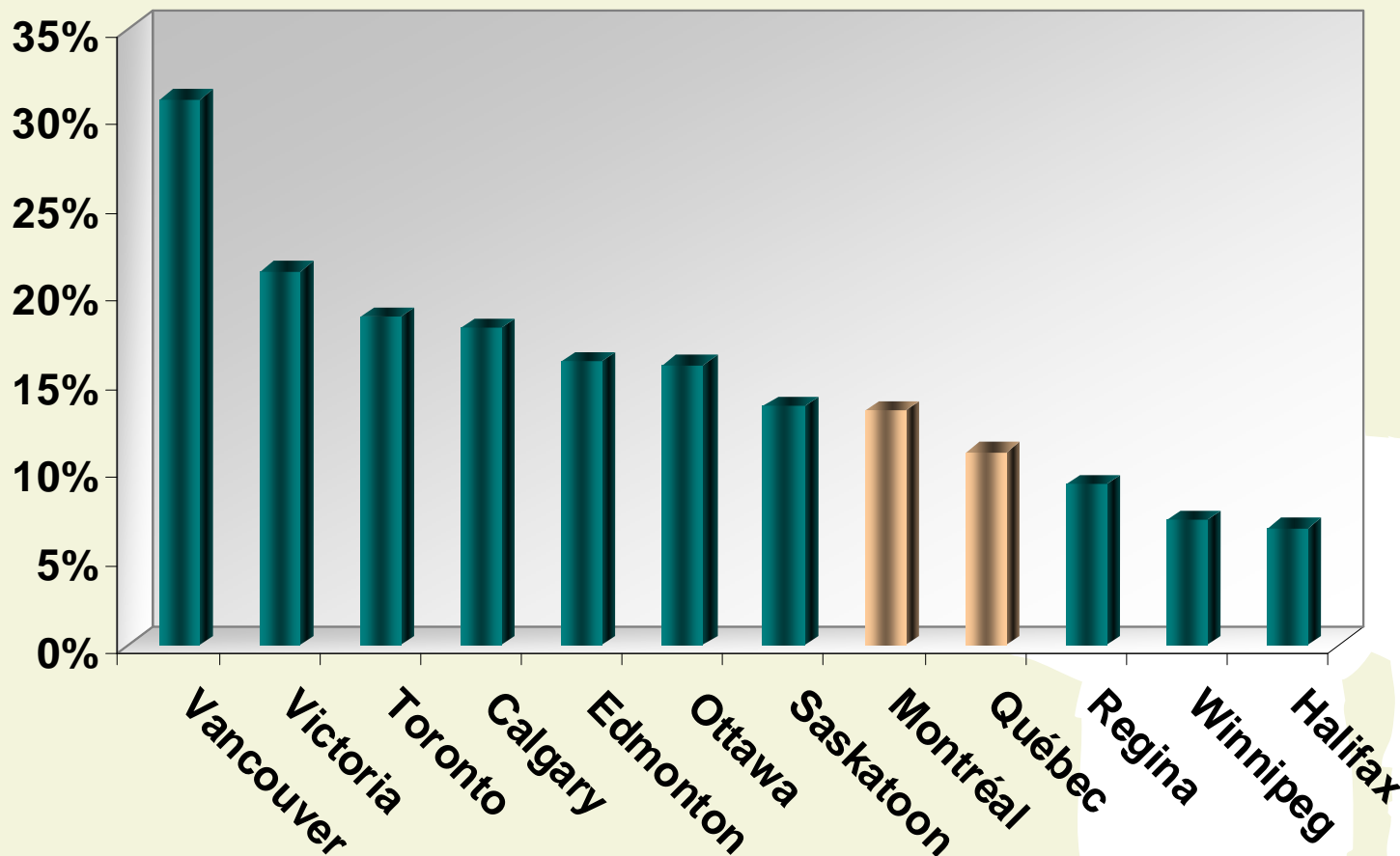
Comparaison avec le reste du Canada

Taux de copropriété par province et territoire, 2006



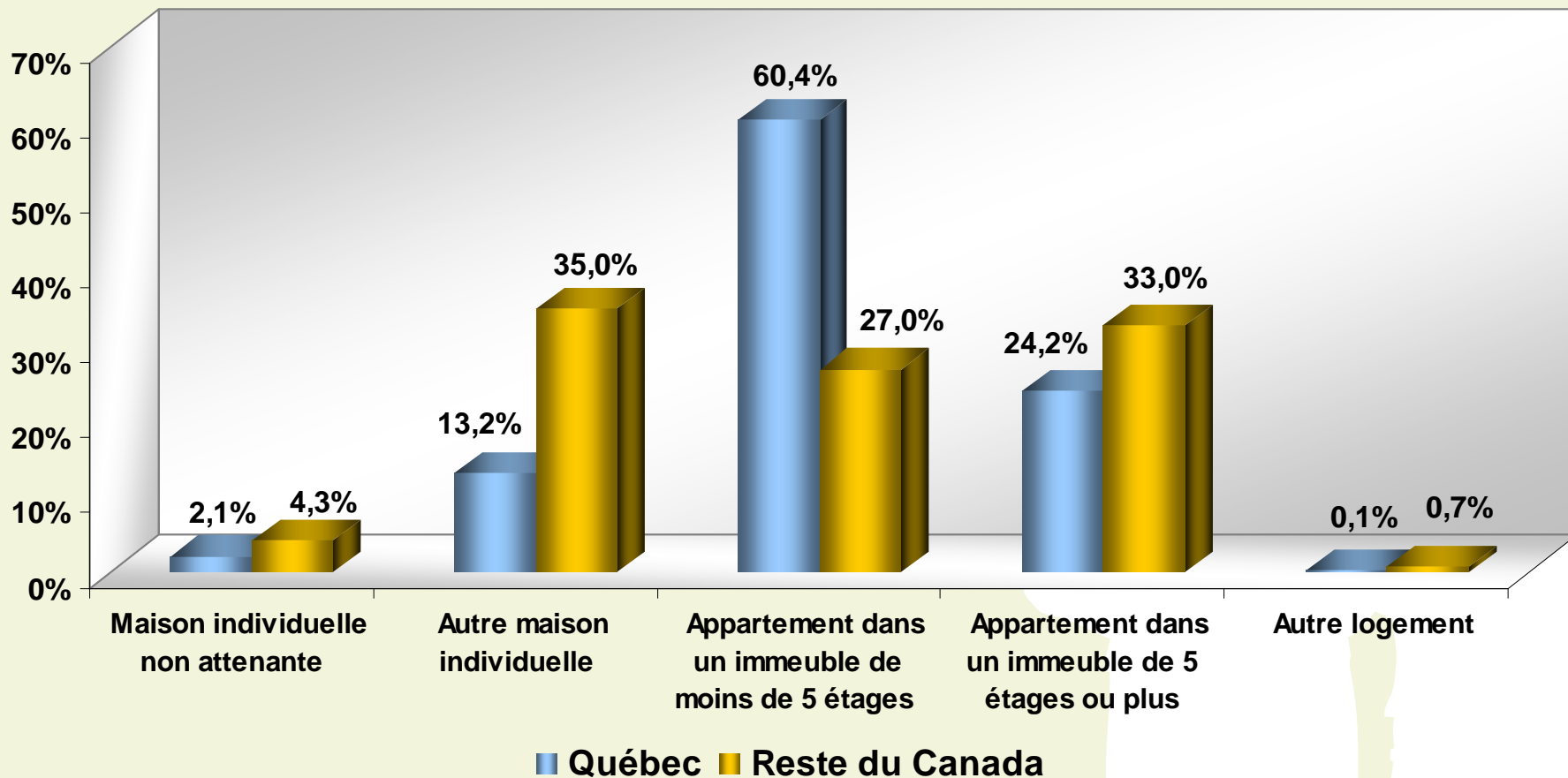
Comparaison avec le reste du Canada

Taux de copropriété dans les principales RMR du Canada



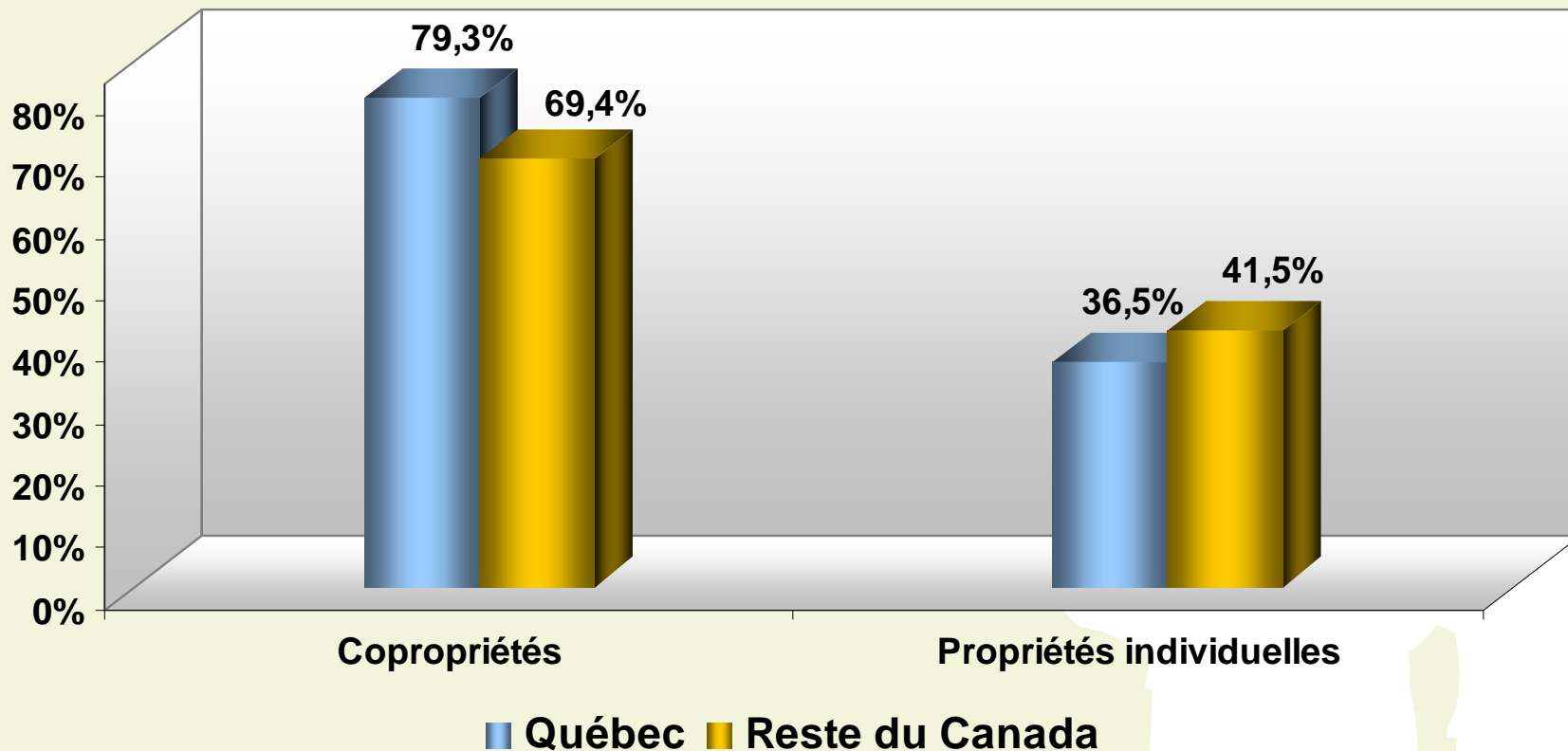
Comparaison avec le reste du Canada

Proportion de copropriétés par type de construction Québec et reste du Canada, 2006



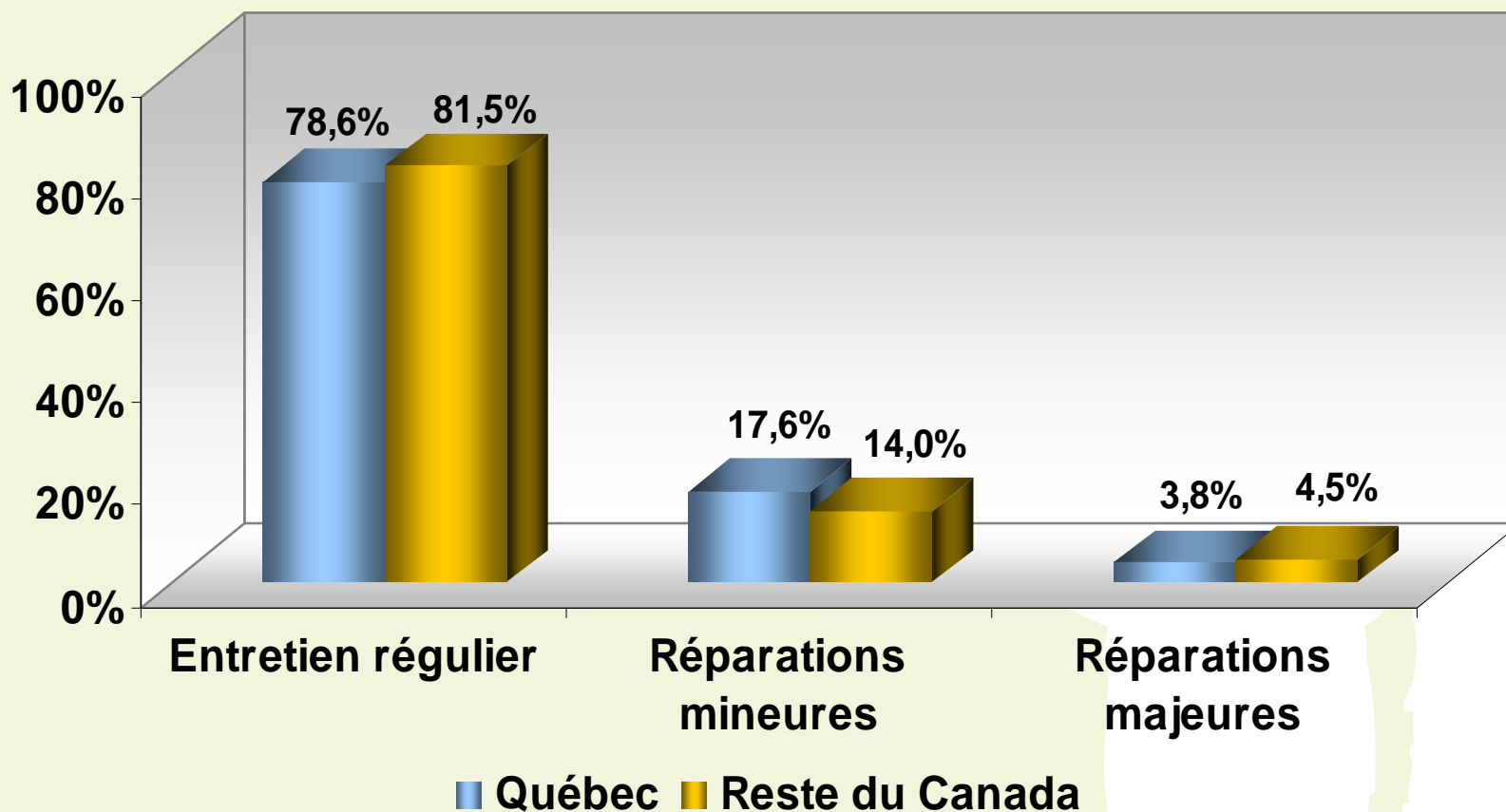
Comparaison avec le reste du Canada

Part du parc de copropriétés et du parc de propriétés individuelles
construites de 1981 à 2006,
Québec et reste du Canada



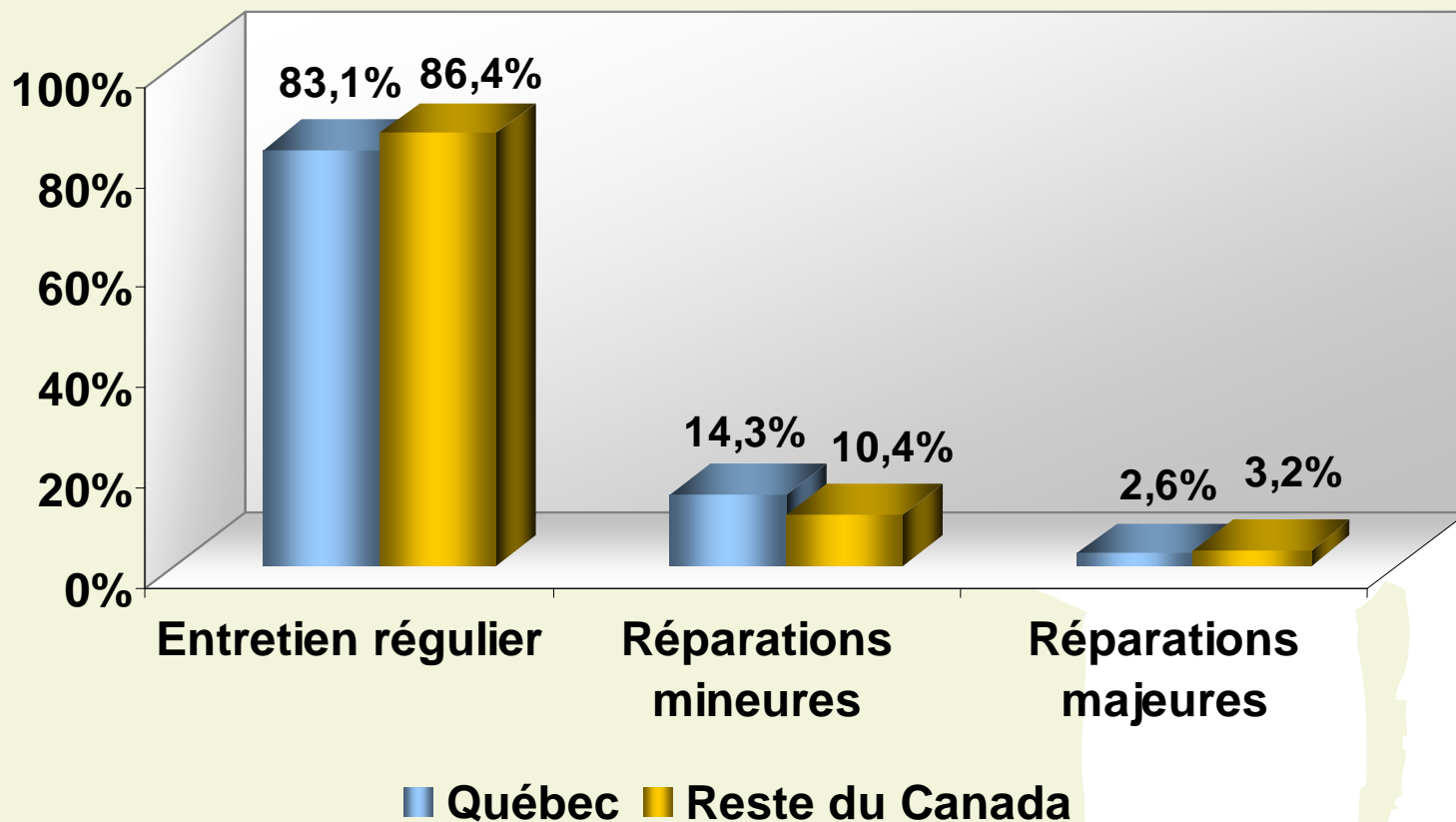
Comparaison avec le reste du Canada

Proportion de copropriétés qui nécessitent de l'entretien régulier,
des réparations mineures ou des réparations majeures
Québec et reste du Canada, 2006



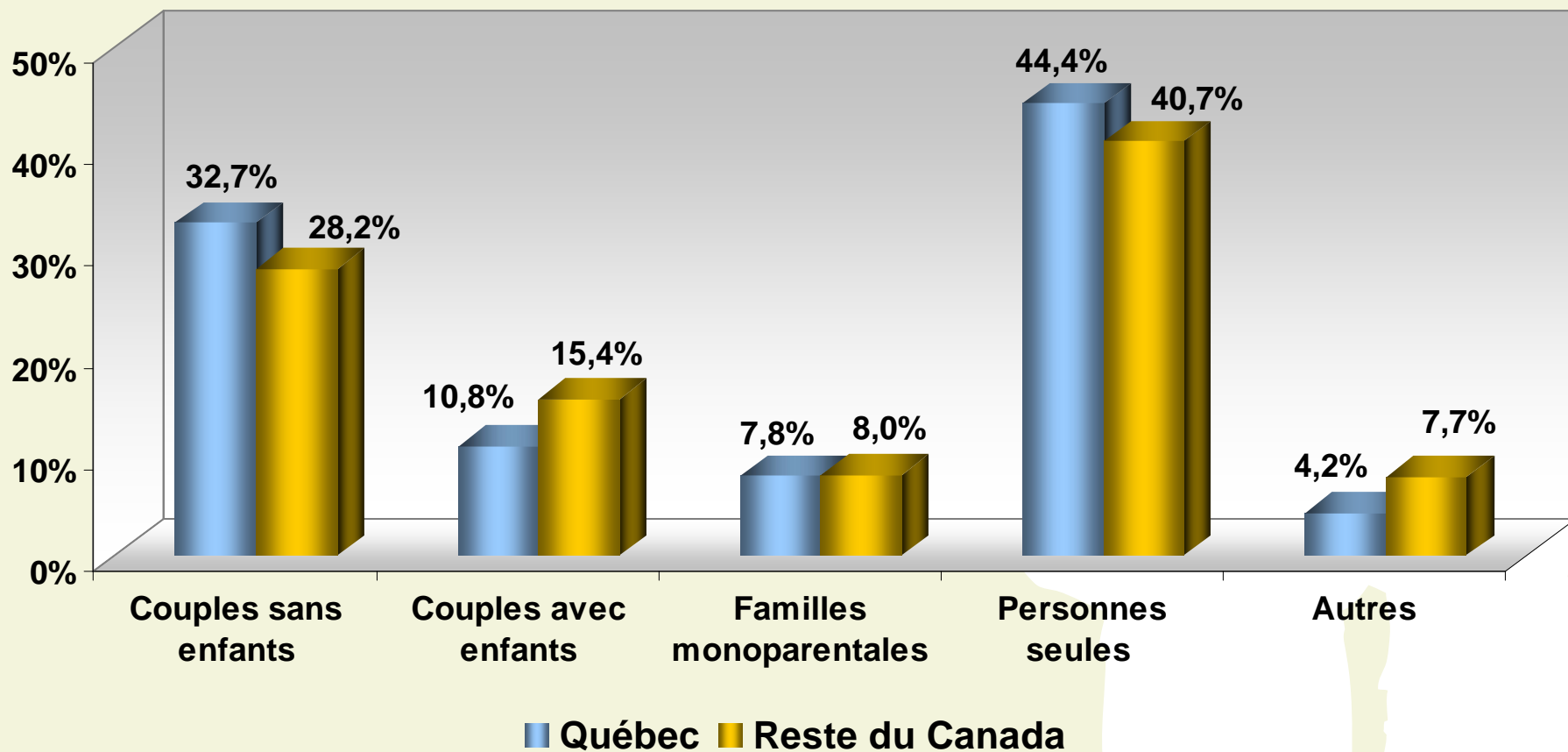
Comparaison avec le reste du Canada

Proportion de copropriétés construites durant la période 1981-2006 et qui nécessitent de l'entretien régulier, des réparations mineures et des réparations majeures, Québec et reste du Canada, 2006



Comparaison avec le reste du Canada

Distribution des copropriétaires selon le genre de ménages en 2006, Québec et reste du Canada

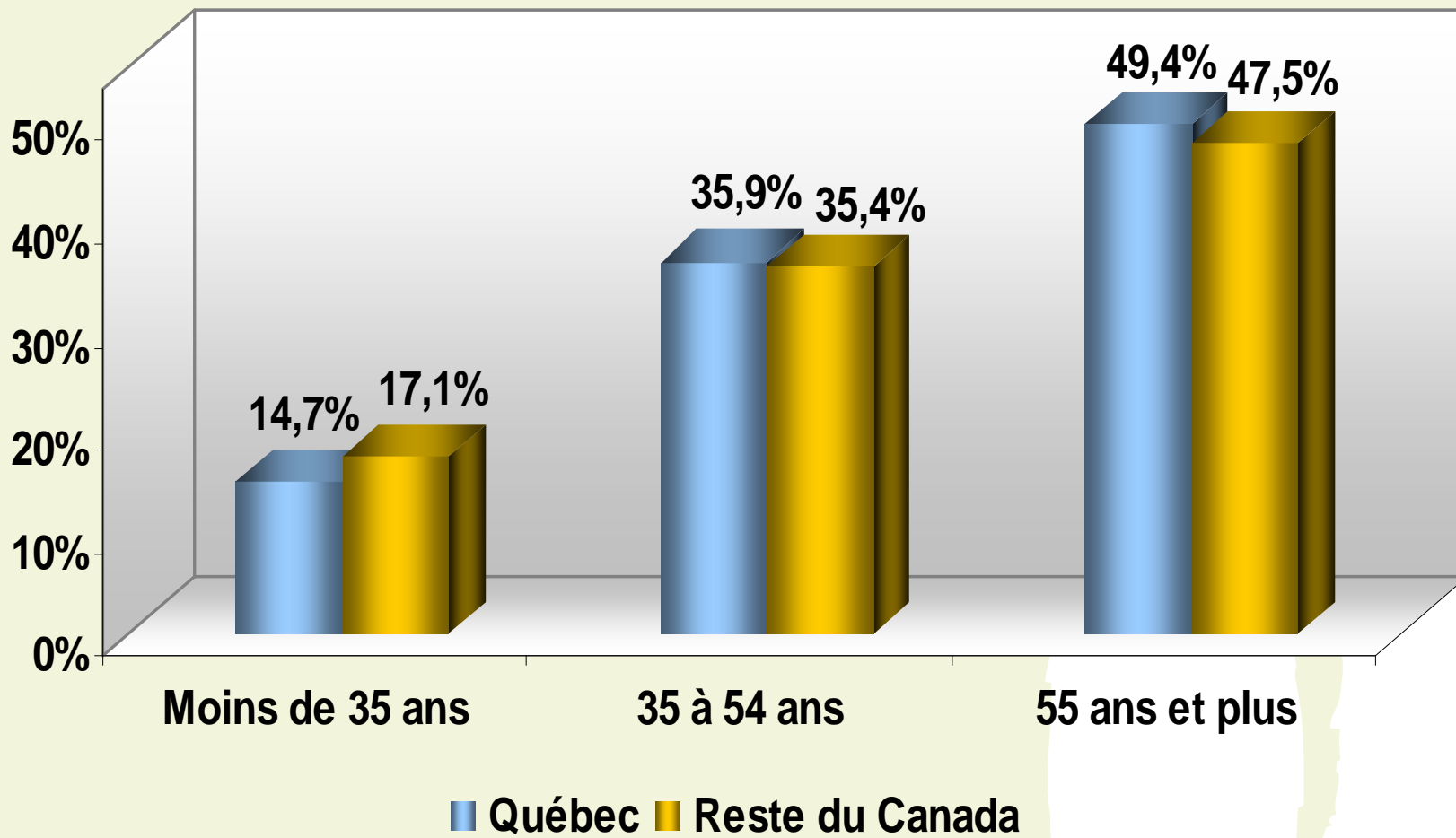


Portrait de la copropriété au Québec en 2006



Comparaison avec le reste du Canada

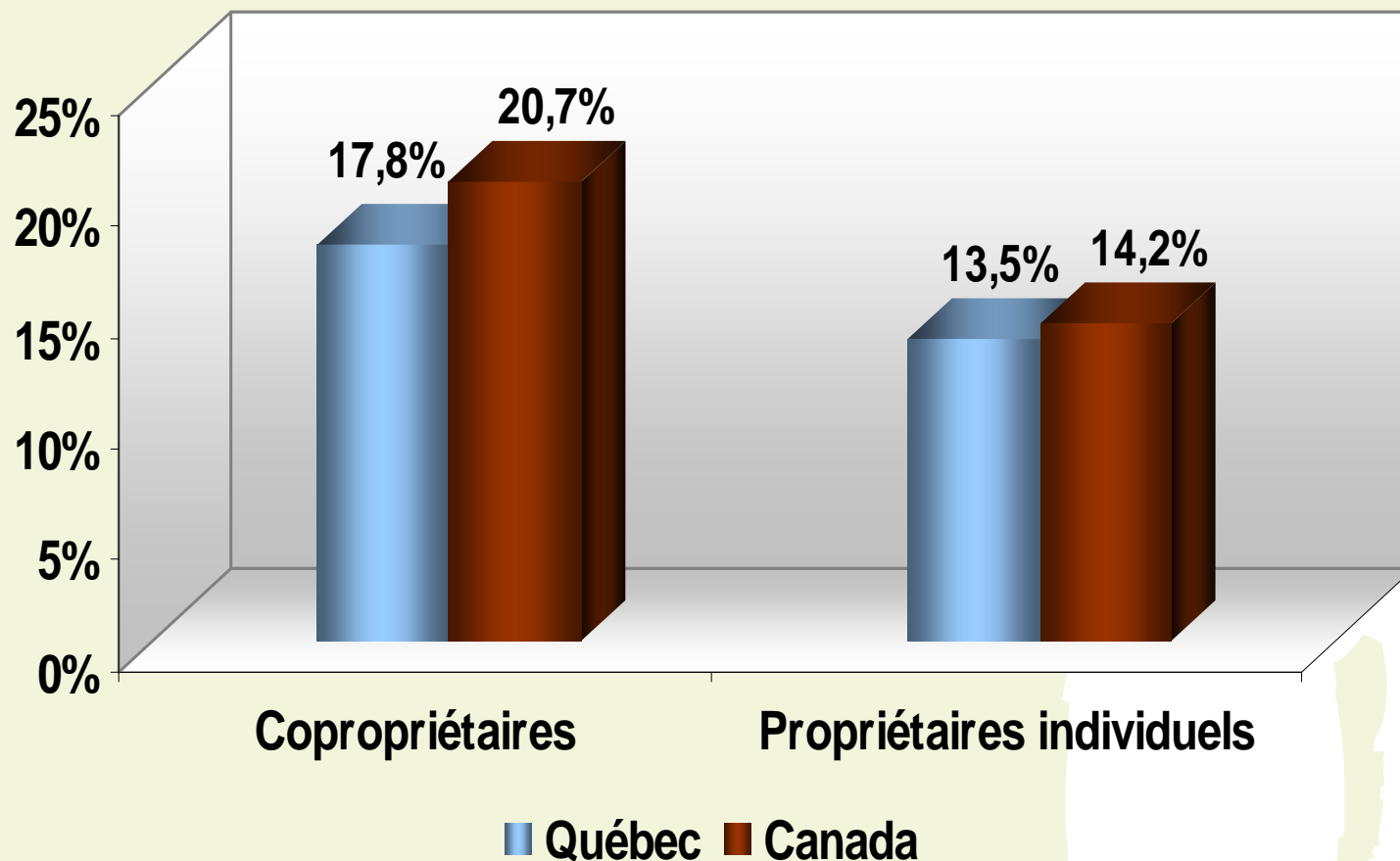
Distribution des copropriétaires selon le groupe d'âge en 2006,
Québec et reste du Canada



Portrait de la copropriété au Québec en 2006

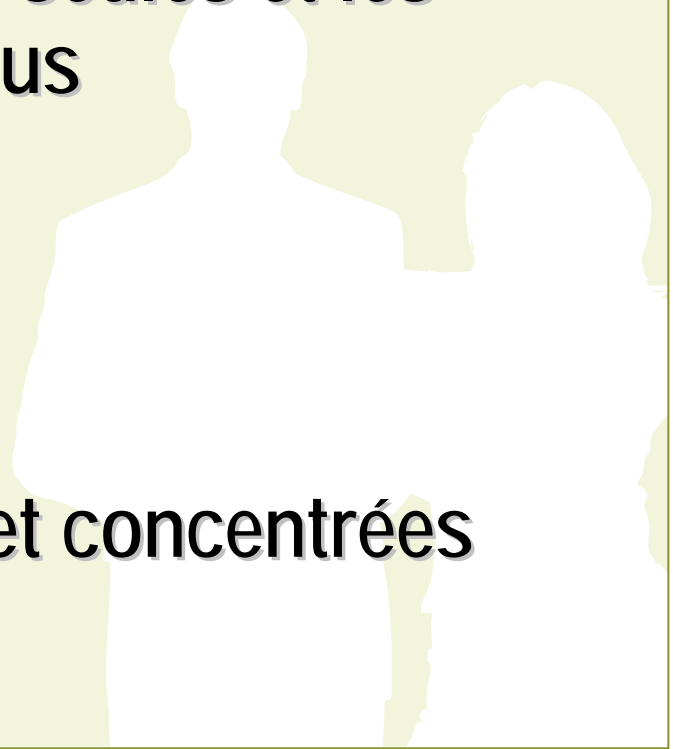
Comparaison avec le Canada

Taux d'effort médian des copropriétaires et des propriétaires individuels en 2006, Québec et Canada



Conclusion

- ➔ Copropriété : un mode d'occupation en forte croissance au Québec
- ➔ Populaire chez les personnes seules et les ménages âgés de 55 ans et plus
- ➔ Coût à l'achat inférieur :
 - type de construction
 - taille des logements
- ➔ Constructions plus récentes et concentrées dans les centres urbains



Conclusion

- ➔ Taux de copropriété inférieur à celui du Canada :
 - L'Île de Montréal se compare aux plus grands centres canadiens
- ➔ Plus de copropriétés construites dans les immeubles de moins de cinq étages
- ➔ Taux d'effort des copropriétaires inférieur au Québec



Merci de votre attention





DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

S.E.N.C.R.L.

avocats-notaires



Les copropriétés en difficulté et le fonds de prévoyance

Présentation dans le cadre des
Entretiens sur l'habitat de la Société d'Habitation du Québec

M^e Yves Joli-Coeur

Novembre 2009

Partie 1 : **La copropriété, en France et au Québec**

1.1 La copropriété en France

- En existence depuis plus de 70 ans. Elle compte près de 8 millions de logements
- Elle représente environ 25% de l'ensemble du parc immobilier

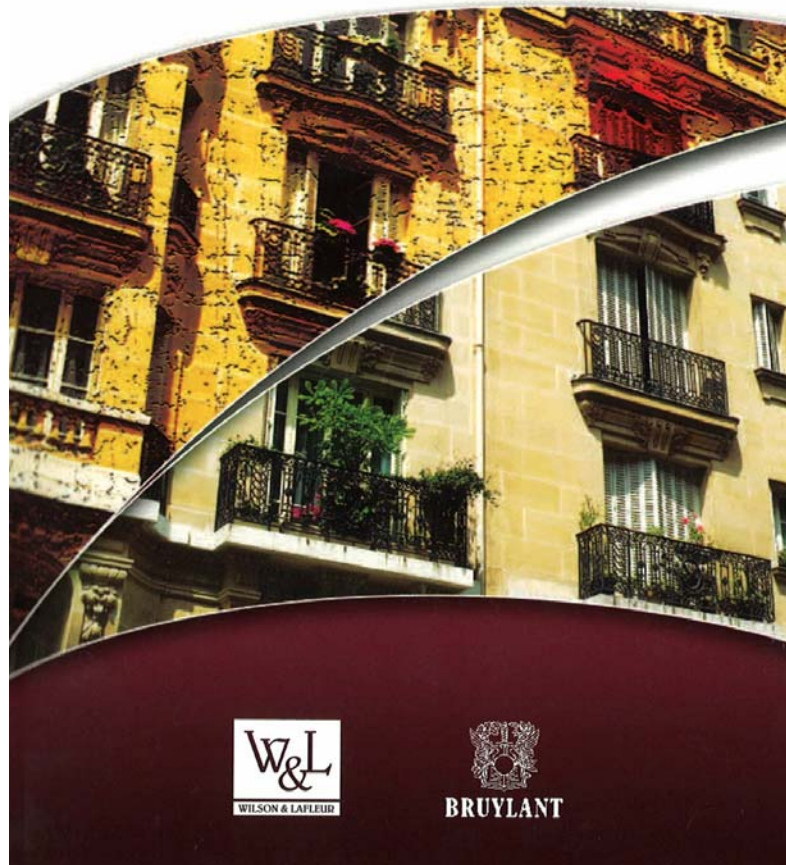
1.2. La copropriété au Québec

- En existence depuis 40 ans
- En essor depuis plusieurs années
- Elle compte près de 350 000 logements
- Regroupant près de 10% de la population totale du Québec
- Elle représente 7% de l'ensemble du parc immobilier de la région métropolitaine, là où elle est le plus répandue

Partie 2 : **Les copropriétés en difficulté**

LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Constats et solutions France/Québec



Les copropriétés en difficulté

- Phénomène assez répandu
- Ayant plus d'acuité en France qu'au Québec

2.1.Copropriétés en difficulté en France

2.1 Copropriétés en difficulté en France

En France, le phénomène des copropriétés en difficulté frappe plusieurs centaines de milliers de logements

2.1 Copropriétés en difficulté en France

On y a établi une typologie des immeubles susceptibles de devenir copropriétés en difficulté :

- des copropriétés « sensibles »
- des copropriétés « fragilisées »
- des copropriétés « dégradées »

2.1 Copropriétés en difficultés en France

- Plus le phénomène s'aggrave, plus importante est la dégradation du tissu social
- On aboutit à des ghettos ou des «parcs sociaux»

2.1 Copropriétés en difficulté en France

L'exemple-type :

La Forestière (Clichy-sous-Bois)

2.1 Copropriétés en difficulté en France



Photo: Alexis Cordesse

2.1 Copropriétés en difficulté en France

- Prévus lors de la construction, entre 1973 et 1976 : 800 logements. Les ventes de lots étant mauvaises, elle ne sera jamais complétée et totalise 508 logements
- Située dans un quartier isolé, sans autoroute à proximité, sans système adéquat de transports en commun

2.1 Copropriétés en difficulté en France

- La plupart des copropriétaires d'origine ont quitté
- La population compte maintenant 50% de chômeurs et 30% de locataires sous le seuil de pauvreté

2.1 Copropriétés en difficulté en France



Photo: Alexis Cordesse

2.1 Copropriétés en difficulté en France

- Gestion de la copropriété inexistante
- Parties communes dégradées (infiltrations d'eau, corrosion des tuyaux de gaz, etc.)
- Factures d'eau (l'eau est régulièrement coupée) et d'entretien non-réglées

2.1 Copropriétés en difficulté en France



Photo: Alexis Cordesse

2.1 Copropriétés en difficulté en France

- C'est la copropriété la plus endettée en France (9 000 000 Euros !)
- Les charges communes sont de plus de 300 Euros par mois !

2.1 Copropriétés en difficulté en France



Photo: Alexis Cordesse

2.1 Copropriétés en difficulté en France



Photo: Alexis Cordesse

2.1 Copropriétés en difficulté en France

Quelques explications du phénomène des copropriétés en difficulté :

2.1 Copropriétés en difficulté en France

- Pouvoirs considérables aux mains des copropriétaires, pouvant entraîner la paralysie des organes décisionnels (blocage de tout projet d'entretien ou de réparations)
- Énorme contentieux relatif à la répartition et au recouvrement des charges communes (aux frais de la copropriété)

2.1 Copropriétés en difficulté en France

- Effet pervers des politiques d'accèsion à la copropriété
- Sous-évaluation des budgets de la copropriété
- Absence d'obligation de mettre en place un fonds de réserve pour travaux futurs

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

- Un phénomène moins avancé qu'en France
- On retrouve surtout des copropriétés «sensibles» ou «fragilisées»
- Pas de copropriétés «dégradées», mais il faut agir maintenant pour stopper le processus

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

- Le Québec ne dispose pas de statistiques sur ses copropriétés «sensibles» ou «fragilisées»

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

Certaines des raisons du phénomène sont les mêmes qu'en France :

- (parfois) un effet pervers des politiques d'accession à la copropriété
- sous-évaluation des budgets de la copropriété et des contributions au fonds de prévoyance
- un certain contentieux en ce qui a trait à la répartition des charges communes, particulièrement en ce qui concerne les parties communes à usage restreint

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

Un exemple de copropriété très fragilisée de Montréal a fait l'objet de reportages télévisés, où l'on retrouve :

- Programme d'accès à la copropriété
- Budgets irréalistes des promoteurs
- Contentieux sur la répartition des charges (lots résidentiels – lots commerciaux)
- Nombreuses déficiences et vices lors de la transformation de l'immeuble

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

Par contre, au Québec, le recouvrement des charges communes est moins problématique depuis l'amendement à l'art. 1069 C.c.Q., en 2002

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

Processus de contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires plus restreint et contraignant qu'en France (cf. art. 1103 C.c.Q.)

2.2. Copropriétés en difficulté au Québec

Obligation pour tous les syndicats de se doter d'un fonds de prévoyance, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes (art. 1071 C.cQ.)

Partie 3 :

Le fonds de prévoyance au Québec

YVES JOLI-CŒUR

LE FONDS DE PRÉVOYANCE : GAGE DE RÉUSSITE EN COPROPRIÉTÉ



3. Le fonds de prévoyance au Québec

Le Québec s'est inspiré, lors de la Réforme du Code civil, en 1994, de la législation ontarienne pour introduire l'obligation, pour tous les syndicats, de se constituer un «fonds de prévoyance»

3.1 Le fonds de prévoyance au Québec

But du fonds de prévoyance :

Accumuler un fonds, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement aux réparations majeures et remplacement des parties communes (art. 1071 C.c.Q.)

3.2 Le fonds de prévoyance au Québec

Comment évaluer les contributions au fonds de prévoyance :

En fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes (art. 1071 C.c.Q.)

3.2 Le fonds de prévoyance au Québec

- La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes (art. 1072, al. 2 C.c.Q.)
- Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint (art. 1072, al. 2 C.c.Q.)

3.2 Le fonds de prévoyance au Québec

- Le libellé de l'article 1071 C.c.Q. implique l'obligation, pour le conseil d'administration du Syndicat, de procéder sur une base régulière à des études de fonds de prévoyance
- De telles études, en lien avec le certificat d'état d'immeuble et le carnet d'entretien, servent à planifier l'échéancier et le financement des travaux futurs

3.2 Le fonds de prévoyance au Québec

Après analyse, si le montant du coût estimatif annualisé des travaux est :

- supérieur à 5% du total des contributions aux charges communes, le montant total des contributions devra être égal à ce coût estimatif annualisé

3.2 Le fonds de prévoyance au Québec

- Si le montant du coût estimatif annualisé des travaux est inférieur à 5% du total des contributions aux charges communes, le minimum de 5% s'impose théoriquement
- La déclaration de copropriété peut prévoir spécifiquement que le seuil minimal des contributions correspond au coût estimatif des réparations majeures et remplacement des parties communes

3.3 Le fonds de prévoyance au Québec

La mise en place d'un fonds de prévoyance implique la réalisation de diverses étapes:

- Identification des parties communes

3.3 Le fonds de prévoyance au Québec

- Identification des réparations « majeures » (exclusion des réparations mineures et travaux d'entretien courants du Syndicat)
- Analyse de l'état de l'immeuble
- Évaluation et planification des travaux majeurs de réparation

3.3 Le fonds de prévoyance au Québec

- Analyse actuarielle des besoins financiers pour effectuer ces travaux (en fonction des estimations de durée de vie des composantes majeures et parties communes)
- Confection d'un plan de financement

3.4 Les avantages d'un fonds de prévoyance obligatoire

- Mesure d'équité «intergénérationnelle»: on évite d'imposer aux copropriétaires en place au moment des travaux de supporter seuls la détérioration causée par l'usure du temps, alors que les copropriétaires antérieurs ont peu ou pas contribué

3.4 Les avantages d'un fonds de prévoyance obligatoire

- Évite ou atténue sensiblement les appels de charges imprévus, souvent générateurs de difficultés financières pour des copropriétaires et, par voie de conséquence, pour le Syndicat

3.4 Les avantages d'un fonds de prévoyance obligatoire

- Aucune discrétion laissée au conseil d'administration (encore moins aux copropriétaires, qui n'ont pas voix au chapitre)
- Protège l'investissement des copropriétaires à l'encontre d'une administration déficiente ou irresponsable

3.4 Les avantages d'un fonds de prévoyance obligatoire

- Assure aux copropriétaires qu'ils habitent dans un immeuble en bon état, de façon durable
- S'inscrit dans le processus de développement durable

Pour nous joindre



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

2000 avenue McGill College, bureau 1600

Montréal QC H3A 3H3

Téléphone: (514) 287-9535

Sites web www.djclegal.com www.condolegal.com

Les Entretiens sur l'habitat

Société d'habitation du Québec

Haro sur les Fonds de prévoyance

Robert Gaboriault, économiste

vendredi, le 13 novembre 2009

Tenure du logement

- La copropriété est essentiellement un mode de tenure urbain du logement
- La copropriété est en croissance soutenue partout dans le monde

2008 une année charnière

- **2 0 0 8** a été le théâtre d'un tournant majeur dans l'histoire de l'humanité

***La population urbaine
égalait la population rurale***

UNO ; World Urbanization Prospects, The 2007 Revision ; New York, 26 February 2008

Pérennité fragilisée

- Partout dans le monde, qu'est-ce que les copropriétaires ont en commun ?

Tous et toutes sont réfractaires à cotiser dans leur Fonds de prévoyance

Cotisations spéciales maudites

- Provoquent des difficultés invraisemblables de gestion et de financement des travaux majeurs
- Soulèvent des débats passionnés et créent des relations tendues dans les ensembles de copropriétés
- Dépassent l'entendement d'un nombre croissant de copropriétaires

Parlez en à Marcel



« Je paie pour ceux qui n'ont pas payé avant et je paie maintenant pour les gens qui ne paieront pas tantôt, conclut Marcel. Parce que les travaux qui sont faits actuellement seront, nous dit-on, bons pour 20-25 ans. »

Société Radio Canada, émission *la Facture* du 26 septembre 2006

robertgaboriault@gmail.com

Copier-coller inapproprié

- Dans les statistiques officielles sur le logement, la copropriété est assimilée à la propriété résidentielle unifamiliale
- Ce faisant les lois et règlements sur la copropriété exigent du copropriétaire qu'il adopte le comportement *idéalisé* du propriétaire d'une résidence individuelle bon père de famille :

« Épargner immédiatement en prévision de fort lointaines dépenses majeures »

- peut, à la limite, convenir à un propriétaire de bungalow
- mais, à mon avis, ne convient absolument pas au copropriétaire

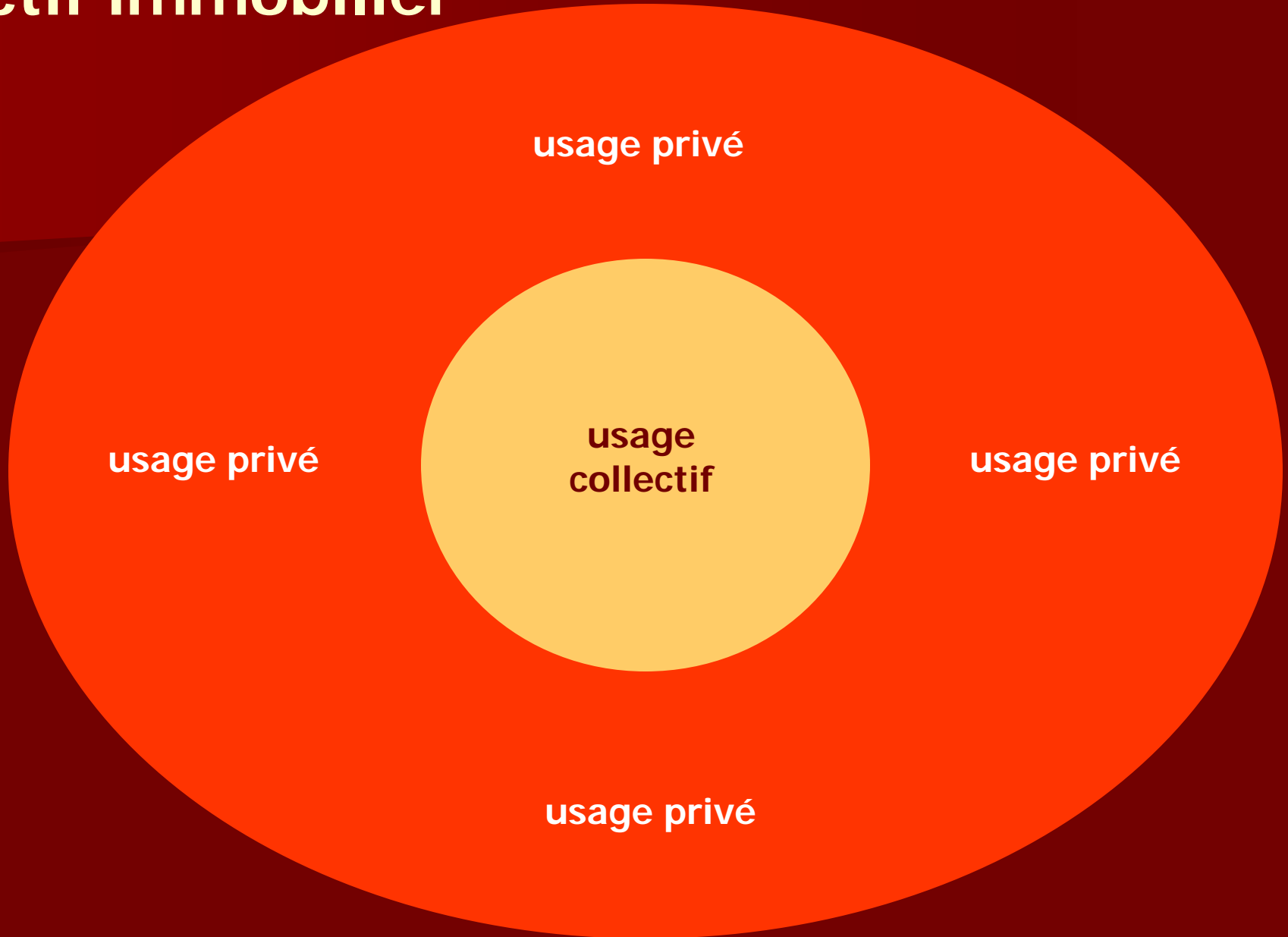
Joies du plaisancier

- Il y aurait 2 grands moments dans la vie d'un plaisancier :
 - la journée qu'il achète son bateau
et
 - la journée qu'il vend son bateau
- Peu s'en faut qu'il en soit également ainsi pour les copropriétaires

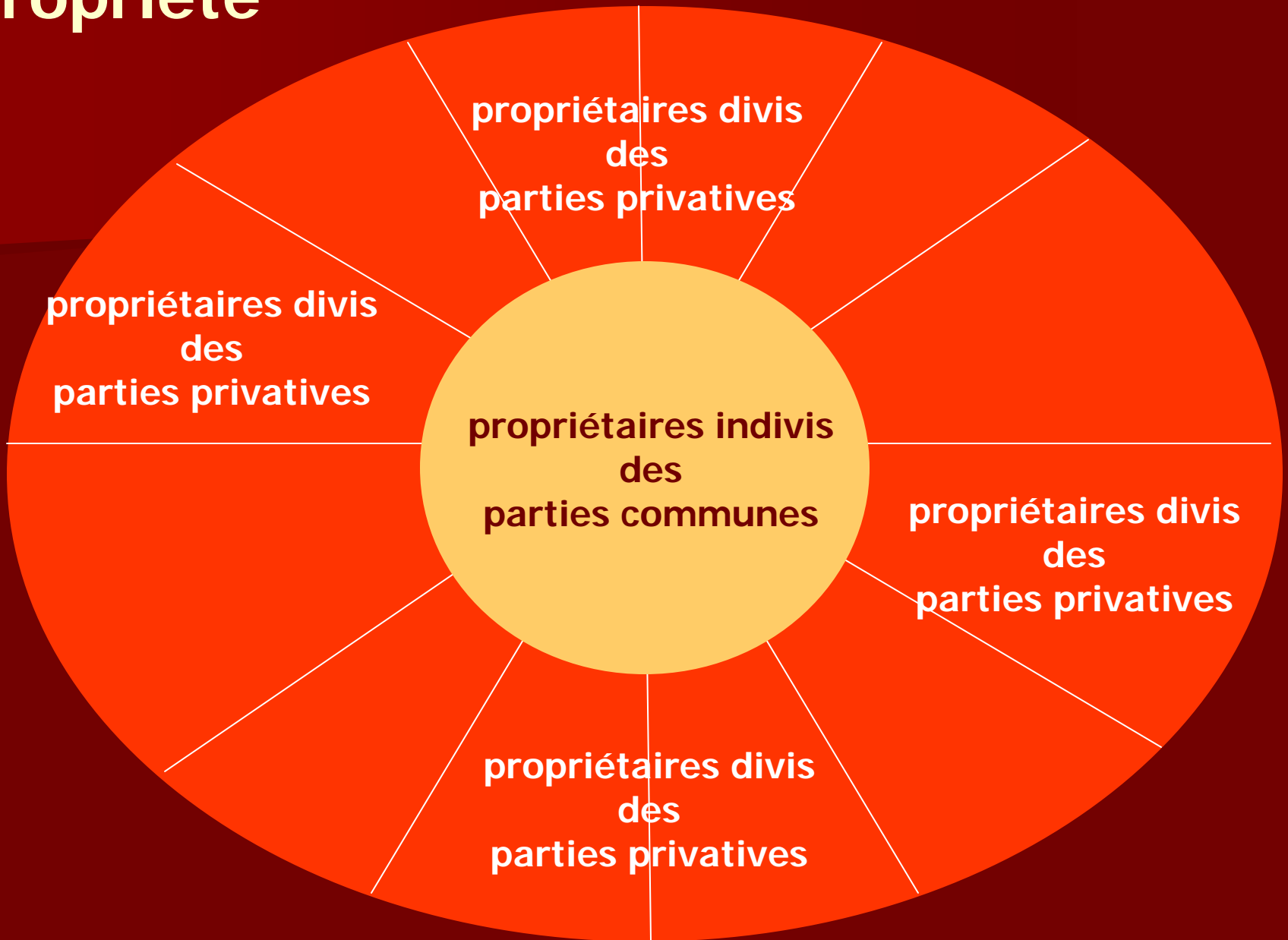
Aucun patrimoine foncier collectif

- Les copropriétaires sont :
 - propriétaires divis des parties privatives et
 - propriétaires indivis des parties communes
- Toutefois, lorsqu'il s'agit de patrimoine foncier il y a une dichotomie qui s'installe :
 - le patrimoine sur les parties communes disparaît comme par magie
 - pour laisser place à un patrimoine divis sur l'ensemble de l'actif immobilier
- Et tous, sans exception, rechignent à contribuer au seul patrimoine collectif, leur Fonds de prévoyance

Actif immobilier



Propriété



Patrimoine foncier





Patrimoine et tenure

- Résidence individuelle : 100% individuel
- COOP d'habitation* : 100% collectif
- Copropriété** : 100% individuel

* à l'exception des Parts privilégiées

** à l'exception du Fonds de prévoyance

Assurer la pérennité

- Effectuer, au moment opportun, les travaux majeurs nécessaires (réparations et remplacements) sur les parties communes
- Ce sont des travaux importants :
 - dont la vie utile s'étend sur plusieurs années, voire plusieurs décennies
 - qui demandent des déboursés élevés qui affecteraient l'équilibre du budget annuel d'opération s'ils n'étaient pas étalés ou amortis sur plusieurs années, voire plusieurs décennies

Lissage des dépenses majeures

- Lisser, étaler ou répartir le coût élevé des travaux majeurs sur plusieurs années voire sur plusieurs décennies :
 - en **amont** ou avant que les travaux majeurs ne soient réalisés
 - par l'épargne, les contributions au Fonds de réserve
 - en **aval** ou après que les travaux majeurs auront été effectués
 - recours au crédit bail, à l'emprunt, au refinancement de la dette, à la marge de crédit, aux règlements d'emprunt
 - en **mixité** lorsqu'une partie est étalée en amont (avant ou ex ante) et que l'autre le sera en aval (après ou ex post)

Utilisateurs payeurs

■ En Finances Publiques :

- les règlements d'emprunt lissent en aval ou ex post le coût élevé des travaux en infrastructures sur les utilisateurs présents et à venir
- de la manière la plus juste et la plus équitable

Là où le bât blesse

- Le lissage ex ante ou en amont du coût élevé des dépenses majeures est, à mon avis, là où le bât blesse dans les copropriétés
- Les Fonds de prévoyance sont antinomiques dans la mesure où ils font résolument porter le coût élevé des dépenses majeures sur des copropriétaires qui n'en bénéficieront que très peu voire pas du tout

Modèle proposée

1. Abolir à jamais les Fonds de prévoyance
2. Lisser en aval ou ex post les dépenses majeures sur les parties communes
3. Habilitier le patrimoine collectif
4. Être d'application universelle
 - petits et grands ensembles de copropriétés
 - d'entrée de gamme à haut de gamme
 - neufs ou existants
 - copropriétés indivises et sociétés à droits d'occupation
 - condo-hôtels et clubs privés de condos de villégiature
 - condos non-résidentiels
 - COOP et OBNL en habitation

Micro communauté

- Les ensembles de copropriétés sont des micro communautés où les résidents
 - jouissent de l'usage exclusif de leur unité de logement respectif
 - se doivent de partager l'usage des espaces et des équipements communs et
 - peuvent, le cas échéant, jouir de l'usage exclusif de certains espaces et équipements communs

Contenu des parties

- Parties privatives
 - tout ce qui se retrouve à l'intérieur des murs des unités de logement
- Parties communes
 - tout ce qui se retrouve à l'extérieur des murs des unités de logement

Patrimoine fractionné

- Parties privatives : patrimoine divis
- Parties communes : patrimoine indivis
- Aucun patrimoine de papier

Propriété & patrimoine foncier



Pondération des valeurs

- D'abord déterminer la valeur totale de l'ensemble des copropriétés
- Puis départager, entre l'individuel et le collectif, qui est responsable de quoi en ce qui concerne les travaux majeurs sur l'ensemble de l'actif immobilier
- Enfin, à partir du calendrier des travaux majeurs à long terme et des tables financières :
 - établir le poids relatif (%) des parties communes dans la valeur totale
 - le poids relatif (%) des parties privatives dans la valeur totale étant égal à 1 moins le poids relatif des parties communes

Frais de condo

- La 1^{re} PARTIE :

- ce sont les dépenses d'exploitation courantes, d'entretien et de réparations mineures

- La 2^e PARTIE :

- il s'agit du remboursement de la dette hypothécaire commune

- Aucune cotisation à un quelconque Fonds de prévoyance

IMPORTANT : « *Les frais de condo ne sont pas des opérations de profit* »

Lissage en aval et imputabilité

- Le nouvel arrivant prendra la relève du copropriétaire partant en ce qui concerne le remboursement de l'hypothèque commune
- Le financement des travaux majeurs sur les parties communes sera obtenu en refinançant simplement l'hypothèque commune comme s'il s'agissait d'une marge de crédit hypothécaire
- Ce faisant, le remboursement de l'hypothèque commune :
 - viendra lisser en aval le coût élevé des travaux majeurs sur les parties communes et
 - fera également en sorte que les dépenses d'immobilisation seront de facto imputées équitablement au pro rata de la valeur marchande de chaque unité

Améliorations et ajouts majeurs

- Avec le lissage ex post des dépenses majeures, les copropriétaires pourront dès lors envisager en toute quiétude des dépenses en améliorations et en ajouts majeurs
 - des travaux qui amélioreront la qualité de vie des copropriétaires
 - des travaux qui ajouteront de la valeur à l'ensemble des copropriétés

Avantages collatéraux

- La gestion et le financement des travaux majeurs s'en trouveront grandement allégés et simplifiés
- Un juste poids des parties communes dans la valeur totale et une saine gestion de la dette commune seront garants du financement des travaux majeurs en temps voulu
- Les départs-arrivées se feront en connaissance de cause
 - le poids des parties communes sera très révélateur de la nature de la copropriété et
 - des travaux majeurs qui auraient dû être effectués et ceux à venir

Trois tenures du logement

tenure

statut

- résidence individuelle : propriétaire
- copropriété résidentielle : propriétaire & locataire
- logement locatif* : locataire

* incluant les coopératives d'habitation locative, les OBNL en habitation et les HLM publics

Patrimoine foncier résidentiel

- Patrimoine foncier totalement individuel :
 - la propriété résidentielle individuelle
- Patrimoine foncier partagé (individuel & collectif) :
 - la copropriété résidentielle
- Patrimoine foncier totalement collectif :
 - la coopérative d'habitation locative

Exemple

- Valeur marchande moyenne : 200 000 \$
- Nombre d'unités : 50
- Valeur marchande totale : 10 000 000 \$
- Poids du patrimoine collectif : 10 %
- Valeur des parties communes : 1 000 000 \$

Exemple (suite)

- Hypothèque commune : 1 000 000\$
- Conditions d'emprunt : 5 % ; 25 ans
- Refinancement : au 10^{ième} anniversaire
- Conditions au refinancement : 5 % ; 25 ans

- Ajustement périodique des paiements hypothécaires afin de
 - tenir compte de l'environnement économique
 - et de l'évolution de la valeur

Résultats

- Capacité de «cash out» après 10 ans

indexation

cash out

0%

265 000\$

1%

395 000\$

2%

535 000\$

3%

685 000\$

	modèle proposé	modèle actuel
valeur marchande	200 000\$	200 000\$
propriété des parties privatives	divise	divise
propriété des parties communes	indivise	indivise
dépenses courantes d'exploitation et répartition	idem	idem
calendrier des dépenses d'immobilisation sur les parties communes	idem	idem
patrimoine des parties communes	indivis	divis
lissage des dépenses majeures sur les parties communes	ex post / aval	ex ante / amont
répartition des dépenses majeures sur les parties communes	valeur marchande	superficie ou volumétrie
poids des parties communes dans la valeur totale	10%	nil
conditions d'emprunt	5% ; 25ans	5% ; 25ans
ratio prêt/valeur	60%	60%
prime assurance prêt hypothécaire	nil	nil
hypothèque sur partie privative	100 000\$	120 000\$
hypothèque référence sur parties communes	20 000\$	
paiement hypothécaire annuel sur la partie privative	7 095\$	8 514\$
paiement hypothécaire annuel imputé à l'hypothèque commune	1 419\$	
capacité de levée de fonds sur les parties communes après 10 ans	5 271\$	nil
solde au fonds de prévoyance après 10 ans	nil	5 271\$
cotisation annuelle requise au fonds de prévoyance (sans indexation)	nil	527\$
35 robertgaboriault@gmail.com paiement hypothécaire annuel + cotisation	8 514\$	9 041\$

et il en coûtera moins cher de se loger



avec assurance- prêt hypothécaire

	modèle proposé	modèle actuel
valeur marchande	200 000 \$	200 000 \$
propriété des parties privatives	divise	divise
propriété des parties communes	indivise	indivise
dépenses courantes d'exploitation et répartition	idem	idem
calendrier des dépenses d'immobilisation sur les parties communes	idem	idem
patrimoine des parties communes	indivis	divis
lissage des dépenses majeures sur les parties communes	ex post / aval	ex ante / amont
répartition des dépenses majeures sur les parties communes	valeur marchande	superficie ou volumétrie
poids des parties communes dans la valeur totale	10%	nil
conditions d'emprunt	5% ; 25ans	5% ; 25ans
ratio prêt/valeur	90%	90%
prime assurance prêt hypothécaire	2% : 3 600 \$	2% : 3 600 \$
hypothèque sur partie privative	163 600 \$	183 600 \$
hypothèque référence sur parties communes	20 000 \$	
paiement hypothécaire annuel sur la partie privative	11 608 \$	13 027 \$
paiement hypothécaire annuel imputé à l'hypothèque commune	1 419 \$	
capacité de levée de fonds sur les parties communes après 10 ans	5 271 \$	nil
solde au fonds de prévoyance après 10 ans	nil	5 271 \$
cotisation annuelle requise au fonds de prévoyance (sans indexation)	nil	527 \$
36 robertgaboriault@gmail.com paiement hypothécaire annuel + cotisation	13 027 \$	13 554 \$

Fil conducteur

- Propriété divise des parties privatives
 - c'est aussi un patrimoine foncier divis des parties privatives
- Propriété indivise des parties communes
 - c'est aussi un patrimoine foncier indivis des parties communes
- Locataires des espaces et équipements communs
 - c'est aussi un lissage en aval ou ex post des dépenses majeures
 - c'est aussi une imputabilité des dépenses majeures au pro rata de la valeur marchande des unités
 - c'est *surtout* assurer la pérennité et encourager le développement

Finalemment Marcel a tout à fait raison



merci de votre
attention

Société Radio Canada, émission *la Facture* du 26 septembre 2006

robertgaboriault@gmail.com