

PROJET DE LOI 16

Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la loi sur la société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

MÉMOIRE ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN : 978-2-924369-12-8 (PDF)
Mai 2019

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	4
2.	L'OACIQ EN BREF	4
3.	COPROPRIÉTÉ DIVISE	6
	1. Informations pertinentes à la transaction plus accessibles	
	a. Registre tenu par le syndicat des copropriétaires	
	b. Règlement de l'immeuble	
	c. Formulaires de courtage en matière de copropriété	
	2. Traitement des demandes de renseignements par le syndicat	
	3. Fonds de prévoyance et pérennité de l'immeuble	
	4. Nécessité d'un encadrement des gestionnaires de copropriétés	
4.	INSPECTION EN BÂTIMENT	16
	1. Définition des différents types d'inspection	
	2. Encadrement de l'inspection en bâtiment et protection du public	
	3. Harmonisation des pratiques d'inspection	
	4. Obligation de l'inspection pour un bâtiment de 20-25 ans et plus	
5.	CONCLUSION	23
	Liste des recommandations de l'oaciq	Annexe 1
		24

1. INTRODUCTION

C'est avec beaucoup d'intérêt que l'OACIQ a pris connaissance des mesures proposées au projet de loi 16¹ en matière de copropriété et d'encadrement de l'inspection en bâtiment. Depuis des décennies, l'OACIQ s'implique activement dans ces secteurs afin de prendre toutes les mesures requises et pertinentes pour assurer la protection du public dans le cadre de l'exercice de sa compétence.

Nos commentaires porteront d'abord sur les mesures visant la copropriété. Par la suite, nous aborderons l'encadrement de l'inspection en bâtiment. Nous y présenterons notamment comment l'OACIQ pourrait jouer un rôle significatif dans l'encadrement de ces deux secteurs d'activités.

La liste des recommandations de l'OACIQ concernant le projet de loi 16 se retrouve à l'annexe 1 du mémoire.

2. L'OACIQ EN BREF

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est le régulateur dans les domaines du courtage immobilier et hypothécaire. L'OACIQ est constitué en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* et a pour mission la protection du public, des individus et des entreprises, notamment par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des 16 000 courtiers et agences. Ces agences et courtiers ont l'obligation de détenir un permis délivré par l'OACIQ. De plus, ces derniers sont soumis à des exigences de formation, de conformité, d'éthique et de déontologie ainsi que d'assurance. L'OACIQ relève du ministère des Finances.

¹ Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la loi sur la société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

L'OACIQ dispose de nombreux mécanismes visant à assurer la protection du public, dont:

Une formation de base obligatoire exigée pour devenir courtier (environ 500 heures en courtage résidentiel) ainsi qu'un examen d'entrée (7 champs de compétence). De même qu'un programme de formation continue obligatoire .	Un centre de renseignements Info-OACIQ En 2018, 53 115 demandes de renseignements ont été traitées avec un taux de satisfaction du public de 98 %.
Un site internet oaciq.com donnant accès au Registre des titulaires de permis ainsi qu'à des centaines d'articles d'information.	Des formulaires de courtage obligatoires prévoyant plusieurs mesures de protection du public.
Un Service d'assistance au public Ce service reçoit plus de 2000 demandes par année, agit comme accompagnateur, médiateur et conciliateur auprès du public.	Un Service d'inspection qui surveille la conformité des activités des courtiers et des agences, la vérification des dossiers, comptes, livres et registres.
Un syndic qui enquête sur toute allégation de manquement à la <i>Loi sur le courtage immobilier</i> et ses règlements et détermine s'il y a lieu de déposer ou non une plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ. Il possède les pouvoirs de commissaire enquêteur.	Un comité de discipline qui juge les plaintes relatives à des fautes déontologiques commises par des courtiers ou des agences et a le pouvoir d'imposer des sanctions allant jusqu'à des amendes de 50 000\$ par infraction.
Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) qui assure une protection financière en cas de faute non intentionnelle, d'erreur, de négligence ou d'omission d'une agence ou d'un courtier immobilier ou hypothécaire.	Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) qui assure la protection financière aux consommateurs victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction immobilière ou hypothécaire avec un courtier (jusqu'à 100 000 \$ par réclamation).
Un ombudsman qui voit à assurer une gestion optimale, cohérente et indépendante du traitement des demandes que le public adresse à l'OACIQ.	Un Service de création et de diffusion de formation comportant des formateurs aguerris et des outils technologiques adaptés. Une organisation structurée de 170 employés dont une équipe de plus de 20 avocats spécialisés en droit immobilier prônant des pratiques de saine gouvernance .

L'OACIQ est membre et joue un rôle actif à titre de vice-président et secrétaire corporatif des Autorités de réglementation du courtage immobilier (ARCIC), une organisation qui regroupent l'ensemble des régulateurs canadiens en matière de courtage immobilier, d'inspection en bâtiment et de gestion de copropriétés pour certaines provinces.

L'OACIQ s'implique de façon proactive afin d'exercer un leadership en regard d'enjeux sociaux liés notamment aux problèmes environnementaux (pyrrhotite, mэрule pleureuse, radon, inondations et terrains contaminés), à l'encadrement des inspecteurs en bâtiment et à la gestion de copropriétés. Ces enjeux ont assurément un impact des plus importants sur les transactions immobilières.

3. COPROPRIÉTÉ DIVISE

La vie en copropriété doit demeurer accessible et les règles qui l'encadrent doivent demeurer simples et efficaces. Le projet de loi 16 prévoit des mesures à ce chapitre qui constituent des progrès par rapport à la situation actuelle. Toutefois, d'autres mesures proposées dans ce projet de loi gagneraient à être plus ambitieuses. Enfin, nous aurions apprécié que ce projet de loi introduise des règles en matière d'encadrement des gestionnaires de copropriétés.

Les recommandations de l'OACIQ à ce chapitre s'inspirent grandement de celles présentées par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) et l'OACIQ souscrit à la vaste majorité de leurs recommandations. L'expertise de ce regroupement est importante pour l'avancement de l'encadrement en copropriété divise. Un des administrateurs du RGCQ est également l'Ombudsman de l'OACIQ.

1. INFORMATIONS PERTINENTES À LA TRANSACTION PLUS ACCESSIBLES

L'accès aux renseignements et aux documents pertinents lors d'une transaction est primordial.

Ceci est d'autant plus vrai lorsque cette transaction porte sur un immeuble détenu en copropriété. Il s'agit d'une transaction complexe où la collecte de l'information essentielle se répartit entre différents acteurs : constructeur ou promoteur, syndicat de copropriété et copropriétaire-vendeur et promettant-acheteur.

De surcroît, les informations sur la copropriété sont cruciales, puisqu'elles permettent au futur acquéreur de mieux évaluer le risque financier que représente l'acquisition d'une fraction de copropriété.

La disponibilité de l'information contribue à faire en sorte que les transactions immobilières soient stables et diminue les risques de litiges entre les parties.

Le projet de loi ajoute des obligations au syndicat de copropriétés, notamment la mise en place d'un carnet d'entretien et d'une attestation sur l'état de ses finances qui assureront plus de transparence dans le cadre des transactions et permettront à l'acheteur de prendre une décision plus éclairée lors de l'acquisition d'une fraction de copropriété.

La disponibilité de certaines informations doit être assurée le plus tôt possible dans les transactions impliquant les copropriétés.

L'OACIQ accueille donc favorablement les modifications prévues à l'article 1787 C.c.Q. (article 57 du projet de loi) qui font en sorte que la note d'information requise par cet article soit également remise dans les cas de projets de moins de dix unités d'habitation. En effet, les informations qui sont prévues à cette note sont tout aussi pertinentes aux acheteurs pour ces types d'immeubles (nom des architectes et promoteurs, budget prévisionnel, etc.).

De même, l'OACIQ croit que l'ajout d'un 2^e alinéa à l'article 1793 C.c.Q. (article 61 du projet de loi) qui prévoit un recours pour l'acheteur qui n'aurait pas reçu une note d'information, assurera le respect de cette obligation par les promoteurs, ce qui n'est pas toujours le cas actuellement. Une mesure coercitive de cette nature, pouvant aller jusqu'à l'annulation de la vente, sera donc bénéfique à la protection des premiers acquéreurs.

L'OACIQ se réjouit également de l'article 1106.1 C.c.Q. (article 54 du projet de loi) qui prévoit une obligation pour le constructeur ou le promoteur de fournir un carnet d'entretien initial au syndicat des copropriétaires.

L'OACIQ recommande toutefois d'ajouter à ces mesures que le constructeur ou le promoteur soit tenu, une fois les travaux terminés, de fournir un certificat de localisation global et un certificat de la partie privative à l'acheteur, et qu'une copie du certificat global soit remise au syndicat des copropriétaires. Le certificat de localisation est un document d'une importance capitale qui doit être en possession du syndicat le plus rapidement possible.

Au fil des ans, la nécessité d'obliger le syndicat des copropriétaires à être plus transparent, à tenir les informations à jour et à les rendre disponibles aux acheteurs éventuels afin de permettre à ces derniers d'être conscientisés dans le processus d'achat est ressortie parmi les pistes de solutions à explorer.

A. Registre tenu par le syndicat des copropriétaires

L'OACIQ accueille favorablement l'obligation, prévue par la modification à l'article 1070 C.c.Q. (article 31 du projet de loi), pour le syndicat de colliger au registre, qu'il est tenu de mettre en place, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications.

L'ajout du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance, parmi les documents conservés au registre de copropriété, est également salué. Le projet de loi gagnerait toutefois à ajouter au registre le certificat de localisation de l'immeuble et à prévoir une obligation de mise à jour de ce document, le cas échéant.

L'OACIQ est d'avis que le registre devrait être accessible, non seulement aux copropriétaires, mais également aux promettants-acheteurs et aux courtiers immobiliers qui les représentent. De plus, il faudrait prévoir que l'obligation de fournir des copies des documents contenus dans le registre se réalise à des coûts et délais raisonnables.

La bonification du registre et une plus grande accessibilité fournirait plus d'informations pertinentes aux copropriétaires et aux promettants-acheteurs, en lien avec la gestion de l'immeuble.

Il y aurait lieu de spécifier, à l'article 1070 C.c.Q., que mis à part le registre contenant les noms et adresse postale des copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires **et de tout promettant-acheteur** tous les autres documents mentionnés à cet article.

B. Règlement de l'immeuble

Quant au règlement de l'immeuble et ses modifications, le syndicat devrait avoir l'obligation de tenir un état consolidé des règlements en vigueur dans la copropriété et d'en fournir copie aux promettants-acheteurs. Le Code prévoit déjà, à l'article 1057 C.c.Q., que le règlement de l'immeuble n'est opposable à un locataire ou occupant qu'à compter de la remise, par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat, du règlement de l'immeuble ou ses modifications. Il ne nous apparaît pas disproportionné de prévoir qu'un promettant-acheteur puisse également recevoir la même information.

Par ailleurs, bien que le projet de loi 16 n'en fasse pas mention, il faudrait préciser que le syndicat doit aussi tenir à la disposition d'un promettant-acheteur la description de l'« unité de référence » en matière d'assurances, afin de l'informer quant aux améliorations à la partie privative qu'il entend acheter, et pour lesquelles il devra éventuellement contracter ses propres assurances. Dans certains cas, cela représente d'importantes charges financières à assumer par le copropriétaire.

C. Formulaires de courtage en matière de copropriété

Pour pallier aux actuelles lacunes en matière d'information, l'OACIQ a, dès 2012, édité des formulaires spécifiques aux transactions visant des immeubles détenus en copropriété et s'adaptant davantage à leurs particularités. Nous joignons ces formulaires aux annexes 2 à 5.

L'ensemble de ces formulaires permettent ainsi de gérer les risques inhérents à ce type de transaction.

Entre autres, ils prévoient déjà la remise de certains documents mentionnés au projet de loi 16. L'adoption du projet de loi rendant obligatoire la mise en place de certains documents, tels le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, viendrait renforcer les efforts de l'OACIQ.

- *Contrat de courtage exclusif – Copropriété divise – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise (annexe 2)*
- *Promesse d'achat – Copropriété divise – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise (annexe 3)*
- *Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divise (annexe 4)*
- *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires (ci-après «DRCOP») (annexe 5)*

L'OACIQ préconiserait toutefois que le formulaire DRCOP soit promulgué au rang de document « universel », devant obligatoirement être rempli par le syndicat et remis au promettant-acheteur, lors de toute transaction portant sur une unité détenue en copropriété divise, même en l'absence de courtier immobilier dans le cadre de la transaction.

Le formulaire DRCOP constitue une demande du copropriétaire-vendeur adressée au syndicat des copropriétaires de fournir au courtier qui le représente certains renseignements relativement à l'immeuble, lesquels portent notamment sur :

- Les charges communes;
- Le fonds de prévoyance;
- L'état des finances du syndicat;
- L'existence de procédures judiciaires contre ou par le syndicat;
- L'assurance de l'immeuble;
- L'existence d'avis de contravention;
- Les travaux effectués sur la partie privative pouvant affecter les parties communes;
- Les règlements de la copropriété;
- Les travaux importants à venir.

L'utilisation de ce formulaire permet d'obtenir toute l'information pertinente sur la propriété qu'il met en marché en vue d'assurer une transaction harmonieuse et transparente à l'avantage de tous.

2. TRAITEMENT DES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS PAR LE SYNDICAT

L'OACIQ a constaté qu'il est souvent difficile pour un acheteur éventuel, d'obtenir une documentation valable et représentative du syndicat de copropriétaires.

L'accessibilité aux informations complexes ou tardives est un enjeu majeur pour la protection du public auquel le projet de loi ne répond malheureusement que très partiellement.

En effet, bien que le nouvel article 1068.1 C.c.Q (article 29 du projet de loi) prévoit la remise obligatoire par le vendeur de l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble soit une amélioration par rapport à la situation actuelle, reste à savoir quel en seront le contenu et les modalités, puisque ceux-ci seront déterminés ultérieurement par règlement du gouvernement. Or, de nombreuses informations peuvent s'avérer essentielles à la prise d'une décision éclairée par l'acheteur, tel l'existence d'un jugement rendu contre le syndicat qui serait en attente d'exécution et qui pourrait avoir des répercussions financières importantes pour l'acheteur. De même, une information portant sur les taux d'impayés (autant pour les charges communes que pour les contributions au fonds de prévoyance ou cotisations spéciales) dans la copropriété est essentielle pour tout promettant acheteur.

Pour sa part, l'article 1068.2 C.c.Q. proposé (article 29 du projet de loi), qui accorde le droit pour le promettant acheteur d'adresser une demande au syndicat afin d'obtenir les renseignements qui lui permettront de prendre une décision éclairée, tel que rédigé, ne crée aucune obligation pour le syndicat de répondre à une telle demande. Or, nous croyons essentiel qu'une obligation pour le syndicat de répondre à ces demandes soit prévue au projet de loi.

L'OACIQ a par ailleurs constaté que les syndicats sont souvent peu enclins à répondre à de telles demandes ou qu'ils y donnent suite à des frais déraisonnables. L'organisme a d'ailleurs reçu plusieurs appels à son centre de renseignement où il a été informé que les syndicats de copropriété ne désiraient pas donner suite aux demandes de renseignements par crainte d'engager leur responsabilité.

Nous proposons de modifier le libellé de cet article afin qu'il se lise ainsi :

1068.2 Le syndicat des copropriétaires doit, sur demande et avec diligence, fournir au promettant acheteur d'une fraction de copropriété divise les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à permettre au promettant acheteur de donner un consentement libre et éclairé y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.

Il serait donc important que des balises bien claires soient établies afin d'éviter que les frais et les délais limitent l'acheteur d'obtenir l'information du syndicat qui pourrait aisément faire obstacle à une demande d'un promettant-acheteur. Ces frais pourraient, par exemple être plafonnés à 100\$ comme en Ontario.

De même, l'article 1069 C.c.Q, actuel n'oblige aucunement le syndicat à répondre à une demande d'un promettant-acheteur quant à l'état des charges communes impayées relativement à la fraction qu'il désire acheter. L'acquéreur n'est tenu au paiement des charges dues que si l'état des charges communes impayées est fourni dans les 15 jours par le syndicat. Or, il y aurait sans doute lieu d'obliger le syndicat à fournir cette information, dans tous les cas. La présence de charges impayées dans une copropriété peut être un indice d'une administration déficiente ou être annonciateur de problèmes financiers, advenant qu'au surplus des travaux importants sont prévus et qu'une cotisation spéciale est imminente, voire déjà en vigueur. Il s'agit là d'informations importantes que tout acquéreur potentiel devrait connaître, en vue de prendre une décision éclairée.

3. FONDS DE PRÉVOYANCE ET PÉRENNITÉ DE L'IMMEUBLE

Les mesures prévues au projet de loi à cet égard, dont celles en lien avec la mise en place d'un carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, constituent un ajout positif à la pérennité des copropriétés du Québec. Nous recommandons toutefois que le contenu et la forme de ce carnet d'entretien soient réglementés afin de favoriser une plus grande uniformité et ainsi d'en assurer une compréhension et de renforcer son utilité.

Les travaux du groupe de travail sur la copropriété de 2017, menés conjointement par plusieurs intervenants² du milieu et auxquels l'OACIQ a participé, ont confirmé que les fonds de prévoyance des copropriétés étaient insuffisants pour faire face à des réparations majeures et au remplacement des parties communes de l'immeuble. L'entretien de l'immeuble est également affecté par cette situation.

Cette situation s'explique par le fait que les copropriétés les mieux gérées sont souvent celles dont les frais de copropriété sont plus élevés. Or, pour cette raison, elles ne sont pas valorisées sur le marché actuel. Plusieurs acheteurs sont ainsi tentés d'aller vers la copropriété dont les frais sont les plus bas. Or, un fonds de prévoyance mal financé peut s'avérer problématique pour l'entretien d'un immeuble, ce qui a également des répercussions sur les assurances.

² Ces participants sont, en ordre alphabétique : L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ); le Bureau d'assurance du Canada (BAC); la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ); la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)

Ont également agi à titre d'observateurs : la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL); la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le Barreau du Québec

Cette situation est particulièrement préoccupante et affecte grandement la protection du public, lorsque celui-ci est aux prises avec un immeuble dont l'état se détériore.

À titre d'exemple, selon le Bureau d'assurance du Canada, au Québec, 95 % des dommages aux immeubles sont attribuables à l'eau et découlent d'un manque d'entretien des immeubles.

Les modifications apportées aux articles 1071 et 1072 C.c.Q (articles 33 et 34 du projet de loi), soit la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance tous les 5 ans, ainsi que la suppression de la contribution d'au moins 5 % des charges communes, permettront d'améliorer grandement la situation, en assurant la pérennité du fonds, en y contribuant suffisamment en vue de la conservation de l'immeuble. Le nouveau texte proposé, au dernier alinéa de l'article 1071 C.c.Q. énonce clairement que « les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude de fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance ».

Nous nous interrogeons toutefois sur le fait de prévoir la fréquence à laquelle cette étude devra être réalisée à la loi plutôt qu'à un règlement, ce qui assurerait davantage de flexibilité. De même, un délai de 5 ans nous apparaît rigide et ne tient pas compte de la diversité des immeubles détenus en copropriété.

Il sera de la plus haute importance de s'assurer que les professionnels qui réaliseront l'étude du fonds de prévoyance disposent de l'expertise technique suffisante et suivent une formation spécialisée (ingénieurs, technologues, architectes).

4. NÉCESSITÉ D'UN ENCADREMENT DES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS

L'OACIQ croit essentiel que le projet de loi 16 prévoit aussi l'encadrement des gestionnaires de copropriété, ce qui n'est présentement pas le cas.

Outre la transaction elle-même, la saine gestion d'un immeuble contribue à augmenter la confiance du public et contribue grandement au bon déroulement d'une transaction immobilière.

La fonction d'administrateur au conseil d'administration des copropriétés est souvent assumée par des individus qui n'ont pas forcément les connaissances pour composer avec les notions complexes en matière de copropriété. En conséquence, ils confient souvent la gestion à des gestionnaires externes dits « professionnels ».

Or, à l'heure actuelle, les personnes qui offrent leurs services en ce domaine ne font l'objet d'aucune formation, ne sont soumises à aucune exigence de connaissances et de compétences de base en matière de gestion de copropriétés. Elles ne sont également pas tenues de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle.

Il est raisonnable de penser que l'absence d'encadrement des gestionnaires de copropriétés contribue à certaines des lacunes constatées dans le domaine de la copropriété, telles :

- un manque de rigueur qui se répercute sur la tenue de registres et qui rend l'information difficile d'accès;
- appropriation de fonds;
- des fonds de prévoyance insuffisants;
- un entretien inadéquat des immeubles détenus en copropriété; et
- des déficiences dans le maintien et la disponibilité de renseignements à jour sur la santé physique et financière de ces immeubles.

Cette situation, combinée au fait qu'il n'existe aucun organisme de contrôle qui voit au respect des normes de pratique et auquel le public peut s'adresser en cas de manquement, constitue un enjeu majeur pour la protection du public.

Bien évidemment, toutes les copropriétés ne sont pas affectées par une mauvaise gouvernance. L'ampleur des déficiences constatées ainsi que leurs conséquences sur l'état du parc immobilier, justifient toutefois une intervention de l'État pour assurer un avenir prometteur à la copropriété québécoise.

Il nous apparaît qu'un encadrement adéquat des gestionnaires de copropriétés doit :

- garantir leurs compétences par une formation adéquate (préalable et continue) et des exigences de base en matière de gestion de copropriétés, notamment quant à :
 - la suffisance du fonds de prévoyance;
 - l'entretien du bâtiment;
 - la disponibilité de l'information pour les copropriétaires et les acheteurs éventuel;
 - des notions de saine gouvernance.
- assurer la standardisation des pratiques;
- permettre au public de s'adresser à un organisme de contrôle s'il a des doléances à présenter quant aux services reçus;

- permettre au public d’être indemnisé en cas d’appropriation de fonds;
- assurer que les gestionnaires souscrivent à une assurance responsabilité civile professionnelle.

L’organisme d’encadrement devrait pouvoir faire appliquer un code de déontologie ainsi que des prestations conformes aux meilleures normes éthiques.

D’ailleurs, l’encadrement des gestionnaires de copropriétés est prévu dans plusieurs autres provinces canadiennes.

En effet, en Alberta, au Manitoba et en Colombie-Britannique les gestionnaires de copropriétés sont encadrés par l’organisme qui est également chargé d’encadrer le courtage immobilier. Les gestionnaires de copropriétés sont ainsi soumis notamment à des obligations de formations et à un encadrement comprenant des inspections, le respect d’un code de déontologie et l’obligation de détenir une assurance responsabilité civile. Un comité de discipline est également mis en place. Des infractions pénales sont également prévues par le législateur.

En Ontario, les gestionnaires de copropriétés sont encadrés par un organisme indépendant (l’Office ontarien du secteur du condominium) qui impose le même type d’encadrement.

Il existe également un modèle européen fort intéressant, soit l’Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), en Belgique. Dans ce pays, la présence d’un syndic est obligatoire dans les copropriétés et la grande majorité d’entre eux sont des syndics professionnels. Ils occupent des fonctions se rapprochant sensiblement des tâches confiées aux gestionnaires de copropriétés québécois. Ils doivent souscrire une assurance responsabilité professionnelle.

Or, les syndics professionnels belges doivent obligatoirement être membres de l’IPI. Cet organisme de droit public regroupe autant les agents immobiliers (transactionnel) que les gestionnaires professionnels. Il est doté d’une triple mission, soit d’organiser l’accès à la profession d’agent immobilier ou de syndic de copropriété, en contrôler l’exercice illégal et veiller au respect de la déontologie. Des obligations en matière de prérequis académiques, de stage obligatoire et de formation permanente s’appliquent à tous les syndics professionnels.

Nous sommes d’opinion qu’un modèle semblable serait relativement facile à importer au Québec et l’OACIQ considère être l’autorité idéale pour ce faire. Notre réflexion est le fruit d’une implication constante de l’OACIQ en copropriété et plus largement en encadrement de secteurs d’activités liés à l’immobilier.

L’OACIQ a eu plusieurs occasions au cours des dix dernières années de formuler des recommandations en lien avec une réforme éventuelle de la copropriété.

De même et fort de l'expérience développée au fil des ans, l'OACIQ est, depuis 2015, partenaire du site lacopropriete.info. L'Organisme y a diffusé de nombreux articles pour informer le public et ainsi s'assurer qu'il puisse prendre une décision éclairée lors de l'achat d'une fraction de copropriété.

En 2017, l'OACIQ a relancé la réflexion sur l'état de la copropriété au Québec en consacrant une portion de son colloque à ce sujet, et en invitant des spécialistes, des régulateurs canadiens et européens à débattre de cette importante question.

L'OACIQ a également participé au Groupe de travail sur les modalités relatives à la mise en place d'études de fonds de prévoyance des copropriétés. Ceci nous a amenés à formuler des recommandations à la ministre de la Justice, conjointement avec les autres membres impliqués dans ce groupe de travail. L'OACIQ salue d'ailleurs au passage les divers travaux menés par le RGCQ et auxquels il participe.

Depuis le début de l'année 2018, l'OACIQ est partenaire d'Option consommateurs et contribue au site internet de ce dernier en rédigeant des articles à l'attention du public.

L'OACIQ s'est également joint à la journée d'échanges sur la copropriété pilotée par la Ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, en mai 2018.

À l'automne dernier, l'OACIQ a transmis, sur invitation du Ministère des Finances, ses observations en lien avec l'adoption prochaine de règlements qui permettront la mise en place de la réforme proposée de l'assurance des copropriétés.

De même, de manière proactive et afin de demeurer à l'affût des meilleures pratiques en matière d'encadrement des gestionnaires de copropriétés, l'OACIQ a établi une approche de collaboration avec l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) de la Belgique, qui s'avère être un modèle exemplaire jumelant l'encadrement conjoint du courtage immobilier et des gestionnaires de copropriétés (syndics). Cet institut, tel que mentionné précédemment, joue un rôle d'encadrement auprès du courtage immobilier et des syndicats de copropriétés selon un modèle qui est une des références mondiales en la matière. De plus, l'OACIQ dans son rôle actuel au RERC profite de l'expérience de ses pairs soit les régulateurs canadiens qui offrent cet encadrement intégré et assurent un guichet unique, une efficacité réglementaire et une cohérence dans la protection du public.

Toutes ces raisons militent en faveur de la désignation de l'OACIQ comme éventuelle autorité encadrant les gestionnaires copropriétés. L'OACIQ détient l'historique, l'expertise, la structure opérationnelle et les organes nécessaires à l'encadrement des gestionnaires de copropriétés en matière :

- de délivrance de permis;
- de formation;
- d'assistance au public (centre de renseignement, service d'assistance, ombudsman);
- de déontologie (inspection, syndic et comité de discipline); et
- d'indemnisation et d'assurance responsabilité professionnelle.

L'OACIQ propose également que le RGCQ, en raison de son expertise, sa compétence, son leadership et sa proximité quant aux enjeux de copropriété, qui ne sont plus à démontrer en la matière, joue un rôle prépondérant sur un comité aviseur qui pourrait être mis en place par l'OACIQ.

4. INSPECTION EN BÂTIMENT

L'inspection en bâtiment est essentielle au bon déroulement des transactions immobilières en permettant notamment aux parties de transiger en toute connaissance de cause relativement à l'état visible de l'immeuble.

L'OACIQ croit à la valeur ajoutée d'une inspection en bâtiment. D'ailleurs, une clause à cet effet est prévue à même les différents formulaires de promesse d'achat élaborés par l'Organisme et dont un modèle est joint à l'annexe 6. Cette clause fait de l'inspection en bâtiment une condition pour l'acquisition de l'immeuble. Le promettant-acheteur demeure évidemment libre de faire inspecter ou non l'immeuble qu'il se propose d'acheter. Toutefois, s'il ne souhaite pas se prévaloir de son droit de procéder à l'inspection de l'immeuble, ses paraphes sont requis. Ceci pour bien le conscientiser quant à l'importance de faire inspecter l'immeuble qu'il se propose d'acquérir et lui permettre de mesurer sa décision.

L'OACIQ appuie donc sans réserve la volonté du gouvernement d'encadrer l'inspection en bâtiment. Le dossier est grandement médiatisé depuis quelques années. En effet, de nombreux articles et émissions d'affaires publiques font état de l'importance pour l'État d'intervenir en la matière³.

³ À titre d'exemples, voir : L'encadrement de l'inspection préachat de nouveau réclamé, mis en ligne le 2 décembre 2017 sur tva nouvelles.ca; Les inspecteurs en bâtiment se protègent-ils trop ? mis en ligne sur le site du Journal de Montréal le 19 novembre 2017; La confusion de l'inspection immobilière, mis en ligne le 20 mai 2017 sur ledevoir.com; Facture imprévue de 135 000 \$ pour une nouvelle proprio, d'après un reportage d'Emmanuelle Corriveau, mis en ligne le 26 janvier 2017 sur tvanouvelles.ca; Québec à la traîne dans l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, mis en ligne le 15 janvier 2017 sur le site de radio-Canada.ca; Le prix d'une inspection préachat, mis en ligne le 25 février 2016 sur lapresse.ca; Inspecteurs en bâtiment : un métier sans encadrement au dépens de l'acheteur, d'après un reportage de Nancy Desjardins, mis en ligne sur le site radio-canada.ca le 10 novembre 2013; Des inspecteurs en bâtiment non assurés, d'après un reportage de Maxime Poiré, La facture, mis en ligne en novembre 2004 sur radio-Canada.ca.

1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES D'INSPECTION

Il serait souhaitable pour le législateur de préciser en quoi consiste une inspection en bâtiment, c'est-à-dire prévoir une définition précise.

Dans la pratique, il est usuel d'entendre parler « d'inspection préachat » ou « d'inspecteur préachat ». À ce titre, il est largement accepté qu'une inspection préachat est une inspection des composantes visibles d'un immeuble visant à identifier les défauts apparents majeurs qui affectent l'immeuble et qui en diminuent l'usage ou la valeur. Pourtant, plusieurs autres types d'inspections sont offertes sur le marché :

- **inspection prévente** : a pour but d'informer le propriétaire des anomalies et des correctifs à apporter à la résidence en prévision d'une vente
- **inspection préventive** : donne une idée des rénovations à faire à court et moyen terme pour conserver la valeur marchande d'une propriété
- **inspection pré-réception d'une maison neuve** : consiste en un examen visuel intérieur et extérieur du bâtiment ainsi qu'à la production d'un rapport relatant les déficiences et les éléments à compléter qui auront été constatés au moment de l'inspection.

De même, seules les personnes physiques semblent être visées par le projet de loi 16. En effet, l'article 6 du PL16 qui ajoute le nouvel article 86.8 de la Loi sur le bâtiment mentionne qu' : « **Une personne physique** doit, dans les cas, aux conditions et selon les modalités déterminées par règlement de la Régie, obtenir de celle-ci un certificat afin d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment. » (nos soulignements)

Or, il y aurait lieu de préciser, par règlement, si les inspecteurs en bâtiment pourront ou non exercer leur métier par le biais d'une personne morale, comme c'est le cas pour plusieurs professionnels (médecins, courtiers, avocats, etc), et ainsi prévoir l'obligation pour la personne morale d'obtenir un certificat d'exercice ou bien que celle-ci ait un répondant qui détient lui-même ledit certificat. Actuellement, les tribunaux ont recours à la notion de commentant / préposé, codifiée à l'article 1463 C.c.Q., ou à la notion de faute extracontractuelle distincte, lorsque quelqu'un a transigé avec une personne morale qui offrait des services d'inspection en bâtiment, mais que c'est la responsabilité personnelle de l'inspecteur qui est également recherchée.

2. ENCADREMENT DE L'INSPECTION EN BÂTIMENT ET PROTECTION DU PUBLIC

Dans l'état du droit actuel, lorsque l'inspecteur en bâtiment commet une faute, l'acheteur en subit les conséquences juridiques. La non-prudence et la non-diligence de l'inspecteur sont assumées par l'acheteur qui perd son recours contre son vendeur. On peut voir dans cette position une certaine incongruité, alors qu'un acheteur voit sa prudence d'avoir eu recours à un inspecteur être étrangement tournée à son désavantage si l'inspecteur dont il retient les services, en toute prudence et toute diligence, n'a pas lui-même tout vu, tout sondé, tout découvert. C'est ce que mentionne la décision *Savoie c. Lirette*⁴, en plus de préciser que le public aura généralement tendance à avoir l'esprit tranquille, et ce, après avoir fait inspecter un immeuble par un inspecteur en bâtiment.

Or, dans sa forme actuelle, et en l'absence de détails au niveau réglementaire, on peut constater qu'il n'est aucune question dans le projet de loi 16, pour la Régie du bâtiment, de mettre à la disposition du public un registre de plaintes pour les inspecteurs en bâtiment, alors que c'est le cas pour les entrepreneurs⁵. De même, il ne semble pas, à ce stade-ci, qu'il sera question de l'imposition d'un code de déontologie, ni même d'un processus disciplinaire. Ceci peut s'avérer curieux, alors qu'à l'heure actuelle certaines associations d'inspecteurs ont adopté des codes de déontologie, sans compter que des inspecteurs en bâtiment sont déjà membres d'autres ordres professionnels et donc soumis à des obligations déontologiques. (architectes, ingénieurs, technologues, etc) En effet, la décision d'un acheteur d'acquiescer à un immeuble doit reposer sur un rapport d'inspection de qualité ayant été préparé et rédigé par un professionnel compétent et bien formé.

L'encadrement de l'inspection en bâtiment doit s'harmoniser avec la situation des provinces de l'Ontario, de la Colombie-Britannique et de l'Alberta et prévoir des exigences de compétence, de formation, de déontologie et plus largement de conformité et de surveillance. Cet encadrement doit garantir au public que l'inspecteur bénéficie d'une couverture d'assurance appropriée.

À titre d'exemple, l'Organisme a été interpellé, par le passé, notamment en lien avec une inspection effectuée par un inspecteur ne détenant pas d'assurance responsabilité professionnelle, mais n'a malheureusement pas été en mesure d'intervenir auprès de cet inspecteur devenu insolvable. Comme la profession d'inspecteur n'est pas encore encadrée légalement, ce genre de situation arrive malheureusement un peu trop souvent et cause ainsi un grave préjudice aux acheteurs.

⁴ 2003 CanLII 6636

⁵ <http://www4.gouv.qc.ca/fr/Portail/citoyens/programme-service/Pages/Info.aspx?sqctype=service&sqcid=6775>

Nous croyons utile de rappeler que, dans un souci de protection du public, et, afin de refléter l'importance de cette démarche, la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements prévoient, depuis 2010, que le courtier immobilier a l'obligation de recommander à un acheteur de faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment reconnu. L'inspecteur doit répondre à certaines exigences minimales soit:

1. Détenir une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
2. Effectuer ses inspections conformément à une norme de pratique reconnue qui fournit les lignes directrices minimales, définit certains termes spécifiques et uniformise la présentation des rapports;
3. Utiliser une convention de services reconnue qui précise la nature, l'étendue ainsi que les limites des services offerts par l'inspecteur, de même que leurs coûts;
4. Remettre un rapport écrit, pour obtenir une appréciation de l'état de l'immeuble convoité, et ainsi permettre à l'acheteur de prendre une décision éclairée.

En s'appuyant sur ces exigences, et afin d'assurer un minimum de standards dans cette activité, l'OACIQ a, de sa propre initiative, accrédité certaines associations d'inspecteurs en bâtiment⁶. Il demeure toutefois difficile, pour les courtiers immobiliers de s'assurer que les inspecteurs qu'ils recommandent demeurent membres de ces associations ou qu'ils continuent de respecter les exigences minimales mentionnées précédemment.

Enfin, l'utilisation du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, joint à l'annexe 7, est obligatoire dans toute transaction impliquant un courtier immobilier (depuis 2012). Ce formulaire permet de bien accompagner le vendeur dans ses déclarations en lien avec l'état de l'immeuble. Il cible les éléments pertinents à approfondir lors d'une inspection. La pertinence de ce formulaire à titre d'outil complémentaire au travail de l'inspecteur n'est plus à démontrer, tel que l'ont fait valoir de nombreux spécialistes et d'autres régulateurs canadiens, en 2017, lors du colloque organisé par l'OACIQ, après 20 ans de travaux en la matière, en vue de bénéficier d'un éclairage sur la question. Il est désormais reconnu comme essentiel au travail de l'inspecteur en bâtiment et sa prise de connaissance devrait donc être rendue obligatoire par la réglementation à venir.

L'OACIQ a développé de nombreuses formations et publié divers articles en lien avec l'inspection en bâtiment ou sur la qualité d'un immeuble. À ce jour, 44 formations sont offertes aux courtiers portant notamment sur les problématiques pouvant affecter un immeuble (radon, amiante, moisissures et contaminants).

⁶ Ces associations sont à ce jour :

- L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) (avec laquelle a fusionné l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB))
- L'Association des thermographes en inspection en bâtiment (ATIB)
- L'Association internationale des inspecteurs certifiés du Québec [AIIQ (InterNACHI- Québec)]

L'OACIQ considère qu'il pourrait, tel que le prévoit le nouvel article 86.12 de la Loi sur le bâtiment (article 6 du projet de loi), se voir reconnaître par la Régie le pouvoir de procéder à la certification des inspecteurs en bâtiments. Il souhaite ainsi mettre à profit son expérience, son expertise et faire bénéficier la Régie des structures opérationnelles qu'il a déjà mises en place en matière :

- de délivrance de permis;
- de formation et d'outils (tels des formulaires);
- d'assurance-responsabilité;
- d'assistance au public (centre de renseignement, service d'assistance, ombudsman); et
- de surveillance, de déontologie et d'encadrement (inspection, syndic et comité de discipline).

Certains pourraient peut-être y voir là une situation de conflit d'intérêts, mais rien ne confirme qu'une éventuelle reconnaissance pour l'OACIQ pourrait être problématique. À cet effet, l'OACIQ réfère à la décision *Lauzière c. Veilleux*⁷, décision dans laquelle la Cour rappelle qu'un inspecteur en bâtiment n'a pas à se sentir en conflit de loyauté entre son client, qui le paie, et celui qui lui a référé ce client (le courtier immobilier). La Cour mentionne même qu'un courtier immobilier professionnel devrait être heureux si l'on découvre des vices affectant un immeuble avant la vente, car il s'agit là du standard auquel on s'attend d'un courtier professionnel. Dans tous les cas, il ne faut pas perdre de vue que l'unique mission de l'OACIQ se trouve à être la protection du public, et non celle des courtiers immobiliers.

3. HARMONISATION DES PRATIQUES D'INSPECTION

Le projet de loi se contente à ce chapitre de déléguer à la Régie du bâtiment, par l'ajout du paragraphe 19.8o à l'article 185 (article 20 du projet de loi), le pouvoir réglementaire de « déterminer [...] les conditions et les modalités que le titulaire de ce certificat doit respecter, incluant les règles relatives à la formation continue **et les normes techniques** » (nos soulignements).

L'OACIQ estime qu'un tel règlement devra rapidement être mis en place par la Régie du bâtiment afin de prévoir des normes de pratique communes à tous et d'uniformiser le contenu des conventions de services et des rapports d'inspection.

⁷ 2011 QCCS 2605

L'absence de normes et de qualifications uniformes a entraîné une disparité dans les pratiques d'inspection en bâtiment. À l'heure actuelle, chaque association d'inspecteur a ses propres normes, ainsi que ses propres conventions de services. Lorsque vient le temps pour lui de choisir son inspecteur, le consommateur a du mal à s'y retrouver.

Il est de jurisprudence constante⁸ que la *Loi sur la protection du consommateur* s'applique à la relation contractuelle qui régit la convention de services qui lie un inspecteur et un consommateur. Il semble donc que le projet de loi 16 vient cimenter ceci en n'excluant pas du champ d'application de la *Loi sur la protection du consommateur* cette relation contractuelle⁹.

Il y a également la question des divers outils de travail utilisés par les inspecteurs en bâtiment. Certains outils de base sont généralement utilisés pour une inspection visuelle, comme une lampe de poche, un banc, une échelle ou une caméra numérique télescopique. D'autres outils, plus technologiquement avancés (thermographie infrarouge, système de laser, hygromètre, vérificateur de courant ou de tension, etc) sont également utilisés par certains inspecteurs. Toutefois, certains de ces appareils requièrent une certification, ainsi qu'une maintenance régulière afin d'assurer un fonctionnement adéquat. Non seulement il n'existe aucune uniformité au niveau de l'utilisation d'outils, il peut même s'en suivre un changement dans la nature même d'une inspection qui se veut visuelle. Il s'agit d'une raison de plus pour uniformiser l'aspect technique de la profession.

En ce qui concerne les rapports d'inspection, ces derniers sont souvent rédigés à partir de modèles de rapport d'inspection peu personnalisés, difficiles à comprendre. Les indices alarmants ne sont pas communiqués assez clairement. Ils interpellent peu l'acheteur et ne favorisent pas la lecture du rapport, ce qui donne lieu à de nombreux litiges notamment en raison du manque d'uniformité au niveau de la terminologie utilisée.

De même, certains rapports recommandent souvent des expertises complémentaires ou indiquent, dans un langage général, que des expertises complémentaires existent, une tactique par laquelle certains inspecteurs tentent de se dégager de leur responsabilité. À cet égard, le législateur aurait tout intérêt à préciser à l'article 1726 C.c.Q. qu'un inspecteur en bâtiment n'est pas un expert. L'étude de la jurisprudence démontre que certaines décisions qualifient erronément un inspecteur en bâtiment comme un expert. Pourtant la Cour d'appel, dans la décision *Marcoux c. Picard*¹⁰, a statué que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. La Cour a également déterminé que le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat, alors qu'un inspecteur assume généralement une obligation de moyens, tout en reconfirmant que l'inspection préachat n'est pas une expertise.

⁸ TALBOT Lorraine, VIENS Isabelle, SCRENCI Natale, *La Responsabilité de l'inspecteur préachat*, Éditions Yvon Blais 2012, pages 16 et suivantes.

⁹ Voir, a contrario, les articles 5 et suivants de la *Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ c P-40.1

¹⁰ 2008 QCCA 259

Les mesures mises de l'avant par l'Organisme ont fait leurs preuves, notamment par l'utilisation obligatoire du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* par les courtiers immobiliers, qui a contribué à uniformiser certaines pratiques d'inspecteurs en bâtiments. Cependant, une harmonisation des normes de pratiques plus robustes s'avère nécessaire. Cette harmonisation est d'autant plus souhaitable en raison du fait qu'une cour de justice ne peut prendre connaissance d'office des normes de pratique des diverses associations d'inspecteurs en bâtiment. À l'heure actuelle et, en règle générale, les normes de pratique doivent être introduites en preuve par le biais d'un expert. Cette position prend appui sur le fait que les normes de pratique développées par les diverses associations ne sont pas des règles de droit¹¹.

4. OBLIGATION DE L'INSPECTION POUR BÂTIMENT DE 20 – 25 ANS ET PLUS

Il est à noter que l'ancien projet de loi 401^[1] prévoyait que la Régie du bâtiment pouvait obliger, par règlement, toute personne qui acquiert un bâtiment à le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié. Le règlement allait déterminer dans quels cas une telle obligation allait s'appliquer, ainsi que les conditions et les modalités de celle-ci. Cette obligation n'est pas reprise dans le projet de loi 16, mais pourrait l'être pour tout bâtiment construit depuis un certain nombre d'années. (ex : 20 ans ou 25 ans) Bien qu'il n'est pas obligatoire pour un acheteur de procéder à une inspection préachat par le biais d'un inspecteur, afin de remplir son fardeau prévu à l'article 1726 C.c.Q., la jurisprudence^[2] reconnaît qu'il est plus prudent de requérir une inspection préachat dans le cas d'un immeuble d'un certain âge.

¹¹ *Chahroui c. Gazaille*, 2011 QCCS 3911, *Renault c. Parisé*, 2007 QCCQ 3776

^[1] 2018, 1^{ère} session, 41^e législature

^[2] *Roberge c. Lachance*, 2014 QCCS 75, *Denault c. Bessette*, 2014 QCCQ 7700, *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, 2009 QCCS 1132

5. CONCLUSION

L'achat ou la vente d'une propriété représente bien souvent la transaction la plus importante d'une vie. C'est un processus complexe.

L'objectif de l'OACIQ est de protéger le public et de s'assurer que tout soit fait dans les règles de l'art. En encadrant les courtiers, l'OACIQ veille à ce que les transactions immobilières se déroulent en toute quiétude. De plus, les mesures prévues dans la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements visent à permettre au consommateur de faire affaire avec un professionnel compétent, intègre et soucieux de protéger les intérêts des parties lors d'une transaction immobilière.

La protection du public nécessite toutefois l'encadrement de secteurs connexes. L'initiative récente du gouvernement à cet égard, par le dépôt du projet de loi 16, ne peut donc qu'être saluée.

En ce qui a trait aux copropriétés, les mesures prévues constituent un premier pas vers l'amélioration de la copropriété au Québec. Elles gagneraient toutefois à être plus ambitieuses en prévoyant l'encadrement des gestionnaires de copropriétés puisque la saine gestion des copropriétés est cruciale. L'OACIQ croit fermement que l'État devrait s'assurer que ceux qui gèrent ou administrent les copropriétés ont les connaissances pour le faire et qu'elles les maintiennent à jour. L'encadrement de la gestion de copropriétés renforcerait considérablement les mesures prévues au projet de loi et assurerait l'application concrète de ses règles qui autrement pourraient ne demeurer que de beaux principes.

De même, l'encadrement de l'inspection en bâtiment sans des paramètres précis quant à sa définition, aux normes de pratiques, à la formation de base, à la formation continue, à l'encadrement, à la déontologie et à l'assurance-responsabilité ne permettra pas de renforcer de façon significative la protection offerte au public dans le cadre d'une transaction immobilière.

L'OACIQ constate la nécessité de choisir un régulateur qui sera proactif, agile et conscient des enjeux afin que les lacunes actuelles soient rapidement corrigées et ainsi de s'assurer de la confiance du public.

L'OACIQ souhaite poursuivre son implication dans les domaines de la copropriété et de l'inspection en bâtiment. L'organisme assure sa pleine collaboration à cet important projet de loi afin de mettre à profit son expertise en matière immobilière et ainsi de contribuer à toute initiative visant à rehausser la protection du public par des solutions concrètes et adaptées aux besoins des consommateurs et entreprises, notamment pour le développement de la réglementation qui découlera du projet de loi.

ANNEXE 1

LISTE DES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ

1. Obliger le constructeur ou le promoteur, une fois les travaux terminés, de fournir un certificat de localisation global à l'acheteur et au syndicat des copropriétaires;
2. Ajouter le certificat de localisation au registre tenu par le syndicat des copropriétaires;
3. Spécifier, à l'article 1070 C.c.Q., que mis à part le registre contenant les noms et adresse postale des copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires et de tout promettant-acheteur tous les autres documents mentionnés à cet article;
4. Prévoir que l'obligation de fournir des copies des documents contenus dans ce registre se réalise à des coûts et dans un délai raisonnables;
5. Obliger le syndicat à tenir un état consolidé des règlements en vigueur dans la copropriété et d'en fournir copie aux promettants-acheteurs;
6. Préciser que le syndicat doit tenir à la disposition d'un promettant-acheteur la description de l' « unité de référence » en matière d'assurances;
7. Promulguer au rang de document « universel » le formulaire *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* et prévoir qu'il doit obligatoirement être rempli par le syndicat et remis au promettant-acheteur, lors de toute transaction portant sur une unité détenue en copropriété divise, même en l'absence de courtier immobilier dans le cadre de la transaction;
8. Reformuler l'article 1068.2 C.c.Q. afin qu'il y soit précisé que le syndicat a l'obligation de répondre aux demandes de renseignements qu'il reçoit;
9. Prévoir des balises claires afin d'éviter que les frais et les délais pour l'obtention de l'information demandée limitent dans les faits la possibilité pour l'acheteur de l'obtenir;
10. Obliger le syndicat à répondre à une demande d'un promettant-acheteur quant à l'état des charges communes impayées relativement à la fraction qu'il désire acheter;
11. Réglementer le contenu et la forme du carnet d'entretien;
12. Prévoir plus de flexibilité quant à la fréquence à laquelle l'étude du fonds de prévoyance devra être réalisée;
13. Prévoir que les professionnels qui réaliseront l'étude du fonds de prévoyance disposent de l'expertise technique suffisante et suivent une formation spécialisée;
14. Encadrer les activités des gestionnaires de copropriétés;
15. Désigner l'OACIQ comme éventuel organisme d'encadrement des gestionnaires de copropriétés;
16. Prévoir une définition précise de l'inspection en bâtiment;
17. Préciser, par règlement, si les inspecteurs en bâtiment pourront ou non exercer leur métier par le biais d'une personne morale;
18. Harmoniser l'encadrement de l'inspection en bâtiment avec les autres provinces en prévoyant des exigences de compétence, de formation, de déontologie, de conformité, de surveillance;
19. Prévoir la mise en place de normes de pratique communes à tous les inspecteurs en bâtiment et uniformiser le contenu des conventions de services et des rapports d'inspection;
20. Prévoir l'obligation pour l'acheteur de faire effectuer une inspection en bâtiment pour les bâtiments de 20-25 et plus.

ANNEXES 2 À 7

2. CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF – COPROPRIÉTÉ DIVISE
Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise
3. PROMESSE D'ACHAT – COPROPRIÉTÉ DIVISE
Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise
4. DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE – COPROPRIÉTÉ DIVISE
5. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS AU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
6. PROMESSE D'ACHAT
Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété
7. DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE
(terrain et bâtiments, circonstances et dépendances)

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé lorsqu'un contrat de courtage est conclu avec une personne physique.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

IDENTIFICATION DE L'AGENCE OU DU COURTIER

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

☐ agence immobilière ☐ courtier immobilier agissant à son compte

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis :

☐ exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

☐ agence immobilière ☐ courtier immobilier agissant à son compte

ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

REPRÉSENTÉ PAR

Numéro de permis :

☐ exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

(ci-après appelé « l'AGENCE » ou « le COURTIER »)

IDENTIFICATION DU VENDEUR

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

(ci-après appelé « le VENDEUR »)

1.1 La vérification de l'identité du VENDEUR a été effectuée ce _____ à partir de la pièce suivante, pour le :

DATE

VENDEUR 1 ou son REPRÉSENTANT

☐ Permis de conduire ☐ Carte d'assurance maladie
☐ Carte de résident permanent ☐ Passeport
☐ Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :

ANNÉE

MOIS

JOUR

Profession ou principale activité : _____

VENDEUR 2 ou son REPRÉSENTANT

☐ Permis de conduire ☐ Carte d'assurance maladie
☐ Carte de résident permanent ☐ Passeport
☐ Autre pièce d'identité (avec photo) : _____

IDENTIFICATION DE LA PIÈCE

Numéro de la pièce : _____

PROVINCE OU TERRITOIRE ET PAYS DE DÉLIVRANCE

EXPIRATION

Date de naissance :

ANNÉE

MOIS

JOUR

Profession ou principale activité : _____

1.2 Dans le cas où le VENDEUR est représenté, indiquer :

Nature de la relation entre le VENDEUR 1 et son représentant :

LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 1, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

Nature de la relation entre le VENDEUR 2 et son représentant :

LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 2, indiquer :

Date de naissance :
ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité : _____

2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Le VENDEUR retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour mettre en marché l'immeuble ci-après décrit et agir en vue de réaliser une entente visant la vente de celui-ci. Le présent contrat expire à 23 h 59, le _____ DATE

À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le présent contrat expire 30 jours après sa conclusion.

À moins de stipulation contraire à la clause 11.1, le présent contrat peut être résilié.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble détenu en copropriété divise est décrit comme suit :

NUMÉRO	RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
DÉSIGNATION CADASTRALE DE LA PARTIE PRIVATIVE		DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT		DE L'ESPACE DE RANGEMENT	
DIMENSIONS DE LA PARTIE PRIVATIVE		SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE AU PLAN CADASTRAL			
☐ m ☐ pi				☐ m ² ☐ pi ²	

et tous les droits afférents dans les parties communes : _____ ;
QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES

l'immeuble détenu en copropriété divise comprend :

_____ espace(s) de stationnement, numéro(s) _____ ☐ partie privative ☐ partie commune à usage restreint
☐ autre : _____ ☐ intérieur ☐ extérieur
_____ espace(s) de rangement, numéro(s) _____ ☐ partie privative ☐ partie commune à usage restreint
☐ autre : _____ ☐ intérieur ☐ extérieur

(ci-après appelé « L'IMMEUBLE »)

4. PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

4.1 Le prix de vente demandé est de : _____ dollars
(_____ \$).

4.2 L'IMMEUBLE ☐ n'est pas assujéti **OU** ☐ est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'acheteur au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

Le VENDEUR fournira sans délai à l'AGENCE ou au COURTIER la proportion dans laquelle l'IMMEUBLE est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec.

4.3 Emprunts existants : _____

Les frais reliés au remboursement de ces emprunts ainsi qu'à la radiation de toute hypothèque seront à la charge du VENDEUR.

Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

4.4 INCLUSIONS – sont inclus dans la vente, les biens suivants : _____

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.

4.5 EXCLUSIONS – sont exclus de la vente, les biens suivants : _____

4.6 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'acheteur : _____

4.7 Biens faisant l'objet d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'acheteur : _____

4.8 Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété. Il y aura répartition des charges communes payables mensuellement ou périodiquement.

5. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE ET OCCUPATION

5.1 Date ou délai de la signature de l'acte de vente : _____
5.2 Date ou délai de l'occupation : _____

6. SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

6.1 Le VENDEUR autorise l'AGENCE ou le COURTIER à transmettre sans délai les informations concernant l'IMMEUBLE, les informations reproduites au présent contrat et à ses annexes ainsi que toutes les photographies intérieures ou extérieures de l'IMMEUBLE, conformément aux usages et aux règles de l'art, aux abonnés de services de diffusion d'information entre agences ou courtiers indiqués ci-après :

notamment aux fins de la mise en marché de l'IMMEUBLE et à l'établissement de comparables et de statistiques.

OU

☐ Le VENDEUR reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.

6.2 L'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débiter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque l'IMMEUBLE sera inscrit à ces services, à moins d'instructions écrites de la part du VENDEUR.

7. RÉTRIBUTION (PLUS TAXES)

7.1 Le VENDEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2, 3 et 4 de la présente clause, une rétribution de :

☐ _____ pour cent (_____ %) du prix fixé pour la vente ou du prix indiqué en 4.1, dans le cas prévu en 4 ou advenant toute opération sur le capital-actions du VENDEUR ;

OU

☐ une somme forfaitaire de : _____ dollars
(_____ \$) ;

1. sauf dans le cas où aucun acte de vente ne se signe par la faute de l'acheteur, si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est acceptée pendant la durée du présent contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente, ou ;
2. si une promesse d'achat conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat de courtage lui est présentée pendant la durée dudit contrat et que le VENDEUR la refuse, ou ;
3. si une vente a lieu dans les 180 jours suivant la date d'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée à l'IMMEUBLE pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le VENDEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'IMMEUBLE, ou ;
4. si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.

7.2 Toute taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par l'AGENCE ou le COURTIER s'ajoute à la rétribution mentionnée au présent contrat et doit lui être versée par le VENDEUR conformément aux dispositions des lois fiscales applicables.

7.3 Le VENDEUR reconnaît le droit de l'AGENCE ou du COURTIER de partager sa rétribution avec une autre agence ou un autre courtier qui collaborerait à la transaction, malgré que cette agence ou ce courtier n'ait aucun lien avec le VENDEUR. L'AGENCE ou le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à une agence ou un courtier collaborateur en date de l'acceptation de l'entente, visant à vendre l'IMMEUBLE, dont toutes les conditions ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente.

7.4 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec tout autre agence ou courtier qui en fait la demande, notamment en partageant sa rétribution, selon les conditions ci-après prévues, de façon à ne pas compromettre la réalisation de la transaction visée au présent contrat.

À cet égard, un partage de rétribution dont les conditions seraient déraisonnables envers les autres agences ou courtiers pourrait diminuer l'intérêt de ces derniers de proposer l'IMMEUBLE à leurs clients.

En conséquence, dans l'éventualité où une agence ou un courtier collaborerait à la transaction, l'AGENCE ou le COURTIER s'engage à lui verser, à même la somme qui lui est due en vertu du présent contrat :

☐ _____ pour cent (_____ %) du prix de vente ;

OU

☐ une somme de : _____ dollars
(_____ \$).

7.5 L'AGENCE ou le COURTIER n'exigera du VENDEUR aucune rétribution dans les cas suivants :

1. s'il acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du contrat, acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE :
 - a) pour lui-même ;
 - b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle.

OU

2. si une des personnes suivantes acquiert l'IMMEUBLE :
 - a) le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait ;
 - b) une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait.

8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

8.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer ce contrat et à accepter toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE ;
2. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en faveur d'un tiers ;
3. qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

8.2 Le VENDEUR déclare ☐ ne pas avoir reçu **OU** ☐ avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.

8.3 Le VENDEUR déclare ☐ ne pas avoir reçu **OU** ☐ avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions pour l'ACHETEUR.

8.4 Le VENDEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement :

1. offrir l'IMMEUBLE en vente par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER ;
2. devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location de l'IMMEUBLE sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER.

8.5 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, rapport d'inspection et de toute autre expertise, comptes et reçus de taxes, documents relatifs aux assurances, déclaration de copropriété et règlement de l'immeuble ainsi que toutes leurs modifications, procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration des _____ dernières années, police d'assurance de l'ensemble de la copropriété, états financiers de la copropriété incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, état des dettes et créances de la copropriété et budget de l'année en cours, liste des modifications ou améliorations apportées à l'IMMEUBLE, plan de gestion de l'actif incluant les travaux projetés, certificat d'état de l'immeuble, baux et documents relatifs aux logements permettant d'établir les revenus et les dépenses de l'IMMEUBLE, documents relatifs aux appareils et équipements, actes de cession de baux, plan de piquetage, analyse d'eau, analyse de sol, rapport environnemental, plan, inventaire de biens meubles, contrats de service et d'emploi, permis, procuration et, de façon générale, tous les documents concernant l'IMMEUBLE, notamment ceux pouvant être requis pour procéder aux répartitions lors de la vente.

Aussi, le VENDEUR mandate expressément l'AGENCE ou le COURTIER d'obtenir du syndicat des copropriétaires, en son nom, toute la documentation afférente à l'IMMEUBLE que l'AGENCE ou le COURTIER jugera utile de requérir.

Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dont il aurait connaissance quant aux informations qui seront obtenues du syndicat des copropriétaires.

8.6 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, tous les documents relatifs aux emprunts se rapportant à l'IMMEUBLE et les actes de prêt et de garantie hypothécaire comprenant toutes les pénalités qui peuvent y être associées.

8.7 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'ensemble de la copropriété incluant la partie privative ou, à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement et, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale.

8.8 Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre à l'AGENCE ou au COURTIER, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie du jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement ni le concours de son conjoint.

8.9 Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dans sa situation financière ou de toute situation qui pourrait compromettre l'exécution du présent contrat, notamment quant à son état matrimonial.

8.10 Le VENDEUR, qui s'engage à effectuer toutes les démarches nécessaires à cet effet auprès du syndicat des copropriétaires, accorde en exclusivité à l'AGENCE ou au COURTIER le droit :

1. de faire visiter l'IMMEUBLE à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit ;
2. sujet aux restrictions prévues à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat et sous réserve de toute réglementation y inclus tout règlement de copropriété, d'effectuer toute publicité et tout affichage qu'il juge approprié. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit.

8.11 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'acheteur éventuel un bon titre de propriété et les titres qu'il possède.

9. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

9.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :

1. réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
2. présenter au VENDEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit relativement à l'IMMEUBLE;
3. effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire l'IMMEUBLE;
4. remettre sans délai au VENDEUR un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'IMMEUBLE qui fait l'objet du présent contrat de courtage;
5. effectuer toute mise en marché usuelle;
6. ne placer la mention « vendu » dans toute publicité, incluant celle faite sur un écriteau, que dans le cas où une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente. Il est entendu que tout écriteau placé sur l'IMMEUBLE devra être enlevé dès l'expiration du présent contrat;
7. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR tout intérêt que cette AGENCE, ce COURTIER ou le courtier représentant l'AGENCE se propose d'acquérir dans l'IMMEUBLE visé au contrat et, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au présent contrat;
8. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR le fait qu'il représente également l'acheteur éventuel de l'IMMEUBLE, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;
9. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR toute entente de rétribution qui peut mettre en conflit son intérêt avec celui du VENDEUR;
10. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR l'identité de toute personne ou société qui lui doit une rétribution en vertu d'une entente divulguée conformément au paragraphe 9, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire;
11. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi;
12. aviser sans délai et par écrit le VENDEUR dans les cas suivants :
 - a) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité à continuer d'agir;
 - b) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR cesse d'agir pour elle ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR change;
 - c) lorsqu'il agit comme COURTIER, et qu'il cesse d'agir à son compte.
13. respecter tout engagement spécifique prévu à 11.1.

10. CHANGEMENT AFFECTANT L'AGENCE OU LE COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGÉ

Les clauses 10.1 et 10.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

10.1 Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, le VENDEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités, en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le VENDEUR sera alors lié à cette agence, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat, à compter du moment où le COURTIER commencera à agir pour l'agence.

À défaut d'avoir transmis un tel avis, au plus tard le jour où le COURTIER commencera à exercer ses activités pour l'agence, le présent contrat sera résilié.

10.2 Le présent contrat est réputé résilié à compter de la cessation complète des activités du COURTIER ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

Les clauses 10.3 et 10.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

10.3 Si le courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE cesse d'exercer ses activités pour celle-ci pour les exercer à son compte ou pour le compte d'une autre agence, le VENDEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec ce courtier ou de continuer de faire affaire avec l'AGENCE conformément au présent contrat, en transmettant à l'AGENCE un avis exprimant son choix, au plus tard le jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE.

Si le VENDEUR choisit de continuer de faire affaire avec le courtier, le présent contrat est résilié en date du jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE. Le VENDEUR est, dès lors, lié au COURTIER ou à l'autre agence pour laquelle il exerce dorénavant ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis l'avis requis au premier paragraphe, le présent contrat est résilié.

10.4 Sauf avis contraire du VENDEUR, ou dans le cas où le courtier mentionné au présent contrat comme représentant de l'AGENCE cesse ses activités, si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE et le VENDEUR est alors lié au courtier exerçant dorénavant ses activités à son compte ou à l'agence pour laquelle ce courtier exerce désormais ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

En cas d'avis contraire, ou dans le cas où le courtier cesse complètement ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE.

11. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

11.1

12. ANNEXES

12.1 Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- Annexe Déboursés et rétribution DR- Autre(s) :

13. INTERPRÉTATION

13.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

13.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

14. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE

14.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties en font la demande. L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR.

15. SIGNATURES

Article 28 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2)

« 28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui.

Le contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au COURTIER ou à l'AGENCE. »

L'AGENCE ou le COURTIER reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Le VENDEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir au présent contrat, y compris ses annexes.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR

NOTE – Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis par les articles 1785 et suivants du Code civil du Québec pour la vente d'un immeuble par un constructeur ou un promoteur. Pour les cas où un tel contrat préliminaire est exigé, un formulaire spécifique doit être utilisé.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »).

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

(ci-après appelé « le VENDEUR »).

2. OBJET DE LA PROMESSE D'ACHAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :

_____, courtier

--	--	--	--	--

 NUMÉRO DE PERMIS

☐ exerçant ses activités au sein de la société par actions _____

☐ représentant l'agence _____ ou ☐ agissant à son compte.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble détenu en copropriété divise est décrit comme suit :

NUMÉRO	RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
DÉSIGNATION CADASTRALE DE LA PARTIE PRIVATIVE					
DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT			DE L'ESPACE DE RANGEMENT		
☐ m ☐ pi			☐ m ² ☐ pi ² ;		
DIMENSIONS DE LA PARTIE PRIVATIVE			SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE AU PLAN CADASTRAL		

et tous les droits afférents dans les parties communes :

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES	DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES
l'immeuble détenu en copropriété divise comprend :	

_____ espace(s) de stationnement numéro(s) _____	☐ partie privative	☐ partie commune à usage restreint			
	☐ autre : _____		☐ intérieur	☐ extérieur	
_____ espace(s) de rangement numéro(s) _____	☐ partie privative	☐ partie commune à usage restreint			
	☐ autre : _____		☐ intérieur	☐ extérieur	

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »).

4. PRIX ET ACOMPTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

- 4.1 **PRIX** – Le prix d’achat sera de _____ dollars
(_____ \$) que l’ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l’acte de vente.
- 4.2 L’IMMEUBLE ☐ n’est pas assujéti **OU** ☐ est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec dans une proportion de _____ %. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l’ACHETEUR au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l’acte de vente.
- 4.3 **ACOMPTE** – Avec la présente promesse d’achat, l’ACHETEUR remet au courtier mentionné à la clause 2.1, à titre d’acompte sur le prix d’achat à payer, une somme de _____ dollars (_____ \$) au moyen d’un chèque fait à l’ordre de « _____ en fidéicommis »
NOM DE L’AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE
(ci-après appelé « le FIDUCIAIRE »). Après l’acceptation de la présente promesse d’achat, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer cette somme sans délai dans son compte en fidéicommis jusqu’à ce que cette somme soit requise par le notaire, aux fins de l’acte de vente, alors qu’elle sera imputée au prix d’achat. Dès qu’il aura déposé cette somme dans son compte en fidéicommis, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant. Advenant que la présente promesse d’achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra rembourser immédiatement au déposant, l’acompte sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande de remboursement soit faite par écrit. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse d’achat ou à la loi.

5. MODE DE PAIEMENT

- 5.1 **ACOMPTE** – Acompte versé conformément à la clause 4.3 de la présente promesse d’achat : _____ \$
- 5.2 **FONDS ADDITIONNELS** – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l’ACHETEUR versera ou fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme additionnelle : _____ \$
- 5.3 **NOUVEL EMPRUNT** – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l’ACHETEUR fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme correspondant à tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire conformément à la clause 6.1 : _____ \$
- 5.4 **EMPRUNT EXISTANT** – L’ACHETEUR prendra en charge, conformément à ce qui est prévu à l’annexe financement AF- [] [] [] [] [] [] , les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s’élève à environ : _____ \$
- 5.5 **SOLDE DU PRIX DE VENTE** – L’ACHETEUR paiera au VENDEUR, conformément à ce qui est prévu à l’annexe financement AF- [] [] [] [] [] [] , le solde du prix de vente : _____ \$
- PRIX TOTAL** _____ \$

6. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

- 6.1 **MODALITÉS** – L’ACHETEUR s’engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de _____ \$, garanti par hypothèque; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser _____ % l’an (calculé semi-annuellement et non à l’avance), sera calculé selon un plan d’amortissement maximal de _____ ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de _____ ans.
- Dans le cadre de ses démarches en vue d’obtenir un tel emprunt, il déclare :
- ☐ être lié à une agence ou à un courtier par contrat de courtage hypothécaire exclusif
- OU**
- ☐ ne pas être lié à une agence ou à un courtier par contrat de courtage hypothécaire exclusif.
- 6.2 **ENGAGEMENT** – L’ACHETEUR s’engage à fournir au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l’acceptation des présentes, copie de l’engagement d’un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. La réception d’un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.

6.3 ABSENCE D'ENGAGEMENT – En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit :

a) qu'il exige que l'ACHETEUR fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section ;

OU

b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

7.1 Sous réserve de la clause 8.1 et de toute stipulation contraire à la clause 12.1, l'ACHETEUR a visité l'IMMEUBLE, le _____, et s'en déclare satisfait. DATE

7.2 L'ACHETEUR déclare ☐ ne pas être lié **OU** ☐ être lié à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 par contrat de courtage-achat.

7.3 Les frais de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises seront à la charge de l'ACHETEUR.

7.4 Les droits de mutation à la suite de la signature de l'acte de vente seront à la charge de l'ACHETEUR.

7.5 L'ACHETEUR ne pourra pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

7.6 **DOMMAGES** – Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié au VENDEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que le VENDEUR aurait eu à lui payer.

8. INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR

8.1 ☐ Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE, y inclus toutes les parties communes, par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat et le VENDEUR s'engage à prêter son concours quant à l'obtention de toutes les autorisations requises auprès du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires pour ce faire. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

☐ En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel, y inclus toutes les parties communes, mais avoir décidé de se limiter à une inspection de la partie privative seulement. Les dispositions du paragraphe précédent s'appliqueront quant au rapport d'inspection de la partie privative.

OU

☐ En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire.

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble ainsi que toutes leurs modifications, les renseignements fournis par le syndicat des copropriétaires s'ils sont disponibles, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration des _____ dernières années, les états financiers de la copropriété, incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, ainsi que les documents suivants :

2010F (V25 10/2016)

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR (SUITE)

À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés ci-dessus dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. À défaut de pouvoir fournir une copie authentique de la déclaration de copropriété, une copie certifiée conforme par le Bureau de la publicité des droits sera suffisante. Le VENDEUR devrait également fournir une copie certifiée par le syndicat des copropriétaires du règlement de l'immeuble.

Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué et qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

10.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer cette promesse d'achat;
2. le cas échéant, que son conjoint consent et concourt à cette promesse d'achat et qu'il interviendra à l'acte de vente;
3. qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées;
4. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en faveur d'un tiers;
5. que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du Code civil du Québec, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol.

10.2 Le VENDEUR déclare ☐ ne pas avoir reçu OU ☐ avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.

10.3 Le VENDEUR déclare ☐ ne pas avoir reçu OU ☐ avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions pour l'ACHETEUR.

10.4 **LIVRAISON DE L'IMMEUBLE** – Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a visité.

10.5 **DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ** – Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR son acte d'acquisition ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'ensemble de la copropriété et incluant la partie privative, ou à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale, tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification par rapport au certificat précédent. De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1.

10.6 **FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION** – Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'IMMEUBLE, et dont le paiement ne serait pas assumé par l'ACHETEUR, seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

2010F (V25 10/2016)

10.7 VICE OU IRRÉGULARITÉ – Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

L'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant ;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

10.8 INTERVENTION DU CONJOINT – Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR, dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et le concours de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

10.9 DOMMAGES – Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié à l'ACHETEUR par contrat de courtage-achat, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que l'ACHETEUR aurait eu à lui payer.

10.10 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS AU SYNDICAT – Sous réserve de stipulations contraires à la clause 12.1 ou à toute autre annexe faisant partie intégrante de la présente promesse d'achat, le VENDEUR déclare que les informations prévues au formulaire « Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires », annexé à la présente promesse d'achat, n'ont pas fait l'objet de changements depuis l'obtention de celle-ci.

11. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

11.1 ACTE DE VENTE – L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire _____ ,

le ou avant le _____ . L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.
DATE

L'ACHETEUR et le VENDEUR consentent à ce que le courtier mentionné à la clause 2.1 transmette au notaire identifié ci-dessus les informations contenues au présent formulaire et à ses annexes, incluant tout document s'y rattachant, dans les délais indiqués par ce dernier.

11.2 OCCUPATION DES LIEUX – Le VENDEUR s'engage à rendre les lieux qu'il occupe disponibles pour occupation par l'ACHETEUR à compter du _____ , à _____ h _____ , et à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat ou qui n'est pas pris en charge par l'ACHETEUR, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte l'IMMEUBLE avant cette date, il demeurera toutefois responsable de maintenir les lieux dans l'état où ils se trouvaient lorsque l'ACHETEUR les a visités.
DATE

11.3 RÉPARTITIONS – Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux réserves de combustibles ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE seront faites :

☐ à la date de la signature de l'acte de vente ;

OU

☐ à la date de l'occupation.

Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété. Il y aura toutefois répartition des charges communes payables mensuellement ou périodiquement. La créance du syndicat est payable par la partie propriétaire au moment où celle-ci devient liquide et exigible peu importe la date de l'assemblée des copropriétaires à laquelle a été approuvée la dépense. La créance est liquide lorsqu'elle est déterminée ou connue et elle est exigible lorsqu'elle est due ou peut être réclamée.

Si l'occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l'acte de vente, une répartition relative à cette occupation sera effectuée au moment de la signature de l'acte de vente, selon le calcul qui suit : le VENDEUR devra payer un montant équivalent à _____ \$ par mois, calculé de la date de la signature de l'acte de vente jusqu'à la date d'occupation prévue à la clause 11.2, en guise de compensation pour l'occupation des lieux par le VENDEUR pendant cette période. Dans cette éventualité, les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien général des lieux occupés seront à la charge du VENDEUR. De plus, le VENDEUR devra fournir à l'ACHETEUR la preuve de souscription d'une police d'assurance-responsabilité, à ses frais.

12. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS (SUITE)

[illegible]

13. ANNEXES

13.1 Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- [] [] [] [] [] ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- | | | | | Annexe immeuble résidentiel AR- | | | | | Annexe financement AF- | | | | |

Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires DRCOP- | | | | | Autre(s): _____

14. CONDITIONS D'ACCEPTATION

14.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse d'achat. L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'à _____ h _____, le _____ DATE.

Si le VENDEUR l'accepte, pendant ce délai, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement l'ACHETEUR et le VENDEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le VENDEUR ne l'accepte pas, dans ce délai, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. **Tout refus par le VENDEUR aura pour effet de rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Toute contre-proposition par le VENDEUR aura le même effet qu'un refus.**

15. INTERPRÉTATION

15.1 À moins que le contexte ne s’y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

15.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

16. SIGNATURES

ACHETEUR – L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

RÉPONSE DU VENDEUR – Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette
« ACCEPTER » OU « REFUSER »
promesse d'achat ou y faire la contre-proposition CP- [] [] [] [] [].

Signé à _____,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2

TÉMOIN

Signé à _____

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 2

TÉMOIN

ACCUSÉ DE RÉCEPTION – L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat, y compris ses annexes, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____ , à _____ h _____ .

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2

TÉMOIN

- D2.12** Sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier ou un acheteur éventuel pourront révéler, votre partie privative fait-elle l'objet ☐ d'hypothèques ☐ de servitudes ☐ d'autres droits réels ou charges ? ☐ oui ☐ non
- D2.13** Votre partie privative a-t-elle déjà fait l'objet d'un avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur auquel vous ne vous êtes pas conformé ? ☐ oui ☐ non
- D2.14** Votre partie privative est-elle couverte par une garantie de maison neuve ? ☐ oui ☐ non
Si oui, un document attestant de l'enregistrement de votre partie privative au plan de garantie est-il disponible (ex. : certificat ou lettre attestant de l'enregistrement) ? ☐ oui ☐ non
- D2.15** Votre partie privative est-elle desservie par l'une des compagnies de télécommunication suivantes ? ☐ oui ☐ non
☐ Bell ☐ Vidéotron ☐ Cogeco ☐ Shaw Direct ☐ Telus ☐ Autre : _____
- D2.16** Votre partie privative est-elle munie des dispositifs de sécurité suivants ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
a) gicleurs ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
b) détecteurs d'incendie ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
c) détecteur de monoxyde de carbone ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
d) autre (ex. : interphone, système d'alarme, etc.) : _____ ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D2.17** Y a-t-il des systèmes ou appareils qui font l'objet d'un usage commun ? ☐ oui ☐ non
Si oui, précisez : ☐ chauffage ☐ ascenseur ☐ climatisation ☐ chauffe-eau ☐ électricité ☐ téléphonie/câblodistribution ☐ autre : _____
- D2.18** Y a-t-il des services communs ? ☐ oui ☐ non
Si oui, précisez le type : _____
☐ rampe d'accès ☐ salle d'exercices ☐ salle communautaire ☐ piscine ☐ spa/sauna ☐ terrasse ☐ autre : _____
Si oui, y-a-t-il des frais d'adhésion qui ne sont pas prévus dans les charges communes ? Frais : _____ \$ ☐ oui ☐ non
- D2.19** Votre partie privative possède-t-elle une borne de recharge pour voiture électrique ? ☐ oui ☐ non
Si oui, quelles sont les modalités et les conditions d'utilisation (ex. borne privée, utilisateur payeur, etc.) : _____

D3. INFILTRATION

Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu :

- D3.1** une infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs ? ☐ toiture ☐ terrasse ☐ balcon ☐ verrière ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
☐ puits de lumière ☐ porte-fenêtre ☐ cheminée ☐ autre : _____
- D3.2** un dommage causé par une fuite d'eau ? ☐ lave-vaisselle ☐ laveuse ☐ distributeur de glace ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
ou eau d'un réfrigérateur ☐ chauffe-eau ☐ autre : _____
Si oui, l'avez-vous signalé à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non

D4. TERRAIN (SOL)

Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu :

☐ sans objet pour la partie privative

- D4.1** des problèmes liés au sol affectant votre partie privative, tels que glissement, affaissement, mouvement de terrain ou instabilité de sol ? ☐ oui ☐ non
- D4.2** des travaux de stabilisation de fondations ? ☐ pieux ☐ travaux en sous-œuvre ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non
- D4.3** contamination du sol ? déversement ou fuite ☐ de mazout ☐ d'huile ☐ de plomb ☐ de mercure ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non
- D4.4** des travaux au sol ? ☐ remblai ☐ remplissage de piscine ☐ mur de soutènement ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non
- D4.5** accumulation périodique d'eau sur le terrain ? ☐ oui ☐ non
- D4.6** présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans le fossé ? ☐ sans objet ☐ oui ☐ non

D4.7 présence de dépôt d'ocre dans le sol ? ☐ sans objet ☐ oui ☐ non

D4.8 Y a-t-il un système de cheminée d'accès au drain français installé, permettant l'inspection par caméra et le nettoyage ? ☐ sans objet ☐ oui ☐ non

D5. SOUS-SOL DU BÂTIMENT (INCLUANT LE VIDE SANITAIRE)

Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu : ☐ sans objet pour la partie privative

D5.1 déversement de liquide au sous-sol ? ☐ eau ☐ mazout ☐ huile ☐ mercure ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non

D5.2 présence de problèmes affectant le sous-sol ? ☐ fissure de fondation ☐ pourriture ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non

D6. QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu : ☐ sans objet pour la partie privative

D6.1 condensation importante et régulière en hiver ? ☐ fenêtres ☐ verrières ☐ porte-fenêtre ☐ murs
☐ plafonds ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non

D6.2 présence d'odeur ? ☐ égout ☐ humidité ☐ gaz ☐ mazout ☐ autre : _____ ☐ oui ☐ non

D6.3 trace de moisissure ou de pourriture ? ☐ oui ☐ non

D6.4 présence de produit isolant ou autres matériaux nocifs pour la santé pouvant contenir de l'amiante
(ex. : vermiculite, tuiles, plafonds, cloisons, isolant des tuyaux) ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D7. TOITURE

☐ sans objet pour la partie privative

D7.1 Quelle est l'année d'installation du revêtement de la toiture ? _____ ☐ ne sais pas

D7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture ? ☐ oui ☐ non

D7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver ? ☐ oui ☐ non

D7.4 Quel est le type de revêtement de la toiture ? _____ ☐ ne sais pas

D7.5 Y a-t-il eu un entretien régulier de la toiture ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D7.6 Quel est le type d'isolant dans le comble (l'entretoit)
(ex. : uréthane, laine minérale, soufflée ou poussée, etc.) ? _____ ☐ ne sais pas

D8. PLOMBERIE ET DRAINAGE

D8.1 Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes liés à la plomberie (ex. : variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui gèle, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberie, bruit anormal ou autre) ? ☐ oui ☐ non

D8.2 Votre partie privative est-elle équipée d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump ») ? ☐ sans objet pour la partie privative ☐ oui ☐ non

a) À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle ? _____ ☐ ne sais pas

b) Avez-vous eu connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D8.3 Y a-t-il eu des modifications aux renvois (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français) ? ☐ sans objet pour la partie privative ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D8.4 Chauffe-eau :

a) Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau ? _____ ☐ ne sais pas

b) Précisez si le chauffe-eau qui dessert la partie privative est à ☐ usage commun ou à ☐ usage exclusif.

D8.5 Y a-t-il un adoucisseur d'eau ou un système de filtration d'eau ? ☐ oui ☐ non

D8.6 Système d'alimentation en eau

- a) La municipalité dessert-elle les services d'aqueduc ? ☐ oui ☐ non
- b) Votre partie privative est-elle raccordée aux services d'aqueduc de la municipalité ? ☐ oui ☐ non
- Si oui, l'entrée d'eau de la municipalité a-t-elle été changée ou déplacée ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- Si oui, en quelle année ? _____

Si non,

- c) Quelle est la source d'alimentation en eau ? ☐ puits tubulaire (artésien) ☐ puits de surface ☐ pointe filtrante (pointe)
- ☐ captage de source ☐ autre : _____ ☐ ne sais pas
- Avez-vous les documents attestant la qualité de l'eau et sa quantité ? ☐ oui ☐ non

Dans tous les cas :

- d) S'agit-il de la source d'alimentation en eau potable ? ☐ oui ☐ non
- e) Y a-t-il déjà eu des problèmes relatifs à la qualité de l'eau ou à sa quantité ? ☐ oui ☐ non

D8.7 Système d'évacuation des eaux usées

- a) La municipalité dessert-elle les services d'égout ? ☐ oui ☐ non
- b) Votre partie privative est-elle raccordée aux services d'égout de la municipalité ? ☐ oui ☐ non

Si non,

- c) Quel type de système dessert votre partie privative ?
- ☐ fosse avec champ d'épuration ☐ fosse scellée ☐ fosse avec champ de polissage ☐ autre : _____ ☐ ne sais pas
- Avez-vous un plan localisant le système en place ? ☐ oui ☐ non
- Le système est conçu pour combien de chambres ? _____
- d) En quelle année ce système a-t-il été installé ? _____ ☐ ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques, la conformité et l'année d'installation du système ? ☐ oui ☐ non
- f) À quelle date a eu lieu la dernière vidange du système ? _____ ☐ ne sais pas
- g) Avez-vous des documents constatant la fréquence de vidange ou d'entretien du système, y inclus la dernière vidange ? ☐ oui ☐ non
- h) Avez-vous reçu un avis de non-conformité ou tout autre type d'avis concernant votre installation septique ? ☐ oui ☐ non
- i) Est-ce que la vidange relève de la municipalité ? ☐ oui ☐ non

Dans tous les cas :

- j) Y a-t-il déjà eu des problèmes au système (ex. : odeur, débordement, etc.) ? ☐ oui ☐ non
- k) Votre partie privative possède-t-elle un clapet antiretour ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D9. ÉNERGIE

- D9.1 Votre partie privative est-elle desservie par des services d'électricité ? ☐ oui ☐ non
- D9.2 Votre partie privative est-elle raccordée à des services d'électricité ? ☐ oui ☐ non
- D9.3 Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes liés à l'électricité (ex. : lumière qui clignote anormalement, fusible ou disjoncteur qui saute à répétition, prise de courant ou interrupteur qui ne fonctionne pas, etc.) ? ☐ oui ☐ non
- D9.4 Votre partie privative est-elle desservie par des services de gaz naturel ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D9.5 Votre partie privative est-elle raccordée à des services de gaz naturel ? ☐ oui ☐ non
- D9.6 Y a-t-il déjà eu des problèmes liés au gaz naturel (ex. : flamme jaune ou orange, fuite, alimentation irrégulière, odeur) ? ☐ oui ☐ non
- D9.7 Votre partie privative est-elle munie d'une génératrice ? ☐ sans objet pour la partie privative ☐ oui ☐ non
- D9.8 Y a-t-il déjà eu des problèmes liés à la génératrice ? ☐ sans objet pour la partie privative ☐ oui ☐ non

(V3 06/2018)

- D9.9** Le panneau électrique a-t-il déjà été changé ? ☐ oui ☐ non
Si oui, quand ? _____
- D9.10** Votre partie privative possède-t-elle une cote d'efficacité énergétique : ☐ sans objet ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
Si oui, précisez : ☐ Certification Novoclimat ☐ Cote énergétique (0 à 100) ☐ Éolienne ☐ Maison verte ☐ Solaire ☐ LEED
Date du certificat : _____

D10. CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION

D10.1 Système de chauffage principal

- a) Quelle est la source d'énergie du système de chauffage principal (ex. : mazout, électricité, gaz naturel, solaire, géothermie, autre) ? _____
- b) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de chauffage ? ☐ oui ☐ non
- c) Certaines pièces sont-elles difficiles à chauffer ? ☐ oui ☐ non
- d) Les planchers ou les plafonds sont-ils chauffants ? ☐ oui ☐ non
Si oui, précisez la date d'installation _____ ☐ ne sais pas
- e)) Quelle est l'année d'installation de la fournaise ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- f) Dans le cas d'un système de chauffage n'utilisant pas de fournaise, quelle est l'année d'installation des principales composantes du système ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- g) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de chauffage ? ☐ oui ☐ non
- h) Quelle est l'année d'installation du réservoir à mazout ? ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- i) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un réservoir à mazout souterrain ? ☐ oui ☐ non
- j) Quelle est la fréquence des ramonages ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- k) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas

D10.2 Thermopompe (climatisation et chauffage)

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts à la thermopompe ? ☐ oui ☐ non
Si oui, les avez-vous signalées à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation de la thermopompe ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous un contrat d'entretien pour la thermopompe ? ☐ oui ☐ non
- d) Date du dernier entretien : _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- e) Il s'agit d'une : ☐ thermopompe centrale ☐ thermopompe murale
- f) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de l'appareil ? ☐ oui ☐ non

D10.3 Système de climatisation permanent

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de climatisation ? ☐ oui ☐ non
Si oui, les avez-vous signalées à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation du système de climatisation ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de climatisation ? ☐ oui ☐ non
- d) Date du dernier entretien : _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- e) Il s'agit d'un : ☐ climatiseur central ☐ climatiseur mural
- f) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de l'appareil ? ☐ oui ☐ non

D10.4 Y a-t-il un échangeur d'air ?

☐ sans objet pour la partie privative ☐ oui ☐ non

Si oui :

- a) Y a-t-il déjà eu des problèmes liés à l'échangeur d'air ? ☐ oui ☐ non
Si oui, les avez-vous signalés à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation de l'échangeur d'air ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques de l'appareil ? ☐ oui ☐ non

- d) Avez-vous un contrat d'entretien pour cet échangeur d'air ? ☐ oui ☐ non
- e) Date du dernier entretien : _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas

D10.5 Système géothermique

☐ sans objet pour la partie privative

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système géothermique ? ☐ oui ☐ non
Si oui, les avez-vous signalées à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation du système géothermique ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Le système géothermique a-t-il été certifié par la CCEG (Coalition canadienne de l'énergie géothermique) ? ☐ oui ☐ non
Si oui, quel est le numéro de certification du système ? _____ ☐ ne sais pas

D10.6 Chauffage d'appoint : ☐ poêle ☐ foyer ☐ cheminée

☐ sans objet pour la partie privative

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts à l'appareil de chauffage d'appoint ou ses composantes ? ☐ oui ☐ non
Si oui, les avez-vous signalées à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation de l'appareil ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de l'appareil ? ☐ oui ☐ non
- d) Quelle est la fréquence d'utilisation de l'appareil ? _____ ☐ ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de la cheminée du chauffage d'appoint ? ☐ oui ☐ non
- f) Quelle est la fréquence des ramonages ? _____ ☐ ne sais pas
- g) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ? _____ ☐ ne sais pas
- h) Qui s'occupe des ramonages ? ☐ propriétaire ☐ syndicat ☐ ne sais pas
- i) Ce chauffage d'appoint est alimenté par : ☐ bois ☐ électricité ☐ gaz naturel ☐ mazout ☐ propane ☐ granules ☐ autre : _____

D11. INSECTES ET ANIMAUX NUISIBLES

- D11.1 Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu présence d'insectes ou d'animaux nuisibles ? ☐ oui ☐ non
Si oui, précisez : ☐ fourmis charpentières ☐ chauves-souris ☐ souris ☐ rats ☐ punaises de lit ☐ autres : _____
Si oui, l'avez-vous signalée à votre syndicat des copropriétaires ? ☐ oui ☐ non
- D11.2 Avez-vous déjà eu recours aux services d'un exterminateur professionnel ? ☐ oui ☐ non

D12. RAPPORTS D'INSPECTION ET TOUTE AUTRE EXPERTISE EXISTANTS

- D12.1 Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un rapport d'inspection sur votre partie privative ? ☐ oui ☐ non
- D12.2 Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu d'autres tests ou expertises effectués sur votre partie privative (ex. : pyrite, pyrrhotite, radon, dépôt d'ocre, MIUF, amiante, qualité de l'air, qualité ou débit de l'eau, drain de fondation) ? ☐ oui ☐ non
- D12.3 Ces rapports, tests ou expertises sont-ils disponibles ? ☐ oui ☐ non

D13. AUTRES INFORMATIONS

- D13.1 En outre de ce qui a été mentionné plus haut, votre partie privative a-t-elle déjà subi des dommages à la suite d'un événement tel que verglas, vent, inondation, incendie ou autre ? ☐ oui ☐ non
- D13.2 Y a-t-il eu des travaux importants à votre partie privative ou des rénovations autres que ceux déjà mentionnés (ex. : reconfiguration des divisions, nouveau recouvrement de plancher, etc.) ? ☐ oui ☐ non

Tous les travaux importants ou rénovations à votre partie privative autres que ceux faisant l'objet d'une question particulière au présent formulaire doivent être déclarés à la section D15.

- D13.3 Avez-vous obtenu :
- a) Les permis requis pour l'exécution de ces travaux ? ☐ oui ☐ non
- b) Les autorisations requises de la part du syndicat pour l'exécution de ces travaux ? ☐ oui ☐ non

- D13.4** Avez-vous des plans et devis relatifs à ces travaux ? ☐ oui ☐ non
- D13.5** Un assureur a-t-il déjà refusé d'assurer votre partie privative en tout ou en partie ? ☐ oui ☐ non
- D13.6** Un assureur a-t-il déjà refusé une réclamation à la suite de dommages causés à votre partie privative ? ☐ oui ☐ non
- D13.7** Y a-t-il déjà eu une culture de cannabis ou la production de tout autre drogue, produit chimique ou dangereux à l'intérieur de votre partie privative ? ☐ oui ☐ non
- D13.8** Y a-t-il déjà eu un suicide ou une mort violente dans votre partie privative ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D13.9** Y a-t-il d'autres facteurs se rapportant à votre partie privative qui sont susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations (ex. : projet de développement ou de construction [par ex. : phases concomitantes], problème environnemental [par ex. : radon], bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, empiètements, etc.) ? ☐ oui ☐ non

D14. PARTIES COMMUNES

- D14.1** Les parties communes font-elles l'objet de limitations de droit public échappant au droit commun, excluant toutes mentions à la déclaration de copropriété ? ☐ zone inondable ☐ règlements municipaux de zonage et de lotissement ☐ Loi sur le patrimoine culturel ☐ Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ☐ Loi sur la protection de l'environnement et leurs règlements ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.2** Les parties communes sont-elles conformes aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.3** Les parties communes sont assurées avec quel assureur ? _____ ☐ ne sais pas
- D14.4** L'immeuble est-il muni des dispositifs de sécurité suivants ?
- a) gicleurs ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - b) détecteurs d'incendie ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - c) détecteur de monoxyde de carbone ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - d) génératrice ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - e) autres (ex. : interphone, gardien, caméra, système d'alarme, etc.) : _____ ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.5** Les parties communes possèdent-elles des bornes de recharge pour voitures électriques ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- Si oui, quelles sont les modalités et les conditions d'utilisation (ex. : utilisation réglementée, utilisateur payeur) ? _____
-
- D14.6** Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes concernant ce qui suit ?
- a) terrain (sol) ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - b) infiltration ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - c) sous-sol du bâtiment (incluant le vide sanitaire) ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - d) qualité de l'air intérieure ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - e) toiture ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - f) plomberie ou drainage ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
 - g) autres : _____ ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.7** Le syndicat des copropriétaires a-t-il eu recours aux services d'un exterminateur ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.8** Y a-t-il eu des travaux importants ou des rénovations aux parties communes, autres que ceux déjà mentionnés (ex. : modifications à la structure du bâtiment, rénovations majeures, remplacement des fenêtres, etc.) ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.9** Y a-t-il d'autres facteurs se rapportant aux parties communes qui sont susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations (ex. : projet de développement ou de construction [par ex. : phases concomitantes à venir], problème environnemental [par ex. : radon], bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, empiètement, etc.) ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D14.10** Existe-t-il des cotisations spéciales qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles ou de telles cotisations sont-elles à prévoir ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

Tous les travaux importants ou rénovations des parties communes, autres que ceux faisant l'objet d'une question particulière au présent formulaire, doivent être déclarés à la section D15.

D15. PRÉCISIONS ET AMÉLIORATIONS IMPORTANTES AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Indiquez le numéro de la clause à laquelle se rapporte la précision :

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slight shadow on its right side, suggesting it's resting on a surface.

S'il n'y a pas suffisamment d'espace, les dispositions de l'annexe _____ font partie intégrante des présentes.

RAPPEL: FOURNIR TOUS LES DOCUMENTS DISPONIBLES APPUYANT LES DÉCLARATIONS.

D16. SIGNATURES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES SIGNATURES ORIGINALES)

Le vendeur déclare que les renseignements contenus au présent document ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance et reconnaît, par la présente, qu'une copie de ce document pourra être remise à tout acheteur éventuel, à toute agence, à tout courtier de même qu'à l'inspecteur en bâtiments ou à toute autre personne impliquée dans la transaction. Il fournira, par écrit à l'agence ou au courtier qui le représente et, le cas échéant, à l'acheteur, dès qu'il en aura connaissance, **TOUTE INFORMATION ADDITIONNELLE** se rapportant à l'immeuble.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

IDENTIFICATION : VENDEUR 1 (EN MAJUSCULES)

SIGNATURE : VENDEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.
DATE

IDENTIFICATION : VENDEUR 2 (EN MAJUSCULES)

SIGNATURE : VENDEUR 2

TÉMOIN

ACCUSÉ DE RÉCEPTION – L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie des présentes déclarations du vendeur.

Signé à _____

le _____, à _____ h _____

DATE

IDENTIFICATION : ACHETEUR 1 (EN MAJUSCULES)

SIGNATURE : ACHETEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

IDENTIFICATION : ACHETEUR 2 (EN MAJUSCULES)

SIGNATURE · ACHETEUR 2

TÉMOIN

Date : _____

Nom et adresse du syndicat : _____
NOM

NUMÉRO RUE APPARTEMENT VILLE PROVINCE CODE POSTAL

Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCD- _____ relatif à l'immeuble identifié ci-dessous, pourriez-vous transmettre les renseignements suivants, au meilleur de votre connaissance, ainsi que fournir, le cas échéant, le ou les documents requis à :

NOM DU COURTIER IMMOBILIER ET ADRESSE DE L'AGENCE, LE CAS ÉCHÉANT

1. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Adresse de l'immeuble :

NUMÉRO RUE VILLE PROVINCE CODE POSTAL

Nom du ou des propriétaires : _____

2. AUTORISATION DU OU DES PROPRIÉTAIRES

Nous autorisons le syndicat à divulguer à _____
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER AGISSANT À SON COMPTE

ou, le cas échéant, à son représentant, tous les renseignements relatifs à l'immeuble identifié ci-dessus.

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE 1

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE 2

3. RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

3.1 Quel est le montant des charges communes mensuelles afférentes à chacune des fractions vendues ? _____ \$

3.2 Quelle est la date à laquelle les dernières charges communes ont été payées et quelle est la période couverte par ce paiement ?

DATE

PÉRIODE COUVERTE

3.3 Existe-t-il des arrérages de charges mensuelles affectant la ou les fractions qui font l'objet de la vente ? ☐ non ☐ oui

Si oui, quel est le montant de ces arrérages ? _____ \$

Si oui, ces arrérages portent-ils intérêt ? ☐ non ☐ oui

Si oui, à quel taux ? _____ %

3.4 Existe-t-il des cotisations qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles ou de telles cotisations sont-elles à prévoir ? ☐ non ☐ oui

Si oui, quel est le montant de ces cotisations ? _____ \$

Si oui, quelle est leur date d'exigibilité ? _____
DATE

3.5 Quel est le montant accumulé dans le fonds de prévoyance ? _____ \$ en date du _____
DATE

3.6 L'exercice en cours laisse-t-il prévoir un déficit d'opération pour l'année financière courante ? ☐ non ☐ oui

Si oui, fournir les explications : _____

3.7 Un surplus pour la même période est-il prévu ? ☐ non ☐ oui

3.8 Le syndicat a-t-il connaissance d'une procédure judiciaire, de médiation ou d'arbitrage actuellement pendante, ou d'une mise en demeure, contre le syndicat, ou par lui contre un tiers ou un copropriétaire ? ☐ non ☐ oui

Si oui, fournir les explications : _____

3.9 Un jugement a-t-il été rendu contre le syndicat qui serait en attente d'exécution ? ☐ non ☐ oui

3.10 Le syndicat a-t-il été dûment immatriculé ? ☐ non ☐ oui

Si oui, indiquez le n° d'entreprise du Québec (NEQ) : _____

3.11 Existe-t-il une police d'assurance contre les risques usuels contractée par le syndicat ? ☐ non ☐ oui

Le cas échéant, fournir une copie de la police d'assurance.

3.12 Existe-t-il des indemnités d'assurance payables à la ou aux fractions qui font l'objet de la vente ? ☐ non ☐ oui

3.13 Le propriétaire de la fraction résidentielle qui fait l'objet de la vente doit-il payer à la copropriété des frais additionnels pour une partie commune dont il a l'usage exclusif ? ☐ non ☐ oui

3.14 Le syndicat a-t-il transmis un avis ou est-il sur le point de transmettre au vendeur un avis de contravention à la déclaration de copropriété qui pourrait avoir des répercussions pour l'acheteur ? ☐ non ☐ oui

3.15 Le vendeur a-t-il, à la connaissance du syndicat, effectué des travaux dans sa partie privative qui affectent les parties communes et pour lesquels une autorisation aurait dû lui être donnée ? ☐ non ☐ oui

3.16 Y a-t-il, à la connaissance du syndicat, un facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses ? ☐ non ☐ oui

3.17 Y a-t-il, à la connaissance du syndicat, des règlements adoptés ou qui pourraient l'être et consignés au registre de la copropriété en outre des dispositions de la déclaration de copropriété ? ☐ non ☐ oui

3.18 L'assemblée des copropriétaires a-t-elle pris, au cours des deux dernières années, des décisions extraordinaires relativement à des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes ? ☐ non ☐ oui

3.19 La valeur de remplacement de l'immeuble, incluant les parties communes et privatives, à l'exception des améliorations locatives apportées par les copropriétaires, a-t-elle été établie ou attestée par un professionnel compétent ? ☐ non ☐ oui

3.20 Autres : _____

4. SIGNATURES

SIGNATURE DE LA PERSONNE AUTORISÉE PAR LE SYNDICAT

DATE

NOM EN MAJUSCULES

NOTE – Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis par les articles 1785 et suivants du Code civil du Québec pour la vente d'un immeuble par un constructeur ou un promoteur. Pour les cas où un tel contrat préliminaire est exigé, un formulaire spécifique doit être utilisé.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »).

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

(ci-après appelé « le VENDEUR »).

2. OBJET DE LA PROMESSE D'ACHAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :

_____, courtier

--	--	--	--	--

NUMÉRO DE PERMIS

☐ exerçant ses activités au sein de la société par actions _____

☐ représentant l'agence _____ ou ☐ agissant à son compte.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction érigée, est décrit comme suit :

NUMÉRO _____ RUE _____ VILLE _____ PROVINCE _____ CODE POSTAL _____

DÉSIGNATION CADASTRALE _____

DIMENSIONS _____ ☐ m ☐ pi SUPERFICIE _____ ☐ m² ☐ pi²

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »).

4. PRIX ET ACOMPTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

4.1 PRIX – Le prix d’achat sera de _____ dollars
(_____ \$) que l’ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l’acte de vente.

4.2 L'IMMEUBLE ☐ n'est pas assujéti **OU** ☐ est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec dans une proportion de _____ %. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'ACHETEUR au VENDEUR à ces fins, au moment de la signature de l'acte de vente.

4.3 ACOMPTÉ – Avec la présente promesse d’achat, l’ACHETEUR remet au courtier mentionné à la clause 2.1, à titre d’acompte sur le prix d’achat à payer, une somme de _____ dollars (_____ \$) au moyen d’un chèque fait à l’ordre de « _____ en fidéicommis » (ci-après appelé « le FIDUCIAIRE »). Après l’acceptation de la présente promesse d’achat, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer cette somme sans délai dans son compte en fidéicommis jusqu’à ce que cette somme soit requise par le notaire aux fins de l’acte de vente, alors qu’elle sera imputée au prix d’achat. Dès qu’il aura déposé cette somme dans son compte en fidéicommis, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant. Advenant que la présente promesse d’achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra rembourser immédiatement au déposant, l’acompte sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande de remboursement soit faite par écrit. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse d’achat ou à la loi.

5. MODE DE PAIEMENT

5.1 ACOMPTE – Acompte versé conformément à la clause 4.3 de la présente promesse d'achat: \$

5.2 FONDS ADDITIONNELS – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR versera ou fera verser à celui-ci, en fidéicommiss, une somme additionnelle: \$

5.3 NOUVEL EMPRUNT – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme correspondant à tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire conformément à la clause 6.1 :

5.4 EMPRUNT EXISTANT – L'ACHETEUR prendra en charge, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- [] [] [] [] [] , les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ : \$

5.5 SOLDE DU PRIX DE VENTE – L'ACHETEUR paiera au VENDEUR, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- | | | | | , le solde du prix de vente : \$

PRIX TOTAL \$

6. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

6.1 MODALITÉS – L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de _____ \$, garanti par hypothèque; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera calculé selon un plan d'amortissement maximal de _____ ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de _____ ans.

Dans le cadre de ses démarches en vue d'obtenir un tel emprunt, il déclare :

☐ être lié à une agence ou à un courtier par contrat de courtage hypothécaire exclusif

OU

☐ ne pas être lié à une agence ou à un courtier par contrat de courtage hypothécaire exclusif.

6.2 ENGAGEMENT – L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.

6.3 ABSENCE D'ENGAGEMENT – En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit:

a) qu'il exige que l'ACHETEUR fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section;

OU

b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

7.1 Sous réserve de la clause 8.1 et de toute stipulation contraire à la clause 12.1, l'ACHETEUR a visité l'IMMEUBLE, le _____, DATE
et s'en déclare satisfait.

7.2 L'ACHETEUR déclare ☐ ne pas être lié **OU** ☐ être lié à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 par contrat de courtage-achat.

7.3 Les frais de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises seront à la charge de l'ACHETEUR.

7.4 Les droits de mutation à la suite de la signature de l'acte de vente seront à la charge de l'ACHETEUR.

7.5 L'ACHETEUR ne pourra pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

7.6 DOMMAGES – Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié au VENDEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que le VENDEUR aurait eu à lui payer.

8. INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR

8.1 ☐ Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

OU

☐

En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire.

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie les documents suivants:

À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés ci-dessus dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat.

Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué et qu'il veut rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

10.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer cette promesse d'achat;
2. le cas échéant, que son conjoint consent et concourt à cette promesse d'achat et qu'il interviendra à l'acte de vente;
3. qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées;
4. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en faveur d'un tiers;
5. que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du Code civil du Québec, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol.

10.2 LIVRAISON DE L'IMMEUBLE – Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a visité.

10.3 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ – Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR son acte d'acquisition ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE et, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale, tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification par rapport au certificat précédent. De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1.

10.4 FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION – Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'IMMEUBLE, et dont le paiement ne serait pas assumé par l'acquéreur, seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

10.5 VICE OU IRRÉGULARITÉ – Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

L'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

- a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant;

OU

- b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

10.6 INTERVENTION DU CONJOINT – Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR, dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et le concours de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

10.7 DOMMAGES – Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié à l'ACHETEUR par contrat de courtage-achat, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que l'ACHETEUR aurait eu à lui payer.

11. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

11.1 ACTE DE VENTE – L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire _____ ,

le ou avant le _____ . L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

DATE

L'ACHETEUR et le VENDEUR consentent à ce que le courtier mentionné à la clause 2.1 transmette au notaire identifié ci-dessus les informations contenues au présent formulaire et à ses annexes, incluant tout document s'y rattachant, dans les délais indiqués par ce dernier.

2000F (V27 10/2016)

11.2 OCCUPATION DES LIEUX – Le VENDEUR s’engage à rendre les lieux qu’il occupe disponibles pour occupation par l’ACHETEUR à compter du _____, à _____ h _____, et à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d’achat ou qui n’est pas pris en charge par l’ACHETEUR, à défaut de quoi l’ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte l’IMMEUBLE avant cette date, il demeurera toutefois responsable de maintenir les lieux dans l’état où ils se trouvaient lorsque l’ACHETEUR les a visités.

11.3 RÉPARTITIONS – Au moment de la signature de l’acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux réserves de combustibles ainsi qu’aux revenus et dépenses afférents à l’IMMEUBLE seront faites :

☐ à la date de la signature de l’acte de vente ;

OU

☐ à la date de l’occupation.

Si l’occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l’acte de vente, une répartition relative à cette occupation sera effectuée au moment de la signature de l’acte de vente, selon le calcul qui suit : le VENDEUR devra payer un montant équivalant à _____ \$ par mois, calculé de la date de la signature de l’acte de vente jusqu’à la date d’occupation prévue à la clause 11.2, en guise de compensation pour l’occupation des lieux par le VENDEUR pendant cette période. Dans cette éventualité, les frais de chauffage, d’électricité et d’entretien général des lieux occupés seront à la charge du VENDEUR. De plus, le VENDEUR devra fournir à l’ACHETEUR la preuve de souscription d’une police d’assurance-responsabilité, à ses frais.

11.4 RÉTRIBUTION DE L’AGENCE OU DU COURTIER – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE – L’ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à _____, agence ou courtier du vendeur, le montant de la rétribution prévu au contrat de courtage consenti par le VENDEUR à même les sommes disponibles revenant au VENDEUR, après le paiement de toutes les créances prioritaires et hypothécaires ainsi que des honoraires et frais du notaire pour la radiation de ces créances. Sur instructions de l’agence ou du courtier du vendeur, le notaire devra verser une partie de cette rétribution à l’agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1.

11.5 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants :

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l’ACHETEUR, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l’IMMEUBLE.

11.6 EXCLUSIONS – Sont exclus de la vente, les biens suivants :

11.7 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l’ACHETEUR :

11.8 Biens faisant l’objet d’un contrat de vente à tempérament, de vente à l’essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l’ACHETEUR :

12. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

[illegible]

13. ANNEXES

13.1 Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV-

--	--	--	--	--

 ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- | | | | | Annexe immeuble résidentiel AR- | | | | | Annexe financement AF- | | | | |

Autre(s): _____

14. CONDITIONS D'ACCEPTATION

14.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse d'achat. L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'à _____ h _____, le _____ DATE.

Si le VENDEUR l'accepte, pendant ce délai, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement l'ACHETEUR et le VENDEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le VENDEUR ne l'accepte pas, dans ce délai, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. **Tout refus par le VENDEUR aura pour effet de rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Toute contre-proposition par le VENDEUR aura le même effet qu'un refus.**

15. INTERPRÉTATION

15.1 À moins que le contexte ne s’y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

15.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

16. SIGNATURES

ACHETEUR – L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2

TÉMOIN

ACCUSÉ DE RÉCEPTION – L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2

TÉMOIN

RÉPONSE DU VENDEUR – Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette
« ACCEPTER » OU « REFUSER »
promesse d'achat ou y faire la contre-proposition CP- | | | | |.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DU VENDEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 2

TÉMOIN

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat, y compris ses annexes, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR

TÉMOIN

717 © Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec, 2012, 2016. Tous droits de reproduction réservés, sauf accord écrit.
Pour information : **Info OACIQ** | Tél. : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170 | Téléc. : 450 676-7801 | info@oaciq.com | oaciq.com

PA 00001

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé pour compléter un formulaire obligatoire de contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel.

Compte tenu de l'importance que revêtent les déclarations qui suivent, le vendeur doit transmettre les informations au meilleur de sa connaissance, en y apportant des précisions au besoin.

Le vendeur FOURNIT tous les documents disponibles relativement à ses déclarations tels les documents se rapportant aux travaux, documents de garanties, factures, reçus, plans, permis, lettres, rapports, avis, etc. ET PRÉCISE, à la section D14, toute réponse positive.

Le présent formulaire constitue une annexe au contrat de courtage: CC -

D1. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

D1.1 Les présentes déclarations portent sur l'immeuble sis au:

ADRESSE OU DÉSIGNATION CADASTRALE S'IL S'AGIT D'UN TERRAIN VACANT

D2. INFORMATIONS GÉNÉRALES

D2.1 En quelle année avez-vous acquis l'immeuble? _____

D2.2 Occupez-vous l'immeuble et si oui, depuis combien de temps? ☐ oui, depuis _____ ☐ non

D2.3 L'immeuble a-t-il déjà été loué? ☐ oui ☐ non

Si oui, identifiez les périodes de location: _____

D2.4 Dans le cas d'un immeuble loué:

a) Les baux dont le détail est décrit à l'annexe _____ procurent des loyers rapportant au moins _____ dollars (_____ \$) annuellement.

b) Avez-vous reçu un avis d'un locataire ou d'un conjoint d'un locataire déclarant que l'immeuble, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale? ☐ oui ☐ non

c) Avez-vous reçu un avis susceptible de modifier les baux existants? ☐ oui ☐ non

d) Y a-t-il des locataires qui bénéficient d'avantages particuliers, de votre part, qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux? ☐ oui ☐ non

e) Y a-t-il des instances en cours devant la Régie du logement ou devant tout autre tribunal? ☐ oui ☐ non

f) L'immeuble fait-il partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1)? ☐ oui ☐ non

g) L'immeuble constitue-t-il une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du tribunal? ☐ oui ☐ non

D2.5 Quelle est l'année de construction du bâtiment? _____ ☐ ne sais pas

D2.6 À votre connaissance, et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier ou un acheteur éventuel pourront révéler:

a) L'immeuble fait-il l'objet d'hypothèques, de servitudes, d'autres droits réels ou d'autres charges? ☐ oui ☐ non

b) L'immeuble fait-il l'objet de limitations de droit public échappant au droit commun (ex.: zone inondable, règlements municipaux de zonage et de lotissement, Loi sur le patrimoine culturel, Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, Loi sur la protection de l'environnement et leurs règlements)? ☐ oui ☐ non

D2.7 À votre connaissance, l'immeuble a-t-il déjà fait l'objet d'un avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur auquel vous ne vous êtes pas conformé? ☐ oui ☐ non

D2.8 À votre connaissance, l'immeuble est-il conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement? ☐ oui ☐ non

D2.9 Est-ce que l'immeuble est couvert par une garantie de maison neuve? ☐ oui ☐ non

Si oui, un document attestant de l'enregistrement de l'immeuble au plan de garantie est-il disponible (ex.: certificat ou lettre attestant de l'enregistrement)? ☐ oui ☐ non

D2.10 Par quelle(s) compagnie(s) de télécommunication l'immeuble est-il desservi (ex.: Bell, Vidéotron, Cogeco, Shaw Direct, Telus, etc.)? _____

D2.11 L'immeuble est-il desservi uniquement par la compagnie de télécommunication identifiée à la clause D2.10?

☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D3. INFILTRATION

D3.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs (ex.: toiture, terrasse, balcon, verrière, puits de lumière, porte, fenêtre, cheminée ou autre)?

☐ oui ☐ non

D4. TERRAIN (SOL)

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu:

D4.1 des problèmes reliés au sol tels que glissement, affaissement, mouvement de terrain ou instabilité de sol affectant l'immeuble?

☐ oui ☐ non

D4.2 des travaux de stabilisation de fondations (ex.: pieux, travaux en sous-œuvre, etc.)?

☐ oui ☐ non

D4.3 contamination du sol (ex.: déversement ou fuite de mazout, huile, plomb, mercure, etc.)?

☐ oui ☐ non

D4.4 des travaux au sol (ex.: remblai, remplissage de piscine, mur de soutènement, etc.)?

☐ oui ☐ non

D4.5 accumulation périodique d'eau sur le terrain?

☐ oui ☐ non

D4.6 présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans le fossé?

☐ sans objet ☐ oui ☐ non

D4.7 présence de dépôt d'ocre dans le sol?

☐ oui ☐ non

D5. SOUS-SOL DU BÂTIMENT (INCLUANT LE VIDE SANITAIRE)

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu:

D5.1 déversement de liquide au sous-sol (ex.: eau, mazout, huile, mercure, etc.)?

☐ oui ☐ non

D5.2 présence de fissure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol?

☐ oui ☐ non

D6. QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu:

D6.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres?

☐ oui ☐ non

D6.2 présence d'odeur (ex.: égout, humidité, gaz, mazout, etc.)?

☐ oui ☐ non

D6.3 trace de moisissure ou de pourriture?

☐ oui ☐ non

D6.4 présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermiculite)?

☐ oui ☐ non

D7. TOITURE

D7.1 Quelle est l'année d'installation du revêtement de la toiture? _____ ☐ ne sais pas

D7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture?

☐ oui ☐ non

D7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver?

☐ oui ☐ non

D8. PLOMBERIE ET DRAINAGE

D8.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberie (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui gèle, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberie, bruit anormal ou autre)?

☐ oui ☐ non

D8.2 L'immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)?

☐ oui ☐ non

a) À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas

b) Avez-vous eu connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse? ☐ oui ☐ non

D8.3 À votre connaissance, y a-t-il eu des modifications aux renvois (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français)?

☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non

D8.4 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau? _____ ☐ ne sais pas

D8.5 Y a-t-il un adoucisseur d'eau? ☐ oui ☐ non

5000F-34972_v23 (01/2013)

D8.6 Système d'alimentation en eau

- a) La municipalité dessert-elle les services d'aqueduc ? ☐ oui ☐ non
- b) L'immeuble est-il raccordé aux services d'aqueduc de la municipalité ? ☐ oui ☐ non
- Si non,**
- c) Quelle est la source d'alimentation en eau ? ☐ puits tubulaire (artésien) ☐ puits de surface ☐ pointe filtrante (pointe) ☐ captage de source
☐ autre : _____ ☐ ne sais pas
- d) S'agit-il de la source d'alimentation en eau potable ? ☐ oui ☐ non
- e) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes relatifs à la qualité de l'eau ou à sa quantité ? ☐ oui ☐ non

D8.7 Système d'évacuation des eaux usées

- a) La municipalité dessert-elle les services d'égout ? ☐ oui ☐ non
- b) L'immeuble est-il raccordé aux services d'égout de la municipalité ? ☐ oui ☐ non
- Si non,**
- c) Quel type de système dessert l'immeuble ?
☐ fosse avec champ d'épuration ☐ fosse scellée ☐ fosse avec champ de polissage ☐ autre : _____ ☐ ne sais pas
- d) En quelle année ce système a-t-il été installé ? _____ ☐ ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques, la conformité et l'année d'installation du système ? ☐ oui ☐ non
- f) À quelle date a eu lieu la dernière vidange du système ? _____ ☐ ne sais pas
- g) Avez-vous des documents constatant la fréquence de vidange ou d'entretien du système, y inclus la dernière vidange ? ☐ oui ☐ non
- h) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes au système (ex. : odeur, débordement, etc.) ? ☐ oui ☐ non

D9. ÉNERGIE

- D9.1 L'immeuble est-il desservi par des services d'électricité ? ☐ oui ☐ non
- D9.2 L'immeuble est-il raccordé à des services d'électricité ? ☐ oui ☐ non
- D9.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à l'électricité (ex. : lumière qui clignote anormalement, fusible ou disjoncteur qui saute à répétition, prise de courant ou interrupteur qui ne fonctionne pas, etc.) ? ☐ oui ☐ non
- D9.4 L'immeuble est-il desservi par des services de gaz naturel ? ☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non
- D9.5 L'immeuble est-il raccordé à des services de gaz naturel ? ☐ oui ☐ non
- D9.6 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes reliés au gaz naturel (ex. : flamme jaune ou orange, fuite, alimentation irrégulière, odeur) ? ☐ oui ☐ non
- D9.7 L'immeuble est-il muni d'une génératrice ? ☐ oui ☐ non
- D9.8 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la génératrice ? ☐ oui ☐ non

D10. CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION

D10.1 Système de chauffage principal

À votre connaissance :

- a) Quelle est la source d'énergie du système de chauffage principal (ex. : mazout, électricité, gaz naturel, solaire, géothermie, autre) ? _____
- b) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de chauffage ? ☐ oui ☐ non
- c) Certaines pièces sont-elles difficiles à chauffer ? ☐ oui ☐ non
- d) Y a-t-il un chauffage par pellicule chauffante au plafond (chauffage radiant) ? ☐ oui ☐ non
- e) Quelle est l'année d'installation de la fournaise ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- f) Dans le cas d'un système de chauffage n'utilisant pas de fournaise, quelle est l'année d'installation des principales composantes du système ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas

- g) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de chauffage ? ☐ oui ☐ non
- h) Quelle est l'année d'installation du réservoir à mazout ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- i) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un réservoir à mazout souterrain ? ☐ oui ☐ non
- j) Quelle est la fréquence des ramonages ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas
- k) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ? _____ ☐ sans objet ☐ ne sais pas

D10.2 Thermopompe (climatisation et chauffage)

☐ sans objet

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts à la thermopompe ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation de la thermopompe ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous un contrat d'entretien pour la thermopompe ? ☐ oui ☐ non

D10.3 Système de climatisation permanent

☐ sans objet

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de climatisation ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation du système de climatisation ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de climatisation ? ☐ oui ☐ non

D10.4 Y a-t-il un échangeur d'air ?

☐ oui ☐ non

Si oui :

- a) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes liés à l'échangeur d'air ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation de l'échangeur d'air ? _____ ☐ ne sais pas

D10.5 Système géothermique

☐ sans objet

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système géothermique ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation du système géothermique ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Le système géothermique a-t-il été certifié par la CCÉG (Coalition canadienne de l'énergie géothermique) ? ☐ oui ☐ non
- Si oui, quel est le numéro de certification du système ? _____ ☐ ne sais pas

D10.6 Chauffage d'appoint (poêle, foyer, cheminée)

☐ sans objet

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts à l'appareil de chauffage d'appoint ou ses composantes ? ☐ oui ☐ non
- b) Quelle est l'année d'installation de l'appareil ? _____ ☐ ne sais pas
- c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de l'appareil ? ☐ oui ☐ non
- d) Quelle est la fréquence d'utilisation de l'appareil ? _____ ☐ ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de la cheminée du chauffage d'appoint ? ☐ oui ☐ non
- f) Quelle est la fréquence des ramonages ? _____ ☐ ne sais pas
- g) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ? _____ ☐ ne sais pas

D11. INSECTES ET ANIMAUX NUISIBLES

- D11.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu présence d'insectes ou d'animaux nuisibles (ex. : fourmis charpentières, chauve-souris) ? ☐ oui ☐ non
- D11.2 Avez-vous déjà eu recours aux services d'un exterminateur professionnel ? ☐ oui ☐ non

D12. RAPPORTS D'INSPECTION ET TOUTE AUTRE EXPERTISE EXISTANTS

- D12.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble ? ☐ oui ☐ non

☐ oui ☐ non

☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ ne sais pas ☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ oui ☐ non☐ oui ☐ nonThis image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

D15. SIGNATURES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES SIGNATURES ORIGINALES)

Le vendeur déclare que les renseignements contenus au présent document ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance et reconnaît, par la présente, qu'une copie de ce document pourra être remise à tout acheteur éventuel, à toute agence, à tout courtier de même qu'à l'inspecteur en bâtiments ou à toute autre personne impliquée dans la transaction. Il fournira, par écrit à l'agence ou au courtier qui le représente et, le cas échéant, à l'acheteur, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'immeuble.

Signé à _____ , Signé à _____ ,

le _____ , à _____ h _____ . le _____ , à _____ h _____ .
DATE DATE

IDENTIFICATION: VENDEUR 1 (EN MAJUSCULES)

IDENTIFICATION: VENDEUR 2 (EN MAJUSCULES)

SIGNATURE: VENDEUR 1

SIGNATURE: VENDEUR 2

TÉMOIN

TÉMOIN

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

L'acheteur reconnaît avoir reçu copie des présentes déclarations du vendeur.

Signé à _____ , Signé à _____ ,

le _____ , à _____ h _____ . le _____ , à _____ h _____ .
DATE DATE

IDENTIFICATION: ACHETEUR 1 (EN MAJUSCULES)

IDENTIFICATION: ACHETEUR 2 (EN MAJUSCULES)

SIGNATURE: ACHETEUR 1

SIGNATURE: ACHETEUR 2

TÉMOIN

TÉMOIN