

# L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ

Vous souhaitez acheter une propriété en toute sécurité ?

**FAITES AFFAIRE AVEC VOTRE NOTAIRE!**



En faisant affaire avec votre notaire, vous vous évitez des problèmes financiers ou juridiques potentiels après l'achat d'une propriété.

Consultez votre **notaire!**



www.cnq.org

©Chambre des notaires du Québec, 2013

DEP107



# LES ÉTAPES

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

## 1. L'offre 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 soit rejeter votre offre ou vous en proposer une nouvelle (la « contre-offre »).

## 2. La promesse d'achat

Une fois acceptée par le vendeur, l'offre d'achat devient une promesse d'achat. Les conditions qui y sont prévues ne peuvent alors plus faire l'objet de négociations. La signature d'une promesse d'achat ne signifie pas que vous êtes désormais propriétaire!

## 3. 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'un condominium 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'un **condominium** ou d'une **propriété neuve** nécessite des documents et des vérifications supplémentaires pour vous éviter de mauvaises surprises. Informez-vous auprès de votre notaire.*

## L'OFFRE D'ACHAT

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 souhaiterez 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. Acompte sur le prix de vente

Le vendeur exigera généralement un acompte sur le prix de vente. Cette somme sera payable au notaire qui la versera dans son compte en fidéicomis.

Si l'achat ne se concrétise pas, l'acompte vous sera remboursé ou servira à dédommager le vendeur.

### 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;
- + qu'il n'y a pas de restrictions sur sa propriété autres que celles qu'il a déclarées (p. ex. : un règlement de zonage résidentiel qui ne permet pas d'exploiter une entreprise à cet endroit ou un règlement municipal qui exige que le parement extérieur de la propriété soit de briques).

Votre notaire analysera les déclarations du vendeur en fonction de son étude du certificat de localisation et des titres de la 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. Informez-vous auprès de votre notaire.

### 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;
- + des frais d'assurance;
- + du montant des taxes à rembourser au vendeur; et
- + des honoraires du 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 bâtisses qui y sont construites.

### 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

Lorsque deux personnes ou plus achètent ensemble une propriété, votre notaire vous informera 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 soit remis avant la signature et que **l'hypothèque exigée par votre institution financière soit correctement enregistrée** sur votre propriété;
- + que les **transferts d'argent** à intervenir entre lui et toutes les parties impliquées **soient sécuritaires**;
- + que tout problème détecté soit 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.

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.

# COMMENT VOUS PRÉPARER ?

## INFORMATIONS À RECUEILLIR

- Le nom complet et les coordonnées des acheteurs;
- L'adresse de la propriété ou son numéro de lot;
- Les documents relatifs à l'état civil des acheteurs (p. ex. : *certificat de mariage, contrat de mariage, jugement de divorce*);
- L'offre d'achat complète;
- 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 ?**

