



Déclarations du vendeur sur l'immeuble (Terrain et bâtiments, circonstances et dépendances)

Formulaire recommandé

ATTENTION : Ce formulaire a été modifié à la suite d'une révision par le comité sur les formulaires de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, en collaboration avec l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec.

Général

Le formulaire s'intitule « Déclarations du vendeur sur l'immeuble (Terrain et bâtiments, circonstances et dépendances) ». On veut ainsi éviter de limiter son utilisation aux seules transactions portant sur un immeuble de moins de cinq logements.

Dans ce formulaire, les déclarations du vendeur sont divisées en 15 clauses plutôt que 16. Chaque clause comporte une série de questions auxquelles il faut répondre par « oui » ou « non » dans la plupart des cas, avec l'instruction de préciser toutes les réponses positives à la clause D15 (Améliorations importantes à l'immeuble et précisions). Cette nouvelle clause D15 a permis d'éliminer les lignes vides, auparavant placées après chaque question.

Clause D2 – Informations générales

Cette clause reprend les questions de l'ancienne clause D2 et y ajoute de nouvelles questions relatives à la location de l'immeuble. Elle reprend également la question sur la garantie de maison neuve, auparavant prévue à la question D16.3 de l'ancien formulaire.

Clause D3 – Infiltration

La clause D3 regroupe les questions sur ce sujet, qui figuraient sur l'ancien formulaire aux questions D4.1 et D6.1.

Clause D4 – Terrain (Sol)

La clause D4 reprend les anciennes questions D3.1, D3.2, D3.3 et D3.5 et y ajoute les nouvelles questions D4.5 à D4.7 portant sur l'ocre ferreuse ou l'accumulation d'eau sur le terrain. La question D3.4 de l'ancien formulaire se retrouve maintenant à la clause D10.

Clause D5 – Sous-sol du bâtiment (incluant vide sanitaire)

La clause D5 remplace les anciennes questions D4.1 (pour la partie déversement de liquide) et D4.2 (fissures de fondation, pourriture ou autre).

Clause D6 – Qualité de l'air intérieur

La clause D6 remplace l'ancienne clause D5. La question D6.4 porte sur la connaissance par le vendeur de la présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante alors que la question D5.3 de l'ancien formulaire se limitait à demander de déclarer si un test visant à détecter ce produit avait été effectué.

Clause D7 – Toiture

La clause D7 remplace l'ancienne clause D6 (Toiture et structures). Elle reprend seulement l'ancienne question D6.2 mais en prévoit de nouvelles portant sur l'année d'installation du revêtement de la toiture et les documents le constatant. Les autres questions de l'ancienne clause D6 se trouvent maintenant aux clauses D3 et D14 du nouveau formulaire.

Clause D8 – Plomberie et drainage

Les anciennes clauses D12 (Système privé d'alimentation en eau), D13 (Système privé d'évacuation des eaux usées) et D7 (Plomberie) sont maintenant regroupées dans la nouvelle clause D8 (Plomberie et drainage) qui y reprend les questions avec plus de précisions.

La clause D8 questionne notamment le vendeur sur la date de l'installation du chauffe-eau ainsi que sur le puisard, la fosse, le drain, les pompes d'évacuation (sumpump) et l'adoucisseur d'eau.

Clause D9 – Électricité

La clause D9 reprend la clause D8 de l'ancien formulaire.

Clause D10 – Chauffage et climatisation

La clause D10 remplace la clause D9 et y intègre l'ancienne question D3.4 concernant le réservoir de mazout souterrain. Elle comporte aussi plusieurs nouvelles questions. Les questions sont regroupées sous quatre sujets, soit le système de chauffage principal, la thermopompe (climatisation et chauffage), le système de climatisation permanent et le chauffage d'appoint (poêle, foyer, cheminée).

Clause D11 – Insectes et animaux nuisibles

La clause D11 remplace l'ancienne clause D10. Elle requiert maintenant que le vendeur déclare s'il a connaissance qu'il y a ou qu'il y a déjà eu présence d'insectes ou d'animaux nuisibles, sans limiter cette déclaration aux cinq dernières années, comme le prévoyait l'ancien formulaire. De plus, le vendeur doit aussi déclarer s'il a eu recours aux services d'un exterminateur professionnel.

Clause D12 – Dettes reliées aux équipements et appareils

La clause D12 reprend la clause D14 de l'ancien formulaire.

Clause D13 – Rapports d'inspection ou toute autre expertise existants

La clause D13 rassemble les questions relatives aux tests portant sur la pyrite, l'amiante et tout autre rapport existant, auparavant réparties dans les clauses D5 (Qualité de l'air intérieur), D11 (Pyrite et autres matériaux gonflants) et D15 (Rapports d'inspection existants).

Clause D14 – Autres informations

La clause D14 (Autres informations) permet de déclarer toute autre information qui pourrait être pertinente pour un acheteur potentiel. Elle reprend les questions D16.1, D16.2 et D16.4 de l'ancien formulaire. On y retrouve de nouvelles questions concernant les permis requis pour l'exécution des travaux sur l'immeuble et les plans et devis. Il est aussi demandé au vendeur de déclarer si, à sa connaissance, un assureur a déjà refusé d'assurer l'immeuble en tout ou en partie ou a déjà refusé une réclamation à la suite de dommages causés à l'immeuble. Le vendeur doit également déclarer s'il a connaissance qu'il y a eu une culture de cannabis ou une production de drogue ou de produit chimique ou dangereux à l'intérieur de l'immeuble, ou s'il y a eu un suicide ou une mort violente.

Clause D15 – Améliorations importantes à l'immeuble et précisions

La clause D15 a été ajoutée afin de préciser toutes les réponses positives inscrites aux questions du formulaire ainsi que tous travaux importants à l'immeuble ou rénovations autres que ceux faisant l'objet d'une question particulière. Si l'espace prévu à cette clause n'est pas suffisant pour y indiquer toutes les précisions ou autres travaux importants, ceux-ci peuvent être indiqués sur des feuilles supplémentaires annexées.

Signatures

Le bloc de signatures prévoit encore que le formulaire peut être remis à tout acheteur éventuel de même qu'à l'inspecteur en bâtiments, mais maintenant il prévoit aussi que ce formulaire peut être remis à tout agent immobilier et à tout autre personne impliquée dans la transaction. Ce bloc de signatures contient aussi, dans la nouvelle version, un espace pour un accusé de réception à remplir par l'acheteur. Cela permet au vendeur de se ménager une preuve que l'information contenue dans le formulaire a bien été communiquée à l'acheteur.





GÉNÉRALITÉS

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 clause D15 toute réponse positive.

Si le présent formulaire constitue une annexe à un autre document, en préciser le numéro : CC - | | | | | | | | | | PA - | | | | | | | | | | Autre: _____

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 Quelle est l'année de construction du bâtiment? _____ ne sais pas

D2.5 Est-ce que l'immeuble est couvert par une garantie de maison neuve? oui non

Tous travaux importants à l'immeuble ou rénovations autres que ceux faisant l'objet d'une question particulière au présent formulaire, doivent être déclarés à la clause D15.

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-cœuvre, etc.)? oui non

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

D4.4 des travaux au sol (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 d'ocre ferreuse dans le sol? oui non

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

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

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

D5.2 présence de fissures 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 autre? oui non

D6.2 présence d'odeurs (ex.: égouts, 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

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 clause D15 toute réponse positive.

- 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 en 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, par exemple des variations importantes de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, des tuyaux qui gèlent, des fuites d'eau, la présence de rouille dans l'eau, une odeur, des problèmes d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberie, des bruits anormaux ou autre? oui non
- D8.2 L'immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation ("sumppump")? 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 dépôts jaunâtres ou rougeâtres 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)? 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
- D8.6 Système privé d'alimentation en eau (puits)
- a) Quelle est la source d'alimentation en eau? puits artésien puits de surface autre : _____ ne sais pas
- b) S'agit-il de la source d'alimentation en eau potable? oui non
- c) 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 privé d'évacuation des eaux usées (fosse septique)
- a) Quel type de système dessert l'immeuble? fosse avec champs d'épuration autre : _____ ne sais pas
- b) En quelle année ce système a-t-il été installé? _____ ne sais pas
- c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques, la conformité et l'année d'installation du système? oui non
- d) À quelle date a eu lieu la dernière vidange du système? _____ ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant la fréquence de vidange ou d'entretien du système, y inclus la dernière vidange? oui non
- f) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes au système (ex. : odeurs, débordement, etc.)? oui non

D9. ÉLECTRICITÉ

- D9.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à l'électricité (ex. : lumières qui clignotent anormalement, fusibles ou disjoncteurs qui sautent à répétition, prises de courant ou interrupteurs qui ne fonctionnent pas, etc.)? oui non

D10. CHAUFFAGE ET CLIMATISATION

D10.1 Système de chauffage principal

À votre connaissance:

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de chauffage? oui non
- b) Certaines pièces sont-elles difficiles à chauffer? oui non
- c) Y a-t-il un chauffage par pellicule chauffante au plafond (chauffage radiant)? oui non
- d) Quelle est l'année d'installation de la fournaise? sans objet _____ ne sais pas
- e) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de chauffage? sans objet oui non
- f) Quelle est l'année d'installation du réservoir à mazout? sans objet _____ ne sais pas
- g) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un réservoir à mazout souterrain? oui non
- h) Quelle est la fréquence des ramonages? sans objet _____ ne sais pas
- i) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage? sans objet _____ ne sais pas

D10.2 Thermopompe (climatisation et chauffage)

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

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 clause D15 toute réponse positive.

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 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 et ses composantes? oui non
- b) Quelle est l'année d'installation de votre appareil? _____ ne sais pas
- c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de votre appareil? oui non
- d) Quelle est la fréquence d'utilisation de l'appareil? _____
- 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? oui non

D11.2 Avez-vous déjà eu recours aux services d'un exterminateur professionnel? oui non

D12. DETTES RELIÉES AUX ÉQUIPEMENTS ET APPAREILS

D12.1 À votre connaissance, y a-t-il des appareils ou des équipements attachés à l'immeuble qui ne sont pas entièrement payés? oui non

D13. RAPPORTS D'INSPECTION OU TOUTE AUTRE EXPERTISE EXISTANTS

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

D13.1 un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble? oui non

D13.2 tout autre test ou toute autre expertise effectués sur l'immeuble
(ex. : pyrite, pyrotite, MIUF, amiante, qualité de l'air, qualité et débit de l'eau, drain de fondation)? oui non

D13.3 Ces rapports, tests ou expertises, sont-ils disponibles? oui non

D14. AUTRES INFORMATIONS

D14.1 En outre de ce qui a été mentionné plus haut, à votre connaissance l'immeuble a-t-il déjà subi des dommages à la suite d'un ou de plusieurs événements tels que verglas, vent, inondation, incendie, ou autre? oui non

D14.2 Avez-vous fait des travaux importants à l'immeuble ou des rénovations autres que ceux déjà mentionnés? oui non

D14.3 Avez-vous obtenu les permis requis pour l'exécution de ces travaux? ne sais pas oui non

D14.4 Avez-vous des plans et devis relatifs à ces travaux? oui non

D14.5 À votre connaissance, un assureur a-t-il déjà refusé d'assurer l'immeuble en tout ou en partie? oui non

D14.6 À votre connaissance, un assureur a-t-il déjà refusé une réclamation à la suite de dommages causés à l'immeuble? oui non

D14.7 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu une culture de cannabis ou la production de toute autre drogue, produit chimique ou dangereux à l'intérieur du bâtiment? oui non

D14.8 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu un suicide ou une mort violente dans l'immeuble? oui non

D14.9 À votre connaissance, y a-t-il d'autres facteurs dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations (ex.: projet de développement ou de construction, problèmes environnementaux [par exemple : radon], bruit anormalement élevé, odeurs nauséabondes, etc.)? oui non

D15. AMÉLIORATIONS IMPORTANTES À L'IMMEUBLE ET PRÉCISIONS

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

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 clause D15 toute réponse positive.

Inutilisable pour
une transaction

Spécimen

S'il n'y a pas suffisamment d'espace, ajoutez autant de feuilles que nécessaires en annexe.

SIGNATURES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES SIGNATURES ORIGINALES)

Le vendeur déclare que tous les renseignements fournis dans ce questionnaire 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 tout agent immobilier de même qu'à l'inspecteur en bâtiments ou à toute autre personne impliquée dans la transaction.

Signé à _____, le _____

ADRESSE DU LIEU DE SIGNATURE

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 _____, le _____

ADRESSE DU LIEU DE SIGNATURE

DATE

SIGNATURE: ACHETEUR 1

SIGNATURE: ACHETEUR 2

TÉMOIN

TÉMOIN

* RAPPEL : FOURNIR TOUS LES DOCUMENTS DISPONIBLES APPUYANT LES DÉCLARATIONS