
MODIFICATIONS – POINTS SAILLANTS

Le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divisée* (DVD) a grandement été amélioré dans son contenu. **Plusieurs questions ont été détaillées ou reformulées** pour assurer une meilleure transparence entre les parties et pour éviter une mauvaise compréhension de la portée de certaines questions, ce qui pourrait être source de litiges.

De **nouvelles questions** ont été ajoutées pour tenir compte des tendances actuelles ou des nouveautés législatives, soit les questions sur la location à court terme, le fonds d'auto assurance, l'ancien dépotoir, le système améliorant l'efficacité énergétique, etc.

Les commentaires ci-dessous portent sur les **principaux changements** et se réfèrent à la nouvelle numérotation des sections et des questions.

Pour faciliter l'exercice, nous joignons, pour référence, une **table de concordance** entre le formulaire modifié et sa version antérieure.

NOTE

La note contient dorénavant un préambule précisant l'objectif des déclarations du vendeur. En effet, la cueillette d'information auprès du vendeur par le biais de ce formulaire constitue une étape essentielle à la découverte des facteurs défavorables se rapportant à l'immeuble.

PRINCIPALES QUESTIONS AJOUTÉES OU RÉFORMULÉES

D2 – INFORMATIONS GÉNÉRALES

D2.5 Ajout d'une question sur le fonds d'auto assurance, pour tenir compte de l'obligation du syndicat de copropriétaires de constituer un fonds d'auto assurance:

D2.5 Y a-t-il un fonds d'autoassurance? oui non

D2.6 Précision de la question sur le plan de gestion de l'actif pour y inclure le carnet d'entretien :

D2.6 Le syndicat de copropriétaires possède-t-il un plan de gestion de l'actif (étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien)? oui non

D2.9 b) Ajout d'une question concernant la location à court terme :

D2.9 b) S'agit-il d'une location à court terme (moins de 30 jours) ? oui non

D2.9 g) Reformulation de la question concernant un locataire ou un conjoint d'un locataire âgé de 70 ans et plus pour tenir compte de l'article 1959.1 C.c.Q :

D2.9 g) Y a-t-il un locataire ou un conjoint d'un locataire âgé de 70 ans et plus ET qui habite son logement depuis 10 ans ou plus ? oui non

À NOTER : des restrictions pourraient s'appliquer pour évincer ce locataire et son conjoint ou pour reprendre son logement.

D4 – TERRAIN (SOL)

D4.9 Ajout d'une question concernant un ancien dépotoir ou un site d'enfouissement :

D4.9 Y a-t-il des informations indiquant que votre partie privative est située sur un ancien dépotoir ou sur un site d'enfouissement ? oui non

Si oui, indiquez la source de cette information : _____

D5 – SOUS-SOL ET FONDATIONS

D5.1 Ajout d'une question, concernant le type de fondation :

D5.1 Quel est le type de fondation ? pierre bois bloc de béton béton ne sais pas autre

D7 – TOITURE

D7.4 Précision de la question, concernant le type de revêtement de la toiture :

D7.4 Quel est le type de revêtement de la toiture ? ne sais pas bardeaux d'asphalte bardeaux de cèdre bitume et gravier membrane élastomère tôle autre

D8 – PLOMBERIE ET DRAINAGE

D8.3 b) Ajout d'une question, sur l'année d'installation de la pompe d'évacuation :

D8.3 b) À quelle année remonte l'installation de la pompe d'évacuation ? _____ ne sais pas

D8.6 b) c) Ajout d'une question, sur la location du chauffe-eau :

D8.6 Chauffe-eau :

b) Est-il ou sont-ils loués ? oui non

c) Quel est le coût de la location ? _____ \$ ne sais pas

D9 – ÉNERGIE

D9.8 Ajout d'une question, sur le système améliorant l'efficacité énergétique :

D9.8 L'immeuble est-il équipé d'un système améliorant l'efficacité énergétique? oui non

Si oui, lequel? éolienne panneau solaire autre

D10 – CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION

D10.13 g) Ajout d'une question, sur la conformité de l'appareil de chauffage d'appoint :

D10.13 Votre partie privative est-elle équipée d'un appareil de chauffage d'appoint?

g) Est-il conforme à la réglementation applicable? oui non

D10.14 e) Ajout d'une question, sur la conformité de la cheminée :

D10.14 Le système de chauffage principal ou d'appoint comprend-il une cheminée?

g) Est-elle conforme à la réglementation applicable? oui non

D14 – PARTIES COMMUNES

D14.1 Précision de la question sur les limitations de droit public pour y viser les zones aéroportuaires et les risques de mouvement de terrain :

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? ne sais pas oui non

- *L'immeuble est en zone inondable; oui non*
- *Des règlements d'urbanisme limitent l'usage qui peut être fait de l'immeuble (zonage, lotissement, construction, conditions pour obtenir un permis, ou autre); oui non*
- *L'immeuble est situé en zone aéroportuaire; oui non*
- *L'immeuble est visé par une loi ou un règlement en matière de protection du patrimoine; oui non*
- *L'immeuble est en zone agricole; oui non*
- *Des limitations liées aux lois de protection de l'environnement s'appliquent à l'immeuble; oui non*
- *L'immeuble est en zone de risque de mouvement de terrain; oui non*
- *Si autre, veuillez spécifier : _____*

D15 – PRÉCISIONS

Afin d'attirer l'attention sur l'importance de donner plus de détails concrets dans cette rubrique, des exemples de documents à fournir et de la nature des explications à donner ont été ajoutés.

D16 – SIGNATURES

Encadré avant les signatures – Rôle de l'OACIQ

Conformément à l'article 16.2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (c. C-73.2, r. 1), cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l'OACIQ. Si le titulaire de permis remet à la partie le formulaire révisé DVD qui contient cet encadré, il se conforme à l'obligation de l'article 16.2 et il n'a pas à remettre d'autres documents distincts sur le rôle de l'OACIQ.

Nouvelle obligation du vendeur en cas de contrat de courtage non exclusif

Dans le cas de contrat de courtage – vente non exclusif, le vendeur sera tenu de rendre accessible le formulaire DVD ainsi que ses modifications et les documents afférents à toute autre agence ou à tout autre courtier avec lesquels il a conclu un autre contrat de courtage. Cette nouvelle obligation est justifiée par le besoin d'assurer la conformité de l'information transmise par le vendeur. Cependant, cette obligation ne remplace pas celle de remplir le formulaire DVD chaque fois que le vendeur conclut un nouveau contrat avec un autre courtier.

D'AUTRES MODIFICATIONS SONT DE FORME OU DE NATURE TECHNIQUE.