

Syndicat des Copropriétaires _
À l'attention des administrateurs

Objet: Vente de la fraction de copropriété située au
N/D:

Madame, Monsieur,

Nous vous avisons, par la présente, que nous procéderons prochainement à la vente de la fraction de copropriété mentionnée ci-dessus.

Afin de compléter notre dossier, auriez-vous l'amabilité de nous fournir les documents suivants et de répondre aux questions qui suivent :

DOCUMENTS À FOURNIR :

copie du budget pour l'année en cours ainsi qu'une copie de l'avis de cotisation pour la fraction mentionnée ci-dessus;
copie de toute police d'assurance contractée par le syndicat ou les administrateurs (assurances dommages, assurances responsabilité civile du syndicat et des administrateurs); copie d'un certificat de localisation à jour démontrant l'immeuble dans sa teneur actuelle (montrant les lots rénovés, le cas échéant);
copie certifiée conforme des règlements adoptés et consignés aux registres de la copropriété qui n'apparaissent pas à la déclaration de copropriété et tout projet de résolution visant à adopter un tel règlement ou toute modification à la déclaration de copropriété, le cas échéant.

QUESTIONS :

1. Quel est le montant des charges communes mensuelles afférentes à l'immeuble vendu?
2. Quelle est la date à laquelle les dernières charges communes ont été payées et quelle est la période couverte par ce paiement?
3. Quelle est la prochaine date d'exigibilité des charges communes?
4. Existe-t-il des arrérages impayés de charges mensuelles affectant la fraction qui fait l'objet de la vente et, si oui, quels en sont les montants, en capital et intérêts?
5. Ces arrérages, s'il en est, portent-ils intérêts et, si oui, à quel taux?
6. Existe-t-il une cotisation spéciale relative à la fraction pour l'exercice financier en cours ou une telle cotisation est-elle à prévoir?
7. Existe-t-il des cotisations spéciales qui sont votées mais non encore exigibles?

8. Quelle est la période couverte par l'exercice financier en cours?
9. Quel est le montant accumulé dans le fonds de prévoyance?
10. L'exercice en cours laisse-t-il prévoir un déficit d'opération pour l'année courante?
11. Un surplus pour la même période est-il à prévoir?
12. Avez-vous eu connaissance d'une procédure judiciaire, de médiation ou d'arbitrage actuellement pendante, ou sur le point d'être intentée, contre le syndicat, ou par lui, contre un tiers ou un copropriétaire? Si oui, veuillez nous fournir quelques explications.
13. Un jugement a-t-il été rendu contre le syndicat? Si, tel était le cas, vous voudrez bien nous indiquer le moment où la cause d'action a pris naissance, la somme d'argent due en vertu dudit jugement et si celle-ci a été payée?
14. Les primes d'assurance font-elles l'objet d'une cotisation particulière?
15. Existe-t-il des indemnités d'assurance payables à la partie qui fait l'objet de la vente? Si oui, veuillez nous fournir les détails.
16. Le syndicat a-t-il nommé un fiduciaire d'assurances? Si oui, veuillez nous fournir ses coordonnées.
17. Le syndicat a-t-il été dûment immatriculé? Si oui, veuillez nous indiquer sous quel nom ou nous fournir une copie de la déclaration d'immatriculation.
18. Quels sont les espaces communs à usage exclusif dont dispose le vendeur (espaces de stationnement, casiers de rangement, etc.)? S.V.P. nous indiquer les numéros de stationnement et de casier de rangement, le cas échéant.
19. Le propriétaire de la fraction qui fait l'objet de la vente doit-il payer au syndicat des frais additionnels pour une partie commune à usage restreint dont il est l'utilisateur? Si oui, quel est le montant de charges additionnelles?
20. S'il y a lieu, quel est le montant des frais concernant Vidéotron, quel est le paiement fait par le vendeur et pour quelle période? (S'il-vous-plaît, nous indiquer si ces frais seront remboursés au vendeur ou si nous devons faire des répartitions entre le vendeur et l'acquéreur?)
21. Y a-t-il des règlements adoptés et consignés aux registres de la copropriété qui n'apparaissent pas à la déclaration de copropriété ?
22. Y a-t-il des projets de règlement ou de modification à la déclaration de copropriété qui doivent être adoptés prochainement par le syndicat ou qui l'ont été récemment?
23. À quelle date a été tenue la dernière assemblée générale des copropriétaires?
24. Veuillez nous indiquer les décisions extraordinaires qui auraient été prises ou qui doivent être prises par l'assemblée de copropriétaires.

25. Le vendeur a-t-il, à votre connaissance, effectué des travaux dans sa partie privative ayant pu affecter les parties communes? Si oui, lesquels?

26. Le vendeur a-t-il, à votre connaissance, posé certains gestes en contravention de la déclaration de copropriété, lesquels gestes pourraient avoir des répercussions pour notre client acheteur?

27. Y a-t-il, à votre connaissance, un facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses?

28. Si votre copropriété est antérieure à 1994, y a-t-il, dans votre copropriété, des personnes qui ont, sur une fraction, des droits de jouissance périodiques et successifs (temps partagé)?

Enfin, nous vous rappelons le texte de l'article 1069 du Code civil du Québec qui prévoit que l'acquéreur ne peut être tenu au paiement des arrérages que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les quinze (15) jours de la demande.

Dès que la vente sera publiée, il nous fera plaisir de vous aviser par écrit de sa signature et de son inscription afin de vous permettre d'assurer la tenue à jour de vos registres.

Nous vous remercions de votre précieuse collaboration et vous prions d'agréer l'expression de nos meilleurs sentiments.