

Le droit
de prévoir.

Consultez votre notaire!
www.cnq.org

© Chambre des notaires du Québec, 2021 - DEP107 - PHOTO: ISTOCK



L'achat d'une propriété

Faites affaire
avec votre notaire!

Les étapes

L'achat d'une propriété implique
généralement deux étapes:

→ L'OFFRE D'ACHAT (PROMESSE D'ACHAT)

Vous devez présenter une offre d'achat au vendeur. Cette offre contient vos conditions pour l'achat de sa propriété, la plus évidente étant le prix. Le vendeur pourra l'accepter, la refuser ou vous en proposer une nouvelle (la « contre-offre »). S'il l'accepte, l'offre d'achat constitue un contrat dont les conditions pourront difficilement être modifiés ou annulés.

→ LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Pour devenir officiellement propriétaire, vous devrez signer l'acte de vente. La signature a généralement lieu chez le notaire. Ce n'est qu'à ce moment que le transfert de propriété est réalisé.

Votre notaire vous conseillera sur les conditions à inclure dans l'offre d'achat d'une maison, d'un terrain, d'un chalet, d'un duplex, d'une copropriété ou d'un multiplex. Il vous expliquera également les conditions proposées par le vendeur et vous conseillera dans vos négociations.

Il préparera aussi les documents nécessaires au transfert de propriété et s'assurera de la validité de votre titre de propriété.

L'achat d'une **copropriété** ou d'une **propriété neuve** nécessite des documents et des vérifications supplémentaires pour vous éviter de mauvaises surprises. Informez-vous auprès de votre notaire.

Voici les 10 principaux points que le notaire évaluera avec vous

1 LA DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

La date de signature de l'acte de vente notarié correspond à la date du transfert de propriété. Vous devenez alors officiellement propriétaire.

La date de signature de l'acte de vente peut être négociée en fonction, entre autres, de vos besoins et de ceux du vendeur. Par exemple, si vous êtes déjà propriétaire d'une maison, vous souhaitez sans doute avoir l'argent de la vente de votre maison avant de procéder à la signature.

C'est généralement à partir de cette date que vous prendrez en charge les taxes municipales, les taxes scolaires et les autres frais liés à la propriété.

Si la date de signature de l'acte d'achat ne correspond pas à celle de la prise de possession de la propriété, votre notaire vous conseillera sur les mesures de protection à mettre en place entre temps.

2 L'ACOMPTE SUR LE PRIX DE VENTE

Le vendeur exigera généralement un acompte sur le prix de vente. Pour assurer une protection adéquate au vendeur et à l'acheteur, il est recommandé de verser cet acompte dans le compte en fidéicommissé d'un notaire plutôt qu'au vendeur directement.

Si l'achat ne se concrétise pas, l'acompte vous sera remboursé ou servira à dédommager le vendeur si cela a été prévu à l'offre d'achat.

3 LES GARANTIES PRÉVUES PAR LA LOI

Le vendeur doit garantir son droit de propriété en déclarant :

- qu'il est le véritable propriétaire de l'immeuble et qu'il a le droit et la capacité de le vendre ;
- que personne n'a de droit sur sa propriété, sauf les droits qu'il a déclarés (p. ex. l'hypothèque d'une banque ou un droit de passage en faveur d'un voisin) ;
- que sa propriété n'empiète pas sur le terrain du voisin et vice-versa ;
- que l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur, sauf les restrictions qu'il doit déclarer à l'offre d'achat (p. ex. ajout d'un logement au sous-sol (*bachelor*) sans permis et en contravention de la réglementation, ou présence de bâtiments accessoires au delà du nombre permis par la réglementation municipale).

Votre notaire analysera les déclarations du vendeur en fonction de son étude du certificat de localisation et des titres de propriété.

Le vendeur doit aussi garantir la qualité de la propriété contre les vices cachés (p. ex. que les fondations ne comportent pas de fissures qui en affecteraient la solidité).

Cette garantie vous protège contre les défauts majeurs qui existaient au moment de l'achat, que vous ne connaissiez pas et que vous n'auriez pas pu découvrir même en agissant de façon prudente et diligente. Avant de renoncer à ces garanties, informez-vous auprès de votre notaire des conséquences.

4 L'INSPECTION AVANT L'ACHAT

L'inspection de la propriété par un inspecteur accrédité permet de détecter les défauts susceptibles d'en affecter la valeur. Elle peut aussi vous permettre de renégocier le prix d'achat à la baisse si, par exemple, le rapport de l'inspecteur révèle que le toit doit être refait.

5 LE FINANCEMENT DE L'ACHAT

Le notaire s'assurera de détenir toutes les sommes nécessaires pour procéder au transfert de propriété.

Pour ce faire, il tiendra compte, notamment :

- du prix d'achat ;
- de la mise de fonds nécessaire ;
- de votre financement hypothécaire ;

- du montant des taxes à rembourser au vendeur ; et
- des honoraires du notaire.

Attention à l'hypothèque parapluie qui couvre toutes les dettes présentes et futures avec le prêteur et non seulement le montant réel du financement demandé pour l'achat. En conséquence, l'hypothèque sera d'un montant supérieur à l'emprunt. L'hypothèque parapluie comporte des avantages et des inconvénients pour vous ; informez-vous auprès de votre notaire.

6 LA VÉRIFICATION DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

Préparé par un arpenteur-géomètre, le certificat de localisation permettra au notaire de s'assurer de la superficie exacte du terrain que vous souhaitez acheter de même que des dimensions et de l'emplacement des bâtiments qui y sont construits.

Le certificat de localisation rapportera également les irrégularités et non-conformités constatées par l'arpenteur-géomètre lors de sa visite des lieux et de ses vérifications.

7 LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

Votre notaire pourra, à votre demande, effectuer toutes les vérifications requises auprès de la municipalité pour s'assurer que l'état de votre propriété est conforme aux règlements municipaux ou que votre projet est réalisable.

Par exemple, il vérifiera si la réglementation vous permet d'exploiter une entreprise dans cette propriété.

8 LES PARTICULARITÉS DE L'ACHAT À DEUX OU PLUSIEURS PERSONNES

Si vous achetez une propriété avec une ou plusieurs personnes, votre notaire vous conseillera sur la pertinence de signer un contrat entre vous.

Ce contrat vous permettra de mettre par écrit :

- l'apport financier de chacun pour l'achat de la propriété ; et
- les modalités entourant les remboursements hypothécaires et les frais relatifs à la propriété (p. ex. taxes, entretien, réparations, etc.).

9 LE PRIX

Généralement, le prix est déterminé en fonction de plusieurs éléments, comme :

- l'évaluation municipale ;
- la valeur du marché ;
- la date de l'achat ; et
- l'entretien et les réparations requises.

10 LES AUTRES CONDITIONS POSSIBLES

Comme chaque situation est différente, votre notaire vous conseillera sur les particularités de votre transaction.

La signature de l'acte de vente

La signature de l'acte de vente a généralement lieu chez le notaire. C'est à ce moment que le droit de propriété est transféré. Votre notaire fera toutes les vérifications et les démarches nécessaires pour que le transfert de propriété se fasse en toute sécurité.

Votre notaire s'assurera entre autres :

- que les **conditions d'achat prévues dans la promesse d'achat sont respectées** ;
- que votre **financement hypothécaire** lui a été remis avant la signature et que **l'hypothèque exigée par votre institution financière a été correctement enregistrée** sur votre propriété ;
- que les **transferts d'argent** à intervenir entre lui et toutes les parties impliquées **sont sécuritaires** ;
- que tout problème détecté sera réglé avant la signature pour **protéger vos intérêts et ceux de votre institution financière** ;
- que le transfert se fera **sans problème** et qu'il sera **enregistré** conformément à la loi.

→ COMMENT VOUS PRÉPARER ?

Informations à recueillir

- Le nom complet et les coordonnées des acheteurs et des vendeurs ;
- L'adresse de la propriété ou son numéro de lot ;
- Les documents relatifs à l'état civil des acheteurs et des vendeurs (p. ex. certificat de mariage, contrat de mariage, jugement de divorce) ;
- L'offre d'achat complète et les documents de la propriété (comptes de taxes, certificat de localisation, etc.) ;
- Toute autre information demandée par votre notaire.

Éléments de réflexion

- Avez-vous prévu une rencontre avec votre notaire avant de signer votre offre d'achat ?
- Avez-vous informé votre notaire des projets que vous souhaitez réaliser sur cette nouvelle propriété (p. ex. exploiter une entreprise, construire un garage, etc.) ?
- Avez-vous pris connaissance du certificat de localisation de la propriété ?
- Si vous achetez une propriété avec une ou plusieurs personnes, un contrat notarié entre acheteurs a-t-il été prévu ?
- Toute autre question soulevée par votre notaire.

Le saviez-vous ?

→ Si votre notaire a utilisé les biens ou l'argent que vous lui avez confiés à d'autres fins que celles qui avaient été convenues, vous pouvez présenter une demande de réclamation au fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec.