GUIDE CONDO · MANITOBA

Le lexique *du condo*

Les 21 mots que vous croiserez dans les documents de votre immeuble, expliqués simplement. Le terme anglais figure à côté de chaque mot : les documents sont presque toujours en anglais.

Assemblée générale GENERAL MEETING (AGM)

La réunion des propriétaires. On y élit le conseil, on présente le budget et l'état du fonds de réserve, on nomme le vérificateur et on vote les grandes décisions. Le quorum est d'au moins 33 % (ou plus, selon la déclaration).

Assurance de l'immeuble et du propriétaire BUILDING AND UNIT-OWNER INSURANCE

La corporation assure le bâtiment. Vous assurez vos biens, votre responsabilité et, souvent, les améliorations faites dans votre unité. La description d'unité standard (standard unit description) précise où s'arrête la responsabilité de chacun.

Certificat de statut STATUS CERTIFICATE

Le document que la corporation fournit lors d'une revente. Il fait le point sur l'unité et la corporation : frais, arriérés, cotisations spéciales, fonds de réserve. Votre agent et votre avocat le lisent avant que vous vous engagiez.

Conseil d'administration BOARD OF DIRECTORS

Des propriétaires élus, bénévoles, qui gèrent la corporation : budget, entretien, application des règles, choix de la société de gestion.

Corporation de condominium CONDOMINIUM CORPORATION

L'entité qui regroupe tous les propriétaires d'un immeuble. Elle porte un numéro, par exemple « Winnipeg Condominium Corporation No. 123 ».

Cotisation spéciale SPECIAL ASSESSMENT

Une somme exceptionnelle demandée aux propriétaires quand le fonds de réserve ne suffit pas, par exemple pour un toit ou des fenêtres. C'est la mauvaise surprise à éviter.

Déclarant (promoteur) DECLARANT (DEVELOPER)

Celui qui crée la copropriété. Pour un condo neuf, il doit vous remettre une déclaration de divulgation. Comme pour tout achat de condo, vous avez sept jours pour changer d'avis.

Déclaration DECLARATION

Le document fondateur de la copropriété, enregistré au Bureau des titres fonciers. Il décrit les unités, les parties communes, les facteurs d'unité et parfois des restrictions (animaux, location).

Délai de réflexion COOLING-OFF PERIOD

Pour tout achat de condo, neuf ou de revente : vous pouvez annuler pour n'importe quelle raison dans les sept jours suivant la signature ou la réception de tous les documents exigés, selon la date la plus tardive.

États financiers et budget FINANCIAL STATEMENTS AND BUDGET

Ce que la corporation a dépensé et prévoit dépenser. Un vérificateur est nommé chaque année par les propriétaires.

Étude du fonds de réserve RESERVE FUND STUDY

Une étude faite par un spécialiste qui estime ce que coûteront les grosses réparations et combien il faut épargner chaque année. Au Manitoba, elle est mise à jour tous les cinq ans.

Maxime Myskiw · Agent immobilier · REALTOR® · Real Broker Manitoba Ltd.
431-588-2279 · maxime@maximemyskiw.ca · maximemyskiw.ca

Facteur d'unité UNIT FACTOR

Votre part de la copropriété, fixée dans la déclaration. Elle détermine vos frais et le poids de votre vote.

Fonds de réserve RESERVE FUND

L'épargne de l'immeuble pour les grosses réparations : toit, fenêtres, stationnement, ascenseur. À la vente, l'acheteur doit connaître le solde réel et le solde recommandé par l'étude.

Frais de condo CONDO FEES (COMMON EXPENSES)

Votre contribution mensuelle aux dépenses communes. Vérifiez ce qu'elle couvre : chauffage, eau, électricité des aires communes, déneigement…

Frais de location RENTAL LEVY

Si vous louez votre unité, la corporation peut exiger un dépôt d'au plus 1 500 $ pour couvrir les dommages éventuels. La partie non utilisée vous est remboursée.

Parties communes COMMON ELEMENTS

Tout ce qui n'est pas une unité : couloirs, hall, toit, murs extérieurs, terrain, salle commune.

Parties communes à usage exclusif EXCLUSIVE USE COMMON ELEMENTS

Des parties communes réservées à une seule unité : votre balcon, votre stationnement ou votre casier, par exemple. Elles restent communes, mais vous seul pouvez les utiliser.

Privilège (lien) LIEN

Si des frais restent impayés, la corporation peut enregistrer un privilège sur l'unité. Il passe même avant l'hypothèque : c'est sérieux.

Procès-verbaux MINUTES

Le compte rendu des réunions du conseil et des assemblées. C'est souvent là qu'on découvre les vrais problèmes de l'immeuble : infiltrations, conflits, travaux à venir.

Règlements administratifs et règles BY-LAWS AND RULES

Les règlements administratifs organisent le fonctionnement de la corporation. Les règles encadrent la vie de tous les jours : bruit, animaux, barbecue, rénovations. Une amende ne peut dépasser 100 $ par infraction, et elle peut être contestée.

Société de gestion PROPERTY MANAGER

L'entreprise payée par la corporation pour gérer au quotidien : finances, entretien, entrepreneurs, communications. Le conseil la choisit et la supervise.

AVANT D'ACHETER

Les 10 choses à vérifier

Avant de signer, ou pendant les 7 jours du délai de réflexion, qui s'applique à tout achat de condo, neuf ou de revente.

01 ☐ **Les frais mensuels**
Ce qu'ils couvrent, et leurs hausses des dernières années.

02 ☐ **Le fonds de réserve**
Son solde, comparé à celui que recommande l'étude.

03 ☐ **L'étude du fonds**
Sa date, et les gros travaux qu'elle prévoit.

04 ☐ **Les cotisations spéciales**
Celles du passé, et celles qui s'annoncent.

05 ☐ **Les procès-verbaux**
Ceux des deux dernières années.

06 ☐ **Les litiges**
Poursuites ou différends en cours.

07 ☐ **Les règles de vie**
Animaux, location, barbecue, rénovations.

08 ☐ **L'assurance**
La franchise de l'immeuble, et ce que vous assurez vous-même.

09 ☐ **Stationnement et casier**
À vous, ou à usage exclusif ?

10 ☐ **Les finances**
Les états financiers et le budget de l'année.

Les signaux d'alerte

- Un fonds de réserve bien en dessous de ce que recommande l'étude.
- Plusieurs cotisations spéciales en peu de temps.
- Les mêmes problèmes qui reviennent dans les procès-verbaux (infiltrations d'eau, plaintes).
- Une franchise d'assurance très élevée.
- Des frais anormalement bas comparés aux immeubles semblables.

Un signal d'alerte ne veut pas dire « n'achetez pas ». Il veut dire : posez des questions, et faites lire les documents.

Vous ne voulez pas tout lire ? Je le fais pour vous. Je lis les documents de l'immeuble et je vous explique, en français, ce qu'ils veulent dire pour vous. C'est inclus pour mes acheteurs et mes vendeurs.

Le guide complet : maximemyskiw.ca/condo

Information générale, à jour en novembre 2026. Ce document n'est pas un avis juridique : pour une situation précise, consultez un avocat. Source : Loi sur les condominiums du Manitoba et manitoba.ca/condo.

Maxime Myskiw · Agent immobilier · REALTOR® · Real Broker Manitoba Ltd.
431-588-2279 · maxime@maximemyskiw.ca · maximemyskiw.ca