

Fonctionnement des baux viagers

(Adaptation du document « Meilleures pratiques et protection du consommateur dans le secteur des logements à bail viager en Ontario, mars 2007, préparé par le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario.)

On compte à l'heure actuelle (mars 2007) 125 ensembles de logements à baux viagers dans les différentes régions de l'Ontario, ce qui représente plus de 8 500 logements.

La plupart des ensembles de logements à baux viagers en Ontario sont axés sur la structure de base du modèle de la « valeur marchande ». Les acheteurs paient la pleine « valeur marchande » pour le droit d'occuper le logement à bail viager. À la fin de l'occupation, le résidant ou sa succession vend l'intérêt du bail viager à la valeur marchande du jour.

Caractéristiques des logements à baux viagers

Les baux viagers ont un certain nombre de caractéristiques en commun avec les condos et les logements à loyer.

Les logements à baux viagers en Ontario possèdent les caractéristiques clés suivantes :

- Les ensembles sont aménagés ou parrainés par des organismes communautaires sans but lucratif (ce qui est le cas au Villageois).
- Le commanditaire de l'ensemble et l'acheteur du logement signent un bail viager détaillant le prix du logement, les conditions de l'occupation et les options à la fin de l'occupation.
- Les prix sont généralement comparables aux condominiums.
- Une personne achetant un logement durant la phase de construction ou la phase initiale de commercialisation verse habituellement deux dépôts. Le premier, un dépôt préalable à la vente, est versé lorsque l'acheteur réserve un logement dans l'immeuble. Ce dépôt est habituellement de 2 000 à 5 000 \$. Le deuxième dépôt, versé à la date de signature du « bail viager », varie habituellement entre 20 % et 25 % du prix d'achat.
- Le solde du prix d'achat du logement doit être versé à la date d'occupation. Dans la plupart des cas, le commanditaire n'aura pas d'hypothèque sur le bien immeuble.
- Le résidant maintient le droit d'occuper le logement à vie (ou jusqu'au jour où il ne pourra plus vivre dans le logement).

- Les résidants paient l'impôt foncier et les frais d'entretien mensuels pour couvrir les services d'immeuble et les services publics. Ces frais couvrent les services d'entretien, les fonds de réserve, l'administration, l'assurance sur l'immeuble, l'aménagement paysager, etc. et varient entre 160 \$ et 295 \$ environ par mois.
- À la fin de l'occupation, les logements sont revendus sur le marché de l'habitation ou le droit d'occupation est transmis à la succession. Le résidant ou sa succession assument la responsabilité de la vente. Toutefois, les commanditaires aident souvent en ce sens. Parfois, les commanditaires conservent le droit de premier refus sur la revente du logement.
- Les commanditaires conservent des frais d'administration de 5 % à 10 % sur la valeur de revente. Ces frais couvrent les dépenses de commercialisation du logement et sa remise à neuf.

Les baux viagers déterminent le niveau de participation à la gestion, les conditions d'occupation et la vente de l'habitation.

Encore plus d'information sur le site web suivant :

<http://www.mah.gov.on.ca/AssetFactory.aspx?did=4069>