



## INFOLETTRE IMMOBILIÈRE

VISITEZ NOUS AU : [www.devimo.ca](http://www.devimo.ca)

Ce mois-ci, l'équipe de DEVIMO inc vous propose un forfait intéressant : **achetez un bloc de 4 heures de consultation privée** et obtenez un **rabais de 15%** (valeur de plus de 50\$)! Cette offre vous permettra d'avoir du soutien et de l'aide en tout temps pour votre première transaction ou pour n'importe quel problème de gestion que vous pouvez rencontrer! Vous obtiendrez plus de détails via notre site web ou en nous contactant par téléphone. *Permettez nous de vous aider à prospérer dans l'investissement immobilier!*

### Fonds de prévoyance : qu'elle est l'utilité?

Plusieurs personnes qui achètent des condominiums se demandent à quoi sert le fonds de prévoyance pour lequel ils versent mensuellement une partie de leurs frais de copropriétés. Selon la loi, le fonds de prévoyance est une réserve d'argent qui doit servir uniquement aux remplacements et réparations majeures des composantes communes de l'immeuble en copropriété. Concrètement, cet argent doit être conservé dans un compte bancaire distinct et servir exclusivement à exécuter des travaux substantiels comme la réfection de la toiture et le remplacement des fenêtres. Le fonds de prévoyance est donc de première importance, puisqu'il sert à maintenir l'intégrité physique du bâtiment ; par conséquent, le fait d'avoir un solde insuffisant dans le fonds risque d'avoir des conséquences alarmantes pour l'ensemble des copropriétaires. Nous avons déjà été confronté à une situation où le syndicat a dû demander une cotisation extraordinaire de 20 000\$ par copropriétaire afin de faire des travaux de réfection urgents qui n'ont pas été prévus, et conséquemment, pour lesquels aucun fonds n'avaient été conservés.

Afin d'éviter ce genre de problème, il est possible de réaliser une étude de fonds de prévoyance, comprenant une analyse physique et une projection financière. Tout d'abord, un diagnostic de l'état actuel et de la longévité probable des systèmes communs de l'immeuble est effectué. Par la suite, il s'agit de synchroniser les cotisations des copropriétaires avec les dépenses reliées aux travaux de remplacement. De cette façon, des recommandations de financement peuvent être émises et des modifications peuvent être effectuées immédiatement afin de régulariser l'état du fonds.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter

L'équipe de DEVIMO inc

### L'analyse des baux : Pour que ce ne soit pas un «maux»!

À l'achat d'un immeuble à revenus, plusieurs composantes doivent être analysées pour connaître la situation actuelle de l'immeuble et la rentabilité future du projet. Les baux sont la base de la vocation d'un immeuble à revenus et souvent les acheteurs négligent les informations qu'ils contiennent.

Tout d'abord, en tant qu'acheteur d'un immeuble à revenus vous devez faire l'examen des baux. Vérifiez toutes les ententes écrites dans les baux, le montant du loyer qui est réclamé par mois, la date de fin du bail, les conditions négociées entre le vendeur et le locataire (animaux, etc.). Les éléments qui y sont contenus seront pris en considérations pour obtenir votre financement, pour les ajustements chez le notaire et pour compléter l'acte de vente. Une fois les conditions de la promesse d'achat entièrement réalisées, votre courtier immobilier remettra tous les documents de la propriété, incluant une copie des baux, au notaire instrumentant pour procéder notamment aux ajustements des taxes municipales - scolaires ainsi que des loyers. L'ajustement des loyers permet de mettre à jour les loyers reçus ou à recevoir par les vendeurs et les acheteurs. Par exemple, pour les loyers de novembre:

Transaction est prévue le : 15 du mois  
Les loyers rapportent : 1500.00\$/mois  
Date d'ajustements prévue dans la promesse d'achat : acte notarié  
Loyers perçus le 1<sup>er</sup> par : vendeur  
Part attribuable au vendeur : 1<sup>er</sup> au 15 du mois (date de la transaction)  
Part attribuable à l'acheteur 15 au 30/31 du mois

Comme les loyers ont été perçus par le vendeur au début du mois, ce dernier remettra à l'acheteur la somme de 750.00\$ correspondant à sa part attribuable de la signature de l'acte de vente jusqu'à la fin du mois. Au même titre, les dépôts des locataires reçus par le vendeur devront être remis à l'acheteur. Les informations des baux sont également reprises en partie dans l'acte de vente notarié. Le vendeur fera certaines déclarations concernant les loyers afin d'informer adéquatement l'acheteur sur l'état des loyers: les loyers bruts des baux en vigueur s'élevaient à X \$, aucun loyer n'a été perçu par anticipation, aucun avis susceptible de modifier ces baux n'a été envoyé par le vendeur ou ses locataires et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement. Il doit également déclarer qu'il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant qu'un logement sert de résidence familiale et que l'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acheteur pourrait être personnellement tenu.

En tant qu'acheteur vous devrez respecter les baux en vigueur et toutes les ententes qui y sont reliées avec droit d'en percevoir les loyers à compter de la signature de l'acte de vente. Et votre devoir de respecter les baux en vigueur explique toute l'importance d'une bonne analyse. Autrement, vous pourriez être pris avec des «maux»!

Me Catherine Pigeon, Notaire  
514-606-5562  
catherine.pigeon@notarius.net



**COORDONNÉES :** 9 rue Chayer, Mascouche, Qc J7L 3H9 T : 514.282-6669 F : 450.477-8948 C : formation@devimo.ca

Envoyer nous un message à [contact@devimo.ca](mailto:contact@devimo.ca) afin de ne plus recevoir l'infolettre DEVIMO inc.

### Numéro 6, Octobre 2010



[Visitez notre blog pour plus d'articles informatifs!](#)

### Conférences à venir

- 9 novembre, Montréal - [Soirée CIQ](#)
- 13 novembre, Laval - [Formation CORPIQ - Le bail](#)
- 13 novembre, St-Jérôme - [Déjeuner CBI](#)
- 24 novembre, Montréal - [Perspectives du marché SCHL](#)

### Liens intéressants

- [Calculatrice d'épargne hypothécaire](#)
- [Corporation des propriétaires immobiliers du Québec \(CORPIQ\)](#)
- [Transsis Services Financiers - Sauvetages hypothécaires](#)