

AIDE-MÉMOIRE — COPROPRIÉTÉ DIVISE POST-RÉFORME

En 2018, 2019 et 2020, les Lois 141, 16 et 41 ont été sanctionnées. Ainsi, certains articles du *Code civil* amendé sont déjà entrés en vigueur et d'autres le seront prochainement. Parmi ceux-là, l'obligation de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance et la création d'un carnet d'entretien, de même que de remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété dont la forme et le contenu seront déterminés par règlement.

Cet aide-mémoire identifie les documents à inclure dans chaque dossier de transaction d'une copropriété divisée. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive et d'autres documents pourraient devoir être inclus au dossier de contrat de courtage ou de transaction, le tout selon les particularités de chaque opération de courtage. (DRCOP, DVD, certificat de localisation, etc.)

Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences

Art. 1 : Le courtier ou l'agence doit tenir les registres et dossiers prescrits par le présent chapitre et les maintenir à jour. Dans le cas d'un courtier qui agit pour une agence, les obligations liées à la tenue des registres et dossiers sont déléguées à l'agence. Le courtier doit lui transmettre sans délai tous les renseignements nécessaires à cette fin.

Art. 11 : Le dossier pour un contrat de courtage contient les documents suivants : 1° le contrat de courtage; 2° tout document servant ou ayant servi à l'exécution du contrat, notamment tout document servant à démontrer l'exactitude des renseignements fournis; 3° le contenu du dossier prévu à l'article 13, le cas échéant.

Art. 13 : Le dossier pour une transaction contient la proposition de transaction acceptée et tout autre document ayant servi à la réalisation de la transaction.

Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

Art. 5 : Le titulaire de permis doit vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il fournit au public ou à un autre titulaire de permis. Il doit toujours être en mesure de démontrer l'exactitude de ces renseignements.

AIDE-MÉMOIRE — COPROPRIÉTÉ DIVISE POST-RÉFORME

NOTE : Tous les documents que le courtier a en sa possession, auxquels il a dû se référer et qui justifient l'exactitude des renseignements verbaux ou écrits qu'il a divulgués, doivent se retrouver aux dossiers du courtier.

NOM DU COURTIER : _____

N° DE DOSSIER OU ADRESSE : _____

TYPE DE COPROPRIÉTÉ

Horizontale

Verticale

Nombre d'unités : _____

Nombre d'étages : _____

Par Phase : Oui Non

Si oui :

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre : _____

Appartement

Maison de ville

Urbain

Villégiature

Commercial

Mixte (Commercial & résidentiel)

Autre : _____

Nom du syndicat 1 : _____

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre : _____

Immatriculation renouvelée : Oui Non

Nom du syndicat 2 : _____

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre : _____

Immatriculation renouvelée : Oui Non

Conseil d'administration 1 :

Initiale

Nombre d'administrateurs : _____

Concomitante

Nombre d'administrateurs : _____

Modifications successives des lots transitoires

Nombre d'administrateurs : _____

Autre : _____

Nombre d'administrateurs : _____

Conseil d'administration 2 :

Initiale

Nombre d'administrateurs : _____

Concomitante

Nombre d'administrateurs : _____

Modifications successives des lots transitoires

Nombre d'administrateurs : _____

Autre : _____

Nombre d'administrateurs : _____

AIDE-MÉMOIRE — COPROPRIÉTÉ DIVISE POST-RÉFORME

DOCUMENTS¹

Déclaration de copropriété

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre

Règlements de l'immeuble

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre

Attestation du syndicat sur l'état de l'immeuble² :

Oui Non

États financiers des _____ dernière(s)

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre

Cotisation spéciale : Oui Non

Immeuble

Date de construction : _____

Fonds de prévoyance : Oui Non

Si oui, quel est le montant accumulé dans ce fonds :

Initiale _____ \$

Concomitante _____ \$

Modifications successives des lots transitoires
_____ \$

Autre _____ \$

Plan de gestion de l'actif : Oui Non

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre

Carnet d'entretien : Oui Non

Si oui :

Initiale

Établi en : _____

Concomitante

Établi en : _____

Modifications successives des lots transitoires

Établi en : _____

Autre

Établi en : _____

Étude du fonds de prévoyance^{3 et 4} :

Oui Non

Si oui :

Initiale

Faite en : _____ et révisée le : _____

Concomitante

Faite en : _____ et révisée le : _____

Modifications successives des lots transitoires

Faites en : _____ et révisée le : _____

Autre

Faite en : _____ et révisée le : _____

AIDE-MÉMOIRE — COPROPRIÉTÉ DIVISE POST-RÉFORME

DOCUMENTS¹ (suite)

Assurances

L'immeuble et le syndicat sont-ils assurés?

Oui Non

Si oui, par quel assureur : _____

Évaluation professionnelle de la valeur de reconstruction : _____ \$;

effectuée le _____ 20 _____,

par _____.

Fonds d'auto-assurance : Oui Non

Si oui, quel est le montant accumulé dans ce fonds :

Initiale _____ \$

Concomitante _____ \$

Modifications successives des lots transitoires
_____ \$

Autre _____ \$

Assurance responsabilité copropriétaire/occupant :

Oui Non

1 000 000 \$ (moins de 13 unités)

2 000 000 \$ (13 unités et plus)

Unités de référence disponible au registre de la copropriété⁵ : Oui Non

Procès-verbaux

Initiale

Concomitante

Modifications successives des lots transitoires

Autre

AGA des _____ dernières années

Conseil d'administration des _____
dernière(s) : _____ année(s) _____ mois

DRCOP disponible : Oui Non

Si oui, complété le _____
20 _____.

¹ Article 1068.2 du *Code civil* entré en vigueur le 10 janvier 2020.

² Article 1068.1 du *Code civil*. En attente d'un règlement du gouvernement sur la forme et le contenu de l'attestation pour son entrée en vigueur.

³ Article 1071.3 du *Code civil*. Pour les copropriétés établies avant l'entrée en vigueur de la loi, au plus tard 3 ans après l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de ces articles. Pour les copropriétés établies après l'entrée en vigueur de la loi, ces obligations entrent en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de ces articles.

⁴ Article 1106.1 du *Code civil* entré en vigueur le 10 janvier 2020.

⁵ Article 1070 du *Code civil* entré en vigueur le 13 décembre 2018 pour les copropriétés établies à compter du 13 juin 2018; entrée en vigueur le 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018.