



L'ÉTAT DE SANTÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Cela peut sembler une évidence, mais plusieurs acheteurs de condominiums ne s'arrêtent pas à vérifier l'état de santé financière de la copropriété. En consultant les états financiers présentés lors de la plus

récente assemblée générale, l'acheteur aura un portrait juste de la situation. Mais sur quel point doit-il porter son attention ?

Bien au-delà des dépenses communes, l'attention de l'acheteur doit être portée vers les différents fonds de la copropriété. Outre le fonds d'opérations qui, comme son nom l'indique, sert à couvrir les dépenses courantes, les fonds d'urgence et de prévoyance doivent préoccuper le futur copropriétaire. Différents facteurs viendront justifier l'ampleur de ces fonds. Le nombre de condos que comporte l'édifice en est un. Plus il y a de copropriétés, plus les aires communes sont importantes. Des aires qui, comme l'édifice, vieillissent et auront éventuellement besoin d'être revampées ou renouvelées. La toiture, le revêtement de l'édifice et bien d'autres éléments qui vieillissent et pour lesquels le fonds de prévoyance est souvent constitué. Deux écoles de pensées s'affrontent dans le cas des fonds de prévoyance. Une première école prône le fait qu'advenant la vente de l'unité de copropriété, les sommes cotisées dans les fonds de prévoyance donnent l'impression d'être perdues par le vendeur, car elles appartiennent au syndicat de la copropriété. Les fervents de cette école de pensée affirment donc qu'il n'est pas nécessaire de blinder de façon considérable le fonds de prévoyance.

Une seconde école, quant à elle, est fondée sur le principe de la copropriété responsable. Instaurer un fonds de prévoyance juste et équitable (5% de la cotisation annuelle dévolue aux frais d'opérations, selon la loi), et augmenter ce pourcentage progressivement en proportion du vieillissement de l'immeuble, fera en sorte que les copropriétaires ne seront pas obligés de cotiser des montants astronomiques pour des réparations majeures, le cas échéant. D'un point de vue strictement financier, il est sans doute préférable de défrayer des frais de copropriété mensuels plus élevés, qui incluront une portion destinée aux fonds de prévoyance et d'urgence, que d'avoir à émettre un chèque unique de plusieurs milliers de dollars à un moment précis. Malheureusement, certaines copropriétés sont gérées à l'image de nos bons gouvernements. Pour ma part, je favorise d'ambly la gestion responsable, puisqu'elle met de l'avant un bon vieux dicton : « Mieux vaut prévenir que guérir » ! Le futur copropriétaire devrait donc s'interroger sur sa position face à ces deux écoles de pensées.

PATRICIA LALLIER – Immeuble International II, Courtier immobilier agréé
514 499-1898 • patricia@patricialallier.com • www.immeubleinternational.com



Le nouveau marché Saint-Jacques vous attend

Le marché Saint-Jacques, situé au coin des rues Ontario et Amherst, s'est refait une beauté et bourdonne à nouveau d'activités.

BERNARD GAUTHIER

Sous l'impulsion du promoteur immobilier Rosdev, qui a acquis l'édifice en 2007, d'importants travaux de rénovation ont été réalisés, afin de redynamiser le marché et lui redonner sa vocation première. Ce projet, réalisé en partenariat avec la Ville de

Montréal, a nécessité un investissement total de 4 M\$. Véritable joyau du patrimoine Art déco montréalais, le bâtiment a retrouvé son lustre d'antan et est en voie d'obtenir la certification LEED du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa). Le lieu historique abrite maintenant de nombreuses boutiques d'alimentation au rez-de-chaussée, qui offrent des produits frais et de spécialité à longueur d'année. En saison, la partie extérieure qui donne sur la rue Amherst est également animée par des terrasses et des commerces.

Le taux d'occupation des tours à bureaux reprend vie

Le taux d'occupation des immeubles à bureaux du centre-ville de Montréal a commencé à se stabiliser durant les six premiers mois de 2010. C'est du moins ce qu'indique une étude du marché immobilier de Newmark Knight Frank Devencore.

BERNARD GAUTHIER

Pour le reste de l'année et pour 2011, NKF Devencore prévoit une augmenta-

tion de l'activité dans le marché de la location d'immeubles à bureaux.

Le président et chef de la direction de NKF Devencore, Jean Laurin, a fait valoir des « signes encourageants » indiquant le retour d'une forte demande d'espace au niveau d'il y a deux ans. Dans un communiqué, Jean Laurin soutient qu'il y a une reprise de l'activité locative qui ne se reflète pas encore dans les statistiques.

Je vends votre propriété différemment

Appelez-moi
Michel Gervais



IMMOBILIERA
CORPORATION

AGENCE IMMOBILIÈRE

514 284-2112

WWW.IMMOBILIERA.CA