

L'ALIÉNATION DES FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ

RÈGLES PARTICULIÈRES – VÉRIFICATION DILIGENTE ET AUDIT DE COPROPRIÉTÉ

Formateur :

Me Serge Allard, notaire

(6 heures juridiques)

Une journée (6 heures)

INTRODUCTION

Chapitre 1 – L'aliénation des fractions

- 1.1 Les règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation
 - 1.1.1 Le contrat préliminaire
 - 1.1.2 La faculté de dédit
 - 1.1.3 Le modèle des plans de garantie
 - 1.1.4 La gestion des acomptes
 - 1.1.5 Les dispositions additionnelles
 - 1.1.6 La note d'information
 - 1.1.7 Le domaine d'application
 - 1.1.8 Les plans annexés
 - 1.1.9 La liste des installations communes
 - 1.1.10 Le sommaire du devis descriptif
 - 1.1.11 Le budget prévisionnel
 - 1.1.12 Le résumé de la déclaration de copropriété
 - 1.1.13 Les extraits de la déclaration de copropriété
 - 1.1.14 La circulaire d'information
 - 1.1.15 Le rapport d'expert
 - 1.1.16 La diversité des sanctions
- 1.2 Les modalités afférentes à la vente des fractions
 - 1.2.1 La détermination de l'objet

- 1.2.2 Les dispositions particulières
 - 1.2.3 L'exercice préalable du droit de préemption
 - 1.2.4 Les hypothèques légales et la retenue des fonds
 - 1.2.5 L'assurance de la fraction
 - 1.2.6 La certification par le syndicat
 - 1.2.7 Les répartitions
 - 1.2.8 La notification au syndicat
 - 1.2.9 La responsabilité de l'acquéreur envers le syndicat
 - 1.2.10 La vente préalable à l'inscription à la déclaration
- 1.3 Les clauses particulières de l'acte d'hypothèque
- 1.3.1 Les engagements de l'emprunteur
 - 1.3.2 Le paiement des cotisations
 - 1.3.3 La cession du droit de vote
 - 1.3.4 La cession des droits dans les fonds d'opérations courantes et de réserve
 - 1.3.5 Les restrictions relativement à la vente
 - 1.3.6 Les assurances
 - 1.3.7 L'inscription au registre
 - 1.3.8 La déchéance du terme
- 1.4 Le certificat de localisation
- 1.4.1 La mise à jour du certificat de localisation sur les parties communes
 - 1.4.2 Le certificat de localisation sur la partie privative
 - 1.4.3 La proposition réglementaire de l'Ordre des arpenteurs-géomètres
 - 1.4.4 La solution aux écarts d'implantation

Chapitre 2 – La vérification diligente et l'audit de copropriété

- 2.1 La détermination de l'objet de la vente
- 2.2 La partie privative
- 2.3 Les parties communes à usage restreint
- 2.4 L'analyse de la documentation afférente
- 2.5 Le plan cadastral
- 2.6 Le certificat de localisation
- 2.7 Le plan des parties communes à usage restreint
- 2.8 Le plan d'attribution des parties communes
- 2.9 L'autorisation de la Régie du logement
- 2.10 Le Règlement de l'immeuble
- 2.11 Les procès-verbaux du conseil d'administration
- 2.12 Les procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires
- 2.13 Le budget de l'année en cours
- 2.14 Le fonds de prévoyance
- 2.15 L'état des résultats de l'année en cours
- 2.16 L'état des dettes et créances de la copropriété
- 2.17 Les polices d'assurances
- 2.18 Le rapport d'évaluation des coûts de remplacement
- 2.19 Les modifications et les améliorations des copropriétaires

- 2.20 Le plan de gestion d'actifs
- 2.21 Le certificat d'état de l'immeuble
- 2.22 Le Registre de la copropriété
- 2.23 Les contrats et la documentation consignés
- 2.24 Les vérifications auprès du REQ
- 2.25 Les modifications à la déclaration de copropriété
- 2.26 La réécriture de la déclaration de copropriété

CONCLUSION

Documentation

La présente formation est fondée sur toutes les sources légales, doctrinales et jurisprudentielles applicables au Québec parmi lesquelles les publications suivantes du formateur :

- « La copropriété divise », *Répertoire de Droit/Nouvelle série*, Biens, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2006, Doctrine, Document 2, 82 p.
- « La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise (Limites et procédure) », *Répertoire de Droit/Nouvelle Série*, Biens, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2000, Doctrine, Document 11, 48p. (en collaboration avec Me Claude Couture).
- « L'évolution prévisible de la pratique du droit de la copropriété divise au Québec », dans : *Mélanges Roger Comtois*, Brigitte LEFEBVRE dir., Montréal, Éd. Thémis, 2007, 39 p.
- « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise », Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Vol. 180, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2002, 58 p. (en collaboration avec Me Christine Gagnon).
- « Les modifications de la déclaration de copropriété », Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Vol. 237, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005, 34 p.
- « Plusieurs parties exclusives peuvent-elles entrer dans la composition d'une même fraction de copropriété? », 95 *Revue du Notariat*, (1993), 396-400.
- « De certains problèmes soulevés par le certificat de localisation en copropriété divise », (2005) 1 *Cours de perfectionnement du notariat*, 195-219.
- « De certaines problématiques nouvelles en droit et pratique de la copropriété divise », (2005) 1 *Cours de perfectionnement du notariat*, 253-275 (en collaboration avec Me Christine Gagnon).