



## ACHETER UN CONDO NEUF : LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE AVANT DE SIGNER !

APCHQ

L'achat d'un condo neuf représente une transaction immobilière considérable. Au-delà de ce que représente la vie en copropriété, le choix d'un condo sur plan comporte plusieurs risques. Pour éviter les mauvaises surprises, il est important de bien s'informer.

### MAGASINER LE PROJET IMMOBILIER

Choisir le professionnel avec qui débutera la négociation est une étape cruciale. Le promoteur immobilier est réputé être entrepreneur général. Il est donc possible et fortement recommandé de valider sa licence auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Vérifier les antécédents de plaintes à l'Office de la protection du consommateur (OPC) et de poursuites auprès de la Société québécoise de l'information juridique (SOQUIJ) est également une précaution suggérée. Le promoteur est en charge du projet global : le financement, le choix et l'achat du terrain, la construction, la vente des propriétés et le service après-vente. Le promoteur peut aussi être le constructeur, ou confier la construction à une tierce partie. Le vendeur est généralement un courtier immobilier attiré au projet et c'est ce dernier qui rencontre les clients pour la prise de besoins. C'est donc le bon moment pour valider si l'immeuble fait l'objet d'un plan de garantie résidentielle.

### LES PLANS

Lors de l'achat d'une propriété qui n'est pas encore construite, le plan a une valeur capitale. Il permet de concevoir la disposition des pièces, leurs dimensions et l'emplacement de l'unité. Il a été dessiné par un architecte et les dimensions qui y sont indiquées sont brutes. Une fois l'habitation construite, la superficie habitable (nette) sera calculée à l'intérieur des murs. Poser des questions à propos des mesures brutes et nettes permet de faire un choix judicieux et limite

les déceptions. Il est possible que le plan varie lors de la construction, mais en cas de divergences majeures lors de la livraison, l'acte de vente pourrait être résilié.

### LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE

Le contrat préliminaire est l'équivalent de la promesse d'achat en immobilier usagé. Tel que prévu par l'article 1786 du Code civil du Québec, en plus des noms et adresses des deux parties en cause, le contrat préliminaire doit contenir les informations suivantes :

- Les travaux à réaliser
- Le prix de vente
- La date de livraison
- Le droit de 10 jours pour se rétracter

À la négociation du contrat, c'est le moment de dévoiler les inclusions et ce qui constitue des frais supplémentaires, comme les stationnements ou les espaces de rangement. C'est également à cette étape que toutes les ententes conclues, les matériaux de finition sélectionnés, le niveau d'insonorisation attendu et les compensations de retard s'inscrivent. Si l'immeuble choisi possède 5 unités privatives superposées ou plus, l'acheteur est en droit d'exiger la protection d'une garantie résidentielle sans quoi il refuserait d'acheter. Le promoteur n'est toutefois pas tenu d'y souscrire.

Lorsque l'immeuble à condos comporte 10 unités ou plus, le promoteur doit adjoindre une note d'information au contrat. En vertu de l'article 1788 du Code civil du Québec, cette dernière contient les noms des professionnels (architectes, ingénieurs, constructeurs, promoteurs) et un plan détaillé de l'ensemble du projet immobilier, incluant son budget prévisionnel.

### RAPPORT D'INSPECTION

Une fois le chantier achevé, l'entrepreneur a la responsabilité d'en aviser tous les copropriétaires ainsi que le syndicat de copropriété. Ce dernier procède ensuite à l'embauche d'un professionnel du bâtiment (architecte, ingénieur, technologue) afin de procéder à l'inspection des parties communes selon une liste préétablie et approuvée par la RBQ. Les parties privatives doivent également faire l'objet d'une inspection préreception par un professionnel qualifié sélectionné par chacun des copropriétaires, toujours selon une liste préétablie et approuvée par la RBQ. Les inspections permettent de déterminer si les ententes convenues et inscrites au contrat ont été respectées et à déceler les vices de construction, les malfaçons ou toute autre anomalie de construction.

### PLAN DE GARANTIE

La RBQ prévoit une garantie obligatoire pour les bâtiments de condos neufs de 4 unités privatives superposées ou moins offerte par la Garantie de construction résidentielle (GCR). Pour les immeubles de plus de 4 unités privatives superposées, la garantie légale prévue

par l'OPC s'applique, car aucun promoteur n'a l'obligation de souscrire son projet à un plan de garantie supplémentaire.

Entre la signature du contrat préliminaire et la livraison de l'unité de condo issu d'une tour en hauteur, il peut s'écouler de quelques mois à quelques années. Un plan de garantie optionnel, comme celui offert par la Garantie des immeubles résidentiels (GIR), apporte davantage de protection à l'acheteur et à son investissement. Ce type de garantie protège les acomptes versés en cas de faillite ou d'insolvabilité du promoteur. En cas de vices de construction de la propriété, la Garantie s'engage à assumer les responsabilités de l'entrepreneur selon les protections décrites dans le certificat de garantie.

Acheter un condo neuf peut être source de grand bonheur, mais aussi de stress important. Il y a bien plus que le contenu de l'acte de copropriété à connaître d'où l'importance de s'informer et de poser beaucoup de questions aux professionnels qualifiés. Pour un achat sans tracas, faites appel à un entrepreneur en construction membre de l'APCHQ. Aussi, pour éviter les soucis et connaître les garanties applicables aux immeubles de 5 unités privatives superposées et plus, écrivez à [condos@GIRservices.ca](mailto:condos@GIRservices.ca)!

## FORMATIONS EN LIGNE disponibles toute l'année

### POUR DEVENIR ENTREPRENEUR EN CONSTRUCTION

Formations en ligne de qualité, menant à la licence d'entrepreneur, qui vous exemptent des examens de la RBQ. Inscrivez-vous dès aujourd'hui.

- **ADMINISTRATION (90h)**
- **GESTION DE LA SÉCURITÉ (40h)**
- **GESTION DE PROJETS ET DE CHANTIERS (135h)**
- **EXÉCUTION DE TRAVAUX (65h)**
- **CHARPENTE DE BOIS (sous-catégorie 6.1)**

[www.apchq.com/formations/licence-rbq](http://www.apchq.com/formations/licence-rbq)

Communiquez avec nous

[apchq.com](http://apchq.com)

418 228-8393 | 418 338-9465 | [apchq@apchq-ba.com](mailto:apchq@apchq-ba.com)



Maintenant  
EN LIGNE

### COURS ASP CONSTRUCTION

#### OBTENEZ VOTRE CARTE SANTÉ ET SÉCURITÉ GÉNÉRALE SUR LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION!

Obligatoire pour avoir accès à un chantier de construction, la carte ASP est nécessaire pour quiconque désire obtenir un certificat de compétence de la Commission de la construction du Québec (CCQ).

Notez que ce cours inclut aussi le volet de formation SIMDUT (Système d'information sur les matières dangereuses utilisées au travail).

*Durée: 30 heures de jour (semaine ou fin de semaine)*

*Parce que l'industrie de la construction n'est pas toujours simple*

*... en tant qu'entrepreneur, l'APCHQ est votre meilleure alliée.*

*Devenez membre dès aujourd'hui et profitez de nombreux avantages.*