

**DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE
IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DE MOINS
DE 5 LOGEMENTS EXCLUANT LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ**

POINTS SAILLANTS

Ce formulaire a fait l'objet d'une révision complète. Outre plusieurs **changements dans la structure du formulaire** (déplacement des sections et des questions), celui-ci 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, par exemple les questions sur la location à court terme, la certification de l'efficacité énergétique, la borne de recharge électrique, la reformulation de la question concernant la culture du cannabis, etc.

Les commentaires ci-dessous portent sur les **principaux changements** et 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.

TITRE

Le titre a été modifié afin d'y refléter le fait qu'il complète les formulaires relatifs à la vente d'un immeuble de moins de 5 logements excluant la copropriété divisée. L'expression « IMMEUBLE » comprend le terrain et tous les bâtiments qui y sont érigés quand le contexte le permet.

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.

NOUVELLES QUESTIONS AJOUTÉES

D2 – INFORMATIONS GÉNÉRALES

D2.6 b) Ajout d'une question concernant la location à court terme :

***D2.6 b)** S'agit-il d'une location à court terme (moins de 30 jours) ? oui non*

D2.6 g) Ajout d'une 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 :

***D2.6 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.

D2.10 et D2.11 Ajout des questions concernant le changement, le déplacement ou le remplacement du stationnement, du droit de passage, de la clôture, etc., séparant du voisin pour tenir compte de l'arrêt de la Cour Suprême dans la cause *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22. La Cour a établi que la prescription acquisitive est opposable à un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier avant que le possesseur ne revendique son droit devant les tribunaux. Dans cette affaire, l'acheteuse a acquis l'espace de stationnement situé chez ses voisins par voie de la prescription acquisitive et elle peut, selon la Cour, faire prévaloir cette acquisition à ses nouveaux voisins, même s'ils n'étaient pas au courant de la situation lorsqu'ils ont acheté la propriété et même si elle n'avait toujours pas entamé un recours pour faire reconnaître ses droits à l'époque où ils sont devenus propriétaires.

D2.10 Depuis l'acquisition de votre propriété, le stationnement, le droit de passage, la clôture, la haie ou le muret vous séparant de votre voisin a-t-il été changé, déplacé ou remplacé par vous ou votre voisin ?

oui non

D2.11 Depuis l'acquisition de votre propriété, y a-t-il eu ajout, remplacement, modification notamment de fenêtres, de piscine, de cabanon, de trottoir, d'entrée pavée, de clôtures, de galerie, de terrasse, de haies, de murets ou autres ? oui non

À NOTER : En cas de réponse positive aux questions D2.8, D2.9, D2.10 et D2.11, un nouveau certificat de localisation pourrait être requis si celui fourni ne reflète pas ces changements.

D3 – TERRAIN (SOL)

D3.9 Ajout d'une question concernant un ancien dépotoir ou un site d'enfouissement :

D3.9 Y a-t-il des informations indiquant que l'immeuble est situé sur un ancien dépotoir ou sur un site d'enfouissement ? oui non

Si oui, indiquez la source de cette information : _____

D4 – DOMMAGES CAUSÉS PAR L'EAU

D4.2 Ajout d'une question concernant la fuite d'eau et sa provenance :

D4.2 Une fuite d'eau a-t-elle déjà causé des dommages ? oui non

Si oui, d'où provenait la fuite ? lave-vaisselle laveuse réfrigérateur chauffe-eau toilette douche bain autre

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

D8 – TOITURE

D8.1 Ajout d'une question concernant le type de revêtement de la toiture :

D8.1 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

D8.4 Ajout d'une question concernant l'entretien de la toiture :

D8.4 Est-ce que la toiture requiert un entretien régulier ? oui non

Si oui, à quelle fréquence ? _____ ne sais pas

D8.5 Ajout d'une question concernant le type d'isolant :

D8.5 Quel est le type d'isolant dans le comble (l'entretoit) ? ne sais pas laine minérale vermiculite uréthane autre

D9 – PLOMBERIE ET DRAINAGE

D9.3 b) Ajout d'une question sur l'année d'installation de la pompe d'évacuation :

D9.3 b) À quelle année remonte l'installation de la pompe d'évacuation ? _____ ne sais pas

D9.4 Ajout d'une question sur le drain français :

D9.4 L'immeuble est-il équipé d'un drain français ? ne sais pas oui non

Si oui, est-ce qu'un système permet d'y accéder pour l'inspecter et le nettoyer ? oui non

D9.6 a) b) Ajout d'une question sur la location du chauffe-eau :

D9.6 Quelle est l'année d'installation du ou des chauffe-eau ? _____ ne sais pas

a) Est-il ou sont-ils loués ? oui non

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

D9.8 b) c) Ajout d'une question sur l'entrée d'eau :

D9.8 L'immeuble est-il desservi par les services d'aqueduc de la municipalité? oui non

b) L'entrée d'eau de la municipalité a-t-elle été changée, réparée ou déplacée ?

oui (indiquez l'année) _____ non

c) S'agit-il d'une source d'alimentation en eau potable ? oui non

D9.9 c) d) Ajout d'une question sur l'alimentation en eau par une autre source que les services d'aqueduc municipal :

D9.9 L'immeuble est-il alimenté en eau par une autre source que les services d'aqueduc municipal ? oui non

Si oui, répondez aux sous-questions suivantes : [...]

c) Avez-vous des documents attestant de la qualité et de la quantité d'eau pour cette source ? oui non

d) Est-ce qu'il y a déjà eu des problèmes liés à la qualité ou à la quantité d'eau pour cette source ? oui non

D9.11 b) c) f) i) Ajout des questions sur le système d'évacuation des eaux usées autre que les services d'égout de la municipalité :

D9.11 L'immeuble est-il équipé d'un système d'évacuation des eaux usées autre que les services d'égout de la municipalité ?

Si oui, répondez aux sous-questions suivantes : [...]

b) Avez-vous un plan qui localise ce système ? oui non

c) Ce système est conçu pour combien de chambres à coucher ? _____

f) Est-ce que la vidange relève de la municipalité ? oui non

i) Avez-vous déjà reçu un avis de non-conformité par rapport à votre système d'évacuation des eaux usées ?

oui non

D9.13 Ajout d'une question sur le clapet antiretour :

D9.13 Est-ce que l'immeuble est équipé d'un clapet antiretour (pour prévenir les refoulements des eaux d'égout et de pluie) ? ne sais pas oui non

D10 – ÉNERGIE

D10.5 Ajout d'une question sur le panneau électrique :

D10.5 Le panneau électrique a-t-il déjà été changé ? oui non

Si oui, en quelle année ? _____ ne sais pas

D10.6 Ajout d'une question sur une borne de recharge pour voiture électrique :

D10.6 L'immeuble est-il équipé d'une borne de recharge pour voiture électrique ? oui non

Si oui, quelles sont les modalités et les conditions d'utilisation de la borne (borne privée, utilisateur payeur, ou autre) ? _____

D10.7 Ajout d'une question sur le système améliorant l'efficacité énergétique :

D10.7 L'immeuble est-il équipé d'un système améliorant l'efficacité énergétique ? oui non

Si oui, lequel ? éolienne panneau solaire autre

D10.8 Ajout d'une question sur la certification d'efficacité énergétique :

D10.8 L'immeuble a-t-il reçu une certification d'efficacité énergétique ? oui non

Si oui, répondez aux sous-questions suivantes :

a) De quelle certification s'agit-il ? Novoclimat cote énergétique maison verte LEED autre : _____

b) À quelle date remonte cette certification ? _____ ne sais pas

D12 – CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION

D12.9 b) g) Ajout d'une question sur l'appareil de chauffage d'appoint :

D12.9 L'immeuble est-il équipé d'un appareil de chauffage d'appoint ? oui non

*b) Quelle est la source d'énergie utilisée par cet appareil ? mazout électricité gaz naturel bois
 propane granules autre*

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

D12.10 d) Ajout d'une question sur l'appareil de chauffage d'appoint :

D12.10 Le système de chauffage principal ou d'appoint comprend-il une cheminée ? oui non

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

D12.12 a) c) Ajout d'une question sur le type de thermopompe et son année d'installation :

D12.12 L'immeuble est-il équipé d'une thermopompe (chauffage ET climatisation) ? oui non

Si oui, répondez aux sous-questions suivantes :

a) La thermopompe est-elle murale ou centrale ? _____ [..]

*c) Avez-vous des documents attestant des caractéristiques et de l'année d'installation de l'appareil ?
 oui non*

D12.13 a) c) Ajout d'une question sur le type du système de climatisation et son année d'installation :

D12.13 L'immeuble est-il équipé d'un système de climatisation permanent ? oui non

a) Le système de climatisation est-il mural ou central ? _____ [..]

*c) Avez-vous des documents attestant des caractéristiques et de l'année d'installation de l'appareil ?
 oui non*

D12.14 b) c) Ajout d'une question sur les caractéristiques de l'échangeur d'air :

D12.14 L'immeuble est-il équipé d'un échangeur d'air ? oui non

Si oui, répondez aux sous-questions suivantes : [..]

*b) Avez-vous des documents attestant des caractéristiques et de l'année d'installation de l'échangeur d'air ?
 oui non*

c) Avez-vous un contrat d'entretien pour l'échangeur d'air ? oui (indiquez la date du dernier entretien) non

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

Par le biais de ce texte, l'OACIQ souhaite informer davantage le public de sa mission à titre de régulateur du courtage immobilier au Québec. Il est à noter que le titulaire de permis agissant en vertu du contrat de courtage identifié à la page 1 du formulaire devra y apposer ses paraphes afin de confirmer son inscription auprès de l'OACIQ.

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

Dans le cas de contrat non exclusif, le vendeur sera tenu de rendre accessibles le présent formulaire 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 présent formulaire chaque fois que le vendeur conclut un nouveau contrat avec un autre courtier.

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