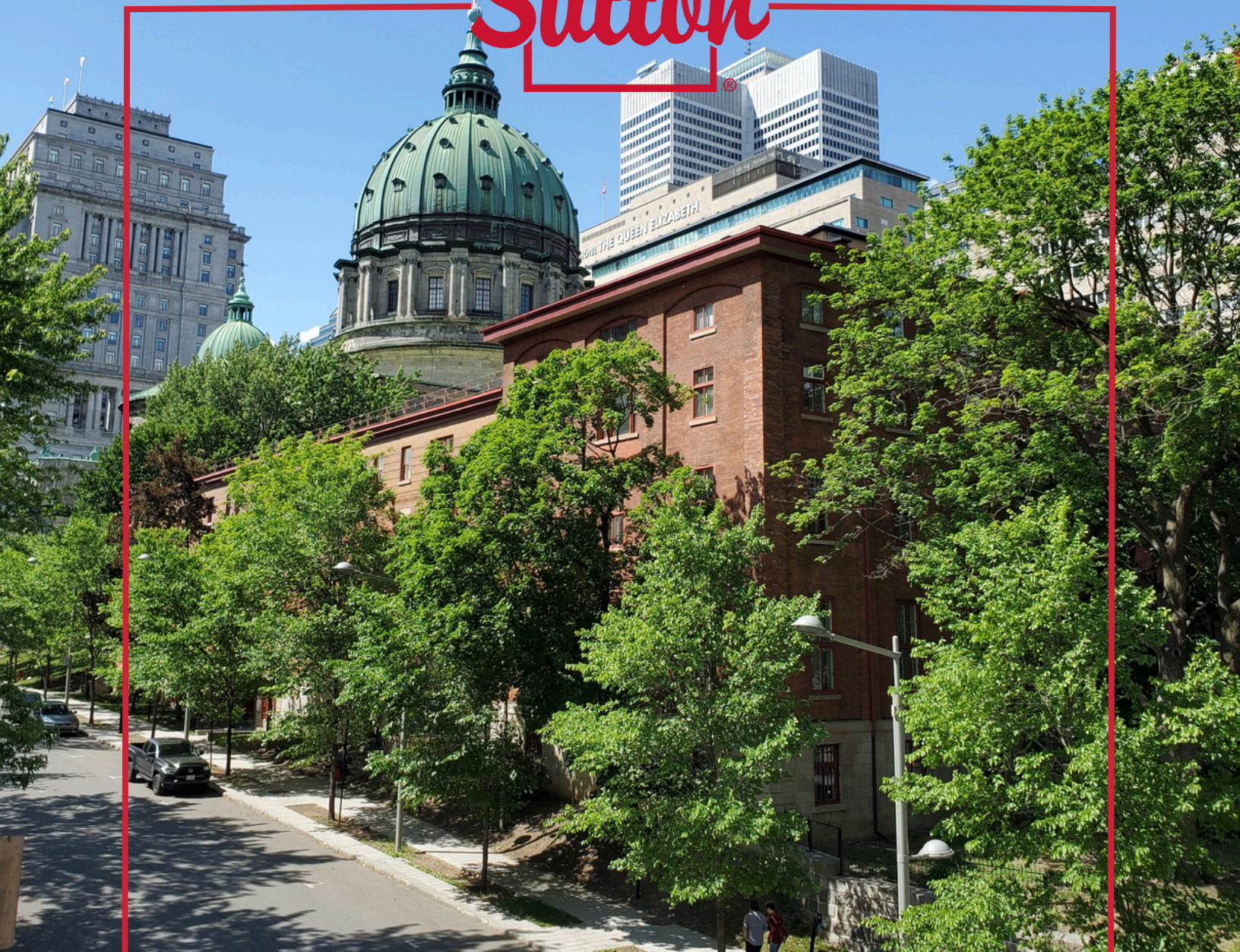


Sutton



LA DÉCLARATION DU VENDEUR: TOUT SAVOIR

www.fcorbi.com

Qu'est-ce que la déclaration du vendeur?

La déclaration du vendeur de l'immeuble est un document légal, une sorte de curriculum vitae préparé par le vendeur et remis au promettant acheteur qui fournit des précisions sur l'état de la propriété dans le cadre du processus de vente.

Le vendeur est tenu de compléter le formulaire de déclarations du vendeur au meilleur de sa connaissance et de bonne volonté avec tout ce qu'il sait sur l'état de la propriété.

À quoi sert-elle?

La déclaration du vendeur a pour but d'assurer la transparence et d'éviter les mauvaises surprises pour les deux parties. Elle servira de document de preuve devant la Cour dans le cas d'un vice caché.

POUR L'ACHETEUR

La déclaration offre à l'acheteur un portrait détaillé de la propriété et lui permet d'être pleinement conscient de ses conditions avant de compléter l'achat. L'acheteur doit en faire une lecture sérieuse et poser toutes les questions pertinentes afin d'obtenir des précisions sur les points qui ne semblent pas clairs. Ce processus permettra à l'acheteur de prendre une décision éclairée.



POUR LE VENDEUR

Le formulaire de déclarations du vendeur permet à ce dernier de se protéger en cas d'éventuel recours. En effet, cela aide à éviter que des litiges ou des problèmes juridiques ne surviennent après la clôture de la vente.

Dans certains cas, la non-divulcation de certaines informations sur la propriété peut entraîner des poursuites judiciaires contre le vendeur. Par conséquent, une déclaration complète et exacte du vendeur est essentielle pour une transaction réussie sans tracas. C'est le moment pour le vendeur d'agir en toute transparence. Il faut même y déclarer les cas de mort violente.



Frédéric CORBI

**COURTIER IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

✉ fcorbi@sutton.com

📞 514.618.6187

Sutton

immobilia inc.
Agence immobilière

793, av. du Mont-Royal Est
Montréal (QC) H2J 1W8

La déclaration du vendeur est-elle obligatoire?

Oui, depuis le 1er juillet 2012, la déclaration du vendeur est obligatoire à chaque vente d'un bien immobilier résidentiel, c'est-à-dire tout immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements.

Le formulaire de déclarations du vendeur doit d'ailleurs être annexé au contrat de courtage du vendeur et être signé AVANT la signature du contrat de courtage. Advenant le cas où un client refuserait de compléter ce formulaire, le titulaire de permis devra renoncer à servir ce client.

Bien que non-obligatoire pour les propriétés de cinq logements et plus ou principalement commerciales, le formulaire de déclarations du vendeur est fortement recommandé par l'OACIQ.



Les informations à mentionner dans le formulaire:

Voici quelques exemples de ce que vous retrouverez dans le [formulaire de déclarations du vendeur de l'immeuble créé par l'OACIQ](#) :

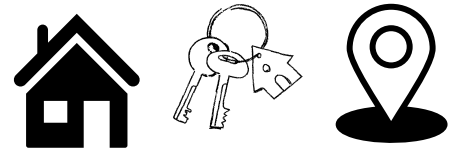
- L'état physique de la propriété, y compris tout défaut ou problème connu.
- L'âge et l'état du toit, des fondations, de la plomberie, des systèmes électriques et de chauffage.
- Toutes les rénovations ou réparations qui ont été apportées à la propriété.
- Les servitudes, empiètement sur la propriété, règlement de zonage ou autres limitations du droit de propriété.
- Tout problème ou danger environnemental pouvant être présent, comme l'amiante ou la moisissure.

Même s'ils sont réglés, tous problèmes pouvant affecter la propriété à court, moyen et long terme doivent être indiqués. Le vendeur doit mentionner les travaux correctifs apportés et s'assurer d'avoir les pièces justificatives en sa possession (factures, garanties, permis etc..).



Si le vendeur n'a pas habité la maison...

Si le vendeur n'a pas habité la maison, lors d'une vente de succession ou une vente par un mandataire par exemple, il est probable qu'il n'ait pas l'information nécessaire pour répondre à toutes les questions se trouvant sur le formulaire. Dans ce cas, le vendeur ne doit pas déclarer ce qu'il ne sait pas. Il doit tout de même remplir la déclaration et préciser pourquoi il n'a pas la réponse à l'une des questions.



Le rôle de votre courtier immobilier

Le rôle du courtier immobilier est de faciliter la transaction entre le vendeur et l'acheteur en veillant à ce que tous les documents requis soient complétés avec précision et dans les délais. Il est d'ailleurs tenu de vérifier et de divulguer tout ce qui pourrait affecter de façon significative la valeur de la propriété afin de protéger les deux parties à la transaction.

Son rôle est entre autres de s'assurer que la déclaration du vendeur soit correctement remplie.

Concrètement, le courtier immobilier :

- Fournit le formulaire obligatoire créé par l'OACIQ.
- S'assure que le vendeur comprend l'importance de fournir des informations exactes, précises et complètes.
- Partage ses conseils et accompagne le vendeur pour la complétion du formulaire.
- Effectue les vérifications nécessaires pour s'assurer de l'exactitude des informations.



Une fois complétée et signée, la déclaration du vendeur est jointe à toute promesse d'achat reçue, doit être signée par l'acheteur, et remise au prêteur hypothécaire. Elle permettra au prêteur d'établir les conditions du prêt à accorder à l'acheteur en toute connaissance de cause quant à l'état de la propriété.

Le prêteur pourra même exiger et peut-être financer certains travaux qu'il pourrait juger importants, et dans certains cas, en faire une condition à l'octroi d'un financement.

En qualité de votre courtier immobilier je vous accompagnerai également avec les autres étapes et documents importants requis dans le processus de vente.

Contactez-moi dès maintenant pour assurer une transaction réussie pour les deux parties.