

PROFUSION
IMMOBILIER

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

GUIDE DE L'ACHETEUR
— COPROPRIÉTÉS —

Faire le bon achat



NOTRE ENGAGEMENT

*La philosophie de **Profusion Immobilier**
est de bien accompagner et guider chaque client rêvant
d'acquérir un condo et ainsi créer une expérience positive.
Dans ce guide de l'acheteur, découvrez les éléments
pour assurer une transaction réussie.*



Table des matières

- 06 Qui sommes-nous ?
- 07 Notre mission et nos valeurs
- 08 Nos services pour les acheteurs de condos
- 10 Le marché de la copropriété au Québec et sur l’île de Montréal
- 11 Avantages de la vie en copropriété
- 13 Bien choisir la structure juridique et la taille de la copropriété
- 15 Financement de copropriétés
- 16 À propos de la nouvelle loi 16
- 17 Analyse de marché
- 18 Vérification diligente
- 19 Nos autres services de courtage immobilier
- 19 Pour nous rejoindre
- 20 Addenda (à propos de la nouvelle loi 16)



Qui sommes-nous ?

Depuis 2008, Profusion Immobilier est un acteur incontournable de l'immobilier de prestige au Québec.



PROFUSION
IMMOBILIER

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Depuis 2008, nous sommes la première agence immobilière indépendante en immobilier de luxe au Québec, alliant expertise locale et réseau mondial.

En tant que premier leader indépendant dans l'immobilier de prestige, notre agence se distingue par une équipe de 85 courtiers dédiés, offrant à chaque client un service sur mesure.

Nous avons bâti un réseau exceptionnel de partenariats et sommes fiers d'être le membre exclusif de Forbes Global Properties au Québec et affilié à quatre réseaux internationaux, offrant ainsi une visibilité internationale inégalée au Québec.

Notre mission et nos valeurs

Notre mission est simple : transformer l'expérience immobilière en créant un parcours fluide et agréable pour chaque client. Nous incarnons des valeurs fondamentales telles que le respect, la collaboration, l'intégrité, et l'expertise en copropriété, afin de garantir un service personnalisé qui répond aux plus hautes attentes.

Nous croyons en l'importance de la discrétion et de l'écoute attentive pour offrir une expérience unique et humaine à chaque étape de votre projet.

Nos services pour les acheteurs de condos

L'achat d'un condo avec un courtier de Profusion Immobilier comprend plusieurs étapes clés :

- 1 Consultation initiale
- 2 Recherche personnalisée
- 3 Visites des propriétés
- 4 Analyse de marché
- 5 Négociation
- 6 Coordination avec les professionnels
- notaires - arpenteur-géomètre - gestionnaires- inspecteurs en bâtiment
- 7 Gestion des documents et vérification diligente
- 8 Soutien jusqu'à la signature de l'acte de vente
- 9 Service après la date notariée

Chaque étape est conçue pour garantir une transaction sécurisée et efficace, en bénéficiant du soutien complet des courtiers de Profusion.

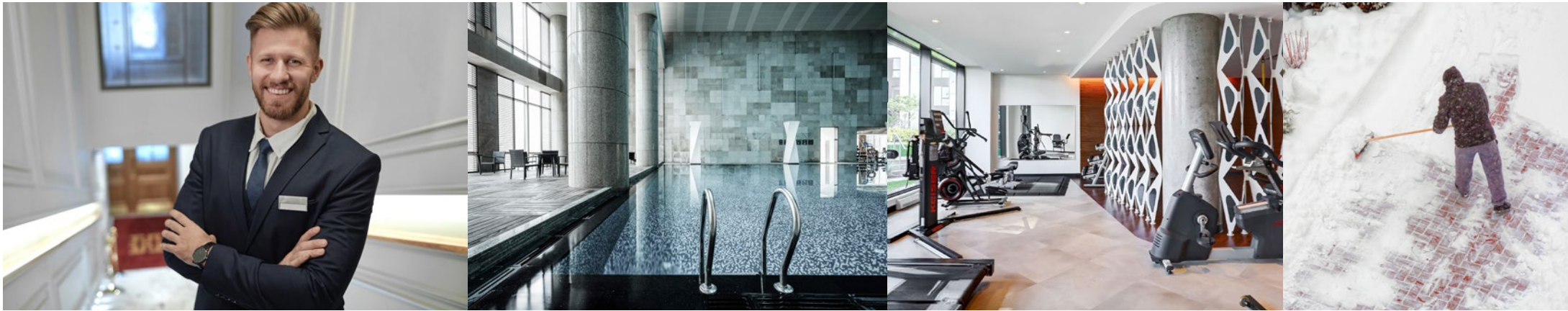
Analyse de marché

Dans le cadre de la préparation de la promesse d'achat, votre courtier Profusion procédera à une analyse de marché et à une analyse comparative de marché pour la propriété visée. En étudiant les transactions récentes, les tendances de prix et les spécificités du quartier, le courtier Profusion s'assurera que vous obtenez la meilleure valeur pour votre investissement. Cette analyse est un élément clé de notre engagement à offrir des conseils de qualité.

Après la signature : le service après notaire avec Profusion

Avec notre service après notaire, notre courtier demeure à votre disposition pour vous accompagner dans cette période de transition et répondre à toutes vos questions. Qu'il s'agisse de clarifier vos droits et responsabilités ou de vous guider dans votre intégration au sein de la copropriété, votre courtier Profusion est présent pour vous. Notre objectif : vous offrir un suivi attentif et un accompagnement complet, même après la conclusion de la transaction.

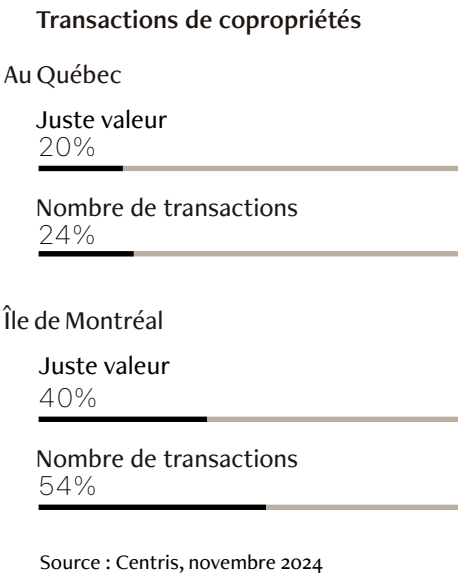




Le marché de la copropriété au Québec et sur l'île de Montréal

Les copropriétés représentent aujourd'hui environ 20 % du total des ventes de propriétés au Québec en valeur et 24 % en nombre de transactions. Ces chiffres témoignent d'un marché dynamique et en constante évolution. Les acheteurs de condos bénéficient non seulement d'un style de vie urbain et pratique, mais aussi d'une catégorie d'actifs offrant un potentiel de valorisation à long terme.

Sur l'île de Montréal, la copropriété occupe une place centrale dans le marché immobilier, représentant 54 % du nombre de transactions et 40 % en valeur des ventes. La copropriété est ainsi la classe d'actifs la plus importante vendue sur l'île. Montréal attire les acheteurs pour son dynamisme, sa richesse culturelle et sa localisation stratégique, faisant de la copropriété un choix de vie prisé dans cette ville vibrante.



Avantages de la vie en copropriété

Opter pour la copropriété, c'est choisir un mode de vie sans les contraintes d'une maison individuelle. Profitez d'un entretien réduit, d'une sécurité renforcée avec surveillance et d'une gamme de commodités modernes telles que gymnases, piscines et espaces communautaires. La copropriété permet de vivre dans des emplacements privilégiés, souvent à proximité des commerces, restaurants et services urbains.

L'importance de participer aux réunions de copropriétaires

Dans une copropriété, la communication est essentielle. Participer aux réunions de copropriétaires vous permet de rester informé des projets et décisions qui pourraient avoir un impact sur votre vie quotidienne. Par ailleurs, nous vous recommandons de lire attentivement les communications provenant du syndicat ainsi que, le cas échéant, celles émises par le gestionnaire. Ces informations sont précieuses pour vous permettre d'exercer pleinement vos droits et obligations en tant que copropriétaire.



Bien choisir la structure juridique et la taille de la copropriété

Avant de choisir votre propriété, il est essentiel de comprendre la différence entre un condo divis et un condo indivis.

Nos courtiers sauront vous guider pour choisir l'option qui convient le mieux à vos besoins et à votre profil d'acheteur.

Dans un condo divis, chaque unité est possédée individuellement avec une part des parties communes, offrant autonomie et accès simplifié au financement.

Un condo indivis, en revanche, implique une propriété partagée de l'ensemble de l'immeuble et nécessite un financement spécialisé.

Petit condo ou tour à condo?

Lorsque vous envisagez d'acheter un condo, il est crucial de comprendre en détail le mode de gestion de la copropriété. Pour les petites structures comme les duplex ou triplex convertis en condos divis ou indivis, attendez-vous à une gestion plus intime et impliquée, où vous aurez un rôle actif à jouer dans les décisions quotidiennes. Cela peut être enrichissant, mais également exigeant en termes de temps et d'énergie.

Dans le cas des grands complexes, la gestion est souvent assurée par le Syndicat de copropriété ou par un gestionnaire spécialisé, ce qui peut vous décharger de beaucoup de responsabilités et de soucis administratifs. Cependant, cela peut aussi signifier moins de contrôle direct sur les décisions affectant votre propriété.

Avant de faire votre choix, évaluez votre disponibilité et votre désir de participation à la gestion de votre future copropriété. Assurez-vous également de bien comprendre les frais de copropriété associés à chaque type de gestion, car cela peut affecter votre budget.



Financement de copropriétés

Le financement d'une copropriété varie en fonction de la structure légale de copropriété (divis ou indivis). Nos courtiers vous offriront les options disponibles pour une pré-autorisation hypothécaire, en vous guidant vers des solutions adaptées à votre situation financière et à vos objectifs. Profitez de leurs références pour naviguer dans les modalités de prêts hypothécaires, de mises de fonds minimales et de financements alternatifs.

Rappel : Le financement des propriétés en indivision doit exclusivement être conclu avec l'institution financière du Syndicat indivis (normalement limité à Desjardins ou la Banque Nationale).



*Ce que tout acheteur de copropriété
devrait savoir à propos de la nouvelle loi 16*

En décembre 2019, le Québec a adopté une réforme du droit de la copropriété divise. Entrée partiellement en vigueur le 10 janvier 2020, la loi 16 vise à renforcer la transparence, la gestion responsable et la durabilité des copropriétés divises. Nous invitons le lecteur à consulter l'addenda qui se trouve à la fin du présent guide pour avoir un aperçu de ce que tout acheteur de copropriété devrait savoir à propos de la nouvelle Loi 16.



Vérification diligente

Lorsque vous achetez un condo, il est essentiel de réaliser une vérification diligente approfondie pour vous assurer de bien comprendre les droits, responsabilités, et coûts associés à la copropriété. Voici les documents clés à examiner après acceptation de la promesse d’achat :

L'examen attentif de ces documents vous offre une vue complète de l'état financier, physique et légal de la copropriété et de l'unité que vous envisagez d'acheter. Ces vérifications sont essentielles pour garantir un investissement sûr et sans surprise.

- 1 Déclaration de copropriété (Règlement de copropriété)
- 2 États financiers de la copropriété
- 3 Budget annuel de la copropriété
- 4 Fonds de prévoyance (réserve de fonds)
- 5 Rapport d’inspection de l’immeuble (s’il existe)
- 6 Procès-verbaux des assemblées de copropriétaires
- 7 Certificat d’assurance de la copropriété
- 8 Certificat de localisation
- 9 Déclaration du Syndicat de copropriété
- 10 Déclaration du vendeur
- 11 État de l’unité dans le registre foncier
- 12 Carnet d’entretien de l’immeuble
- 13 État des cotisations spéciales (le cas échéant)
- 14 Règlement intérieur (s’il est distinct de la déclaration de copropriété)

Les cotisations spéciales : répartition des responsabilités financières

Les cotisations spéciales peuvent être adoptées pour financer des projets spécifiques ou des dépenses imprévues. La question de la répartition de ces frais entre l’acheteur et le vendeur se pose souvent lors de la vente. Une règle simple est de stipuler que le vendeur prend en charge les cotisations spéciales votées et facturées dans le cadre du budget annuel avant ou à la date de signature de l’acte de vente. Cette approche permet de clarifier les obligations de chaque partie et de limiter les risques de malentendus financiers après la transaction.



Nos autres services de courtage immobilier

Nous proposons des services additionnels pour enrichir votre expérience :

Achat et vente résidentielle,
commerciale, propriété de succession,
développement immobilier,
relocalisation (incluant l’achat ou la vente de propriétés à l’étranger).

Pour nous rejoindre

Prêt à trouver votre nouveau chez-vous en copropriété ?

Contactez Profusion Immobilier aujourd’hui pour une consultation personnalisée. Nos conseillers experts sont à votre écoute pour transformer vos aspirations en réalité.

Addenda

Ce que tout acheteur de copropriété devrait savoir à propos de la nouvelle loi 16

En décembre 2019, le Québec a adopté une réforme du droit de la copropriété divisée. Entrée partiellement en vigueur le 10 janvier 2020, la loi 16 vise à renforcer la transparence, la gestion responsable et la durabilité des copropriétés divisées.

Protection des acquéreurs

- Mesures pour assurer la sécurité des acquéreurs : La loi 16 favorise la transparence pour les acheteurs de condos, qu'ils soient neufs ou existants. Elle oblige les promoteurs à créer un fonds de prévoyance réaliste dès la livraison, basé sur des études des coûts futurs, et à fournir des informations détaillées sur la gestion et les matériaux utilisés.
- Règles de gestion : Elle établit également des règles de gestion plus strictes pour les syndicats de copropriété, notamment par la tenue d'un registre d'entretien, le suivi d'une étude du fonds de prévoyance et la création d'un fonds d'auto-assurance, assurant une meilleure gouvernance et une protection accrue des acheteurs.
- Exigences renforcées en matière d'assurance : Des exigences renforcées en matière d'assurance contribuent aussi à protéger les intérêts des futurs acheteurs de condos par une transparence accrue et des informations plus fiables sur leur investissement.

Attestation du syndicat

- **Informations financières** : La loi 16 permet aussi aux acheteurs de condos de mieux comprendre les engagements financiers et les responsabilités liés à leur investissement.
- **Pratique de divulgation** : En pratique, lors de la vente de sa copropriété, le vendeur est tenu de fournir une déclaration informant l'acquéreur de toute cotisation spéciale à venir ou de travaux majeurs prévus. Cette déclaration permet de communiquer des informations financières plus pertinentes à l'acheteur.
- **Transparence financière** : En fournissant une meilleure image de la situation financière de la copropriété, cette exigence de transparence contribue à la protection des intérêts de l'acheteur potentiel. Elle permet d'évaluer les coûts totaux associés au condo, incluant non seulement le prix d'achat, mais aussi les dépenses futures liées à la copropriété. Cela permet d'éviter les mauvaises surprises après l'achat : les décisions d'achat sont donc prises à partir d'informations fiables et complètes.

Contenu minimum de l'attestation :

Montant total du fonds de prévoyance et la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant minimum devant être disponible.

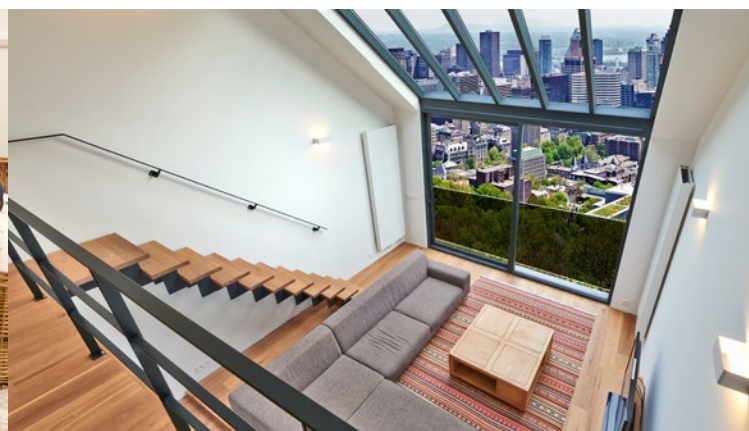
Montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le syndicat lors des deux années précédentes.

Solde du compte courant.

Preuve d'assurance du syndicat.

Description sommaire des inspections et expertises, des sinistres, des réparations majeures et des litiges en cours.





*Profusion Immobilier, votre partenaire
de confiance dans l'achat de votre condo*

Profusion Immobilier est votre partenaire dédié dans la réalisation de votre projet d'achat immobilier. Avec un engagement inébranlable envers l'excellence, l'intégrité, et la satisfaction de chaque client, nous avons bâti une réputation de confiance et de distinction.

Merci de considérer Profusion Immobilier pour votre prochaine acquisition en copropriété. Nous espérons avoir l'honneur de vous accompagner dans cette étape importante de votre vie, et de vous offrir une expérience d'achat qui dépasse toutes vos attentes. Avec Profusion, chaque détail est géré avec soin, chaque étape est un pas vers votre satisfaction, et chaque projet est une promesse tenue.

Profusion immobilier inc.
1 Westmount Square, bureau 711, Westmount, QC, H3Z 2P9
(514) 935-3337
www.profusion.global



1 Westmount Square suite 711, Westmount (Qc), H3Z 2P9

© 2024 Profusion Immobilier Inc. Tous droits réservés.