

FORMULAIRE 3
(article 7)

**Document d'information de la corporation condominiale
(vente d'une partie privative ou d'une partie privative projetée
dans un aménagement par phases après l'enregistrement
de la déclaration et du plan)**

(à remplir par la corporation condominiale)

(Dans le présent formulaire, « partie privative » s'entend également d'une partie privative projetée.)

Renseignements sur la partie privative :

Adresse de la partie privative : _____

Numéro de la partie privative : _____ (tel qu'il est indiqué dans le projet de déclaration)

Corporation condominiale de _____ n° _____

Adresse postale de la corporation condominiale : _____

Adresse de signification : _____

Nom de la personne-ressource : _____

Numéros de téléphone et de télécopieur : _____ Adresse électronique : _____

Note : Il est recommandé à l'acheteur de la partie privative d'obtenir un certificat d'état auprès de la corporation condominiale avant la conclusion de la vente; le certificat montrera si le propriétaire de la partie privative est débiteur de la corporation condominiale ou contrevient à la déclaration, aux règlements administratifs ou aux règles.

Le présent document et ses annexes doivent être signés au plus 90 jours avant leur remise à l'acheteur. La corporation condominiale certifie que les renseignements qu'ils contiennent sont véridiques à la date de leur signature.

La propriété

Renseignements sur la propriété visée par la déclaration condominiale (année de construction, types et nombre de bâtiments, de parties privatives, d'installations récréatives et d'autres commodités) :

Dans le cas d'une propriété qui comprend une fraction de terrain nu ou une partie privative dans un espace aérien délimité, donner la liste des infrastructures ou des services (par exemple, les rues et l'éclairage public qui font partie de l'aménagement et les zones desservies par les services) qui ne sont pas des parties communes :

Donner la liste des commodités qui ne sont pas terminées et indiquer pour chacune la date prévue d'achèvement des travaux :

La propriété est visée par une désignation à titre de bâtiment historique ou patrimonial par un gouvernement ou une autorité municipale qui en limite l'utilisation ou le développement.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, indiquer les limitations : _____

Indiquer les détails de tout ordre d'exécution ou avis de contravention portés à la connaissance du déclarant et visant la propriété ou l'une de ses parties donné ou délivré en raison de la violation des normes municipales ou réglementaires (règlements de zonage, de santé publique, d'occupation des sols ou de protection de l'environnement, code du bâtiment ou de prévention des incendies et autres règlements et codes en matière de protection) : _____

Nombre de parties privatives dont on sait qu'elles sont louées : _____ .

Questions financières

En plus des dépenses communes, la corporation condominiale imposera aux propriétaires des parties privatives les frais suivants :

- | | | |
|--|-------|----------|
| <input type="checkbox"/> stationnement | _____ | \$ |
| <input type="checkbox"/> armoires de rangement | _____ | \$ |
| <input type="checkbox"/> services de blanchisserie | _____ | \$ |
| <input type="checkbox"/> documentation | _____ | \$ |
| <input type="checkbox"/> autres (expliquer) | _____ | \$ _____ |

Les services ou les dépenses qui suivent ne sont pas couverts dans l'énoncé des projections financières à titre de dépenses communes, mais le deviendront plus tard :

service ou dépense	coût estimatif
_____	_____ \$
_____	_____ \$
_____	_____ \$

Le propriétaire de la partie privative sera responsable du paiement des services publics et autres qui ne sont pas compris dans l'énoncé de projections financières à titre de dépenses communes :

- gaz naturel
- électricité
- eau et égouts
- services de télécommunications (par exemple, téléphone, câble, internet)
- taxes foncières
- autres (expliquer) _____

La corporation condominiale sera tenue de payer les droits ou honoraires qui suivent au déclarant ou à toute autre personne qui a un lien de dépendance avec lui : _____.

À l'achat d'une partie privative, la corporation condominiale peut imposer les frais qui suivent à l'acheteur au titre, par exemple, des clés, des cartes d'accès ou de la réservation d'un ascenseur :

_____.

Depuis la date de l'approbation du budget pour l'exercice en cours, la corporation condominiale n'a autorisé aucune dépense importante ni n'a pris de décision pouvant concerner ses dépenses courantes à l'exception des suivantes :

_____.

La corporation condominiale a l'intention d'apporter des modifications importantes aux parties communes ou de faire un ajout aux éléments d'actif communs. (Voir le paragraphe 172(2) de la *Loi sur les condominiums* pour des renseignements complémentaires)

- Oui
- Non

Dans l'affirmative, expliquer la nature des modifications ou ajouts et en donner le coût approximatif.

Depuis la date des derniers états financiers de la corporation condominiale, aucune modification importante n'a été apportée à l'actif ou au passif de la corporation, à l'exception des suivantes :

_____.

Vérificateur

Le vérificateur de la corporation condominiale nommé par les propriétaires de partie commune à la dernière assemblée générale annuelle est : _____.

ou

Puisque la corporation condominiale est composée de moins de 10 parties privatives, les propriétaires ont décidé de ne pas nommer de vérificateur. Cette décision sera réexaminée à la prochaine assemblée générale annuelle.

Fonds de réserve

Le solde du fonds de réserve est de _____ \$.

Le montant des dépenses approuvées qui n'a pas encore été prélevé sur le fonds de réserve est de _____ \$.

Le montant total des contributions au fonds de réserve à verser au cours de l'exercice en cours est de _____ \$.

Une évaluation du fonds de réserve n'a pas été faite. La *Loi sur les condominiums* exige qu'une telle évaluation soit faite avant le _____. (date)

ou

L'évaluation du fonds de réserve, ou sa dernière mise à jour, a été faite le _____.
Les évaluations du fonds de réserve doivent être mises à jour tous les cinq ans.

Dans le cas d'un aménagement par phases, nommer les phases qui ne sont pas couvertes par l'évaluation : _____.

Le solde idéal recommandé pour le fonds de réserve pour l'exercice en cours est de _____ \$.

Attention : Le solde idéal du fonds de réserve correspond à la somme recommandée pour chaque année visée par l'évaluation pour des réparations et des remplacements. Ce solde est fondé sur l'estimation des coûts applicables au moment où les travaux seront exécutés.

En comparant le solde véritable et le solde idéal, il faut se souvenir que des travaux peuvent devenir nécessaires avant ou après le moment prévu ou que leur coût peut être payé sur un autre compte que le fonds de réserve. Dans ce cas, la comparaison peut ne pas montrer correctement si le solde du fonds de réserve est suffisant.

Vous devriez consulter le tableau des réparations et des remplacements prévus (annexé à l'évaluation du fonds de réserve) et demander des renseignements à jour sur le moment où les travaux ont été faits et sur la provenance des fonds ayant servis au paiement depuis la dernière évaluation ou sa dernière mise à jour. Il y aurait peut-être lieu également d'étudier les états financiers et le procès-verbal de la dernière assemblée annuelle de la corporation condominiale.

Déclaration, règlements administratifs et règles

Il est recommandé à l'acheteur d'étudier la déclaration, les règlements administratifs et les règles, s'il y a lieu, pour en contrôler les dispositions qui limitent l'utilisation des parties communes et des parties privatives.

Les renseignements sur les questions qui suivent se trouvent dans les dispositions de la déclaration, des règlements administratifs et des règles indiquées ci-après :

animaux domestiques – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

usage du tabac – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

entretien et réparation des parties privatives – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

entretien et réparation des parties communes – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

obligation d'assurer les parties privatives – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

obligation d'assurer les parties communes – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

portions des parties communes qui seront ou peuvent être affectées à des activités commerciales ou à d'autres activités non liées aux fins résidentielles – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

portions des parties communes et des éléments d'actif commun dont l'usage sera réservé aux propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives déterminées, avec indication des restrictions applicables à leur utilisation – article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

La portion des dépenses communes affectée à chaque partie privative :

- est la même pour toutes les parties privatives;
- est proportionnelle à la portion des parties communes attachée à chaque partie privative;
- est déterminée comme l'indique l'article _____ de _____
(déclaration, règlements administratifs ou règles)

Le projet de déclaration autorise la corporation condominiale à imposer des droits de location aux propriétaires qui louent leur partie privative.

- Oui
- Non

Dans l'affirmative, le montant fixé par les règlements administratifs est de _____ \$. Cette somme est remboursable à la fin du bail, avec intérêt si les règlements administratifs le prévoient sauf si la corporation condominiale possède une réclamation valide à son encontre.

Note : Le montant maximal des droits de location autorisés sous le régime de la *Loi sur les condominiums* est de 1 500 \$.

Le projet de règlement administratif prévoit autoriser le conseil à infliger des amendes aux propriétaires de parties privatives pour une contravention d'un règlement administratif ou d'une règle.

- Oui
- Non

Dans l'affirmative, le montant maximal de l'amende est de _____ \$, le nombre de fois qu'une amende peut être infligée est de _____ et la fréquence maximale pour une infraction continue est de _____.

Note : La *Loi sur les condominiums* prévoit une amende maximale de 100 \$, qui peut être infligée au plus 12 fois pendant une période de 12 mois et qui peut aussi l'être au plus une fois tous les 7 jours pour une infraction continue.

La corporation condominiale a l'intention de modifier la déclaration, les règlements administratifs ou les règles.

- Oui
- Non

Dans l'affirmative, expliquer : _____

La corporation condominiale a approuvé des modifications à la déclaration et aux règlements, mais ne les a pas encore fait enregistrer au bureau des titres fonciers.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, joindre une copie des modifications.

Note : les modifications n'entrent en vigueur qu'à compter de leur enregistrement.

Gestion et autres conventions

La corporation condominiale :

- est autogérée;
 a conclu une convention de gestion immobilière avec (donner le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du gestionnaire) : _____
_____.

Donner les renseignements qui suivent si une convention de gestion immobilière a été conclue :

Le contrat a une durée de _____ année(s), au taux de _____ \$ par année, soit _____ \$ par partie privative, par mois. Le contrat se termine le _____. (date)

La corporation condominiale peut y mettre fin avant son terme.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, donner les conditions applicables au délai de préavis, s'il y a lieu :
_____.

Les caractéristiques principales des conventions qui suivent sont indiquées ci-après; l'astérisque indique celles qui ont été conclues avec le déclarant ou une personne qui a un lien de dépendance avec lui.

a) Convention visant à fournir régulièrement des biens ou des services qui peuvent toujours être résiliés sous le régime du paragraphe 82(1) de la *Loi sur les condominiums* :

b) Convention visant à fournir des installations à la corporation dans un but lucratif :

c) Baux relatifs à des portions des parties communes à des fins commerciales :

- d) Entente de fiducie d'assurance : _____

- e) Convention d'utilisation en commun : _____

- f) Convention avec une autre corporation condominiale : _____

- g) Convention d'emprunt (indiquer l'objectif, le montant, le nom du prêteur et le montant des versements mensuels, intérêts et principal, la date d'échéance et les dispositions spéciales de paiement) : _____

Note : La corporation condominiale qui conclut l'une des conventions visées aux alinéas a) à d) avant l'assemblée de transfert peut y mettre fin par écrit dans les 12 mois qui suivent l'assemblée. (Voir les articles 81 et 82 de la *Loi sur les condominiums*.)

Une corporation condominiale peut demander au tribunal de rendre une ordonnance de résiliation d'une convention d'utilisation en commun dans un certain délai. (Voir l'article 83 de la *Loi sur les condominiums*.)

Droits de vote

Les droits de vote de la corporation condominiale sont répartis comme suit :

- toutes les parties privatives donnent à leurs propriétaires les mêmes droits de vote.
- les droits de vote rattachés à une partie privative correspondent à la part des parties communes rattachée à la partie.
- aucun des énoncés qui précède ne s'applique. La répartition des droits de vote est la suivante : _____

Garantie

La partie privative projetée et les parties communes sont couvertes par une garantie.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, expliquer la teneur de la garantie (par exemple, couverture, durée de la garantie et nom du fournisseur de garantie) :

Actions en justice — demandes de règlement — réclamations en garantie

La corporation condominiale est partie à des procédures judiciaires, des actions en justice, des demandes de règlement ou des réclamations en garantie qui concernent la propriété.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, expliquer : _____
_____.

Affectation des parties privatives

Une ou plusieurs parties privatives sont ou devrait être affectées à des utilisations non résidentielles ou affectées à une occupation résidentielle temporaire.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, remplir le tableau suivant :

N° de la partie privative	Emplacement	Affectation	% des droits de vote	part des dépenses communes (en %)
Total				

Conseil d'administration de la corporation condominiale

Le conseil du déclarant a transféré la gestion de la corporation condominiale à un conseil élu par les propriétaires de partie privative.

- Oui
 Non

Si la réponse est négative, le déclarant possède toujours _____ parties privatives existantes, ce qui représente _____ % de l'ensemble des parties privatives.

Si le déclarant possède moins que la majorité des parties privatives existantes, l'assemblée de transfert doit se tenir le _____.

Note : Le paragraphe 75(2) de la *Loi sur les condominiums* enjoint au déclarant de convoquer une assemblée de transfert après qu'il cesse d'être propriétaire de la majorité des parties privatives existantes pour remplacer son conseil par un conseil d'administration élu par les propriétaires. L'assemblée doit se tenir dans les 21 jours qui suivent sa convocation.

Liste des administrateurs et des dirigeants de la corporation condominiale :

nom	adresse de signification	fonction
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Je suis autorisé à signer le présent document au nom de la corporation condominiale.

signature de la personne autorisée

date

(nom et titre de la personne autorisée,
en capitales)

Les renseignements qui suivent sont joints au présent document :

- Le stationnement** est disponible sur place. Voir l'annexe A pour plus d'information.
- La corporation condominiale a autorisé le propriétaire actuel ou un propriétaire antérieur à apporter des modifications aux parties communes. Voir l'annexe B pour plus d'information.
- La corporation condominiale est une **corporation condominiale de tenure à bail**. Voir l'annexe C pour plus d'information.
- La propriété condominiale projetée sera aménagée par **phases**. Voir l'annexe D pour plus d'information.
- Il est prévu de **fusionner** la corporation condominiale avec une autre ou de retirer la totalité ou une partie de la propriété condominiale de l'application de la *Loi sur les condominiums*. Voir l'annexe E pour plus d'information.

Annexe A — stationnement

Renseignements sur la partie privative :

Adresse de la partie privative : _____

Numéro de la partie privative : _____ (tel qu'il est indiqué dans le projet de déclaration)

Corporation condominiale de _____ n° _____

Les places de stationnement qui suivent sont réservées à la partie privative : _____ places, situées _____.
(préciser s'il s'agit d'un garage ou d'un terrain extérieur et indiquer si des services sont fournis ou non.)

Le stationnement sera disponible à compter du : _____.

Des places supplémentaires sont disponibles (préciser la disponibilité, le coût et l'emplacement) :

L'attribution des places de stationnement peut être modifiée (nommer l'autorité responsable et indiquer les critères applicables) : _____

L'utilisation des places de stationnement est limitée comme suit : _____

Il y aura un stationnement pour les visiteurs sur la propriété.

- Oui
- Non

Dans l'affirmative, en indiquer l'emplacement, mentionner le nombre de places et, dans le cas d'un stationnement payant, mentionner le montant des frais à payer :

signature de la personne autorisée

date

Annexe B — modification des parties communes

Renseignements sur la partie privative :

Adresse de la partie privative : _____

Numéro de la partie privative : _____ (tel qu'il est indiqué dans le projet de déclaration)

Corporation condominiale de _____ n° _____

La corporation condominiale a autorisé le propriétaire actuel ou un propriétaire antérieur à apporter les modifications qui suivent aux parties communes :

_____.

Le propriétaire actuel est responsable des modifications qui suivent aux parties communes :

_____.

Le nouveau propriétaire assumera cette responsabilité à compter de la prise de possession.

signature de la personne autorisée

date

Note : La présente annexe ne concerne pas les modifications qu'un propriétaire a pu apporter à la partie privative ou aux parties communes sans la connaissance ou l'autorisation de la corporation condominiale.

Annexe C — corporation condominiale de tenure à bail

Renseignements sur la partie privative :

Adresse de la partie privative : _____

Numéro de la partie privative : _____ (tel qu'il est indiqué dans le projet de déclaration)

Corporation condominiale de _____ n° _____

La corporation condominiale est une corporation condominiale de tenure à bail. Le terrain sur lequel elle est située appartient à _____.

La date d'expiration du bail est le _____.

Note : À la fin du bail, les intérêts des propriétaires de parties privatives et de la corporation condominiale sur la tenure à bail cessent d'exister. Les acheteurs éventuels devraient étudier le libellé du bail et les articles 278 à 284 de la *Loi sur les condominiums* qui portent sur le renouvellement, la fin et l'expiration du bail, et obtenir un avis juridique à leur sujet.

Le bail comporte prévoit le versement du loyer qui suit pendant la période qui reste à courir de sa durée; il prévoit aussi, s'il y a lieu, le mode de calcul ou les critères qui suivent pour déterminer le montant du loyer futur :

_____.

Le bail prévoit un droit de renouvellement.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, expliquer : _____
_____.

Le bail est une sous-location à bail.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, donner le nom du bailleur, la date d'expiration du bail principal en l'absence de renouvellement et indiquer s'il existe un droit de renouvellement :

_____.

signature de la personne autorisée

date

Annexe D — aménagement par phases

Renseignements sur la partie privative :

Adresse de la partie privative : _____

Numéro de la partie privative : _____ (tel qu'il est indiqué dans le projet de déclaration)

Corporation condominiale de _____ n° _____

La propriété condominiale projetée sera aménagée par phases.

phase	date d'achèvement prévue
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Donner le nombre de parties divisibles qui seront divisées en parties privatives dans une phase ultérieure : _____

Donner le nombre approximatif de parties privatives supplémentaires qui seront créées dans chaque phase non complétée : _____

Donner le nombre approximatif des parties privatives une fois toutes les phases complétées :

Les renseignements complets sur l'aménagement par phases se trouvent dans les dispositions qui suivent du projet de déclaration : _____

signature de la personne autorisée

date

Annexe E — projet de fusion ou de retrait

Renseignements sur la partie privative :

Adresse de la partie privative : _____

Numéro de la partie privative : _____ (tel qu'il est indiqué dans le projet de déclaration)

Corporation condominiale de _____ n° _____

Fusion

Il est prévu de fusionner la corporation condominiale avec une autre après l'enregistrement de la déclaration et du plan.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, donner l'adresse de l'autre corporation condominiale : _____

Corporation condominiale de _____ n° _____.

Si la proposition de fusion a été approuvée par les propriétaires de partie privative des deux corporations condominiales, comme l'exige la *Loi sur les condominiums*, donner la date approximative d'entrée en vigueur de la fusion : _____.

Note : Il est nécessaire de joindre à la présente annexe une copie de la proposition de fusion et de l'avis de convocation à l'assemblée des propriétaires où la proposition sera étudiée.

Retrait

La corporation condominiale propose de retirer la totalité ou une partie de la propriété de l'application de la *Loi sur les condominiums*.

- Oui
 Non

Dans l'affirmative, expliquer : _____

Si la proposition a été approuvée par la majorité requise des propriétaires de partie privative, donner la date approximative d'entrée en vigueur du retrait : _____.

signature de la personne autorisée

date