

Guide immobilier

Lors de l'achat ou la vente d'un bien immobilier, de nombreuses interrogations surgissent. Ce guide vous aidera à passer en revue les préparatifs nécessaires à l'acquisition d'une propriété, une étape importante de votre parcours de vie.

Partie 1 : La promesse d'achat

Savez-vous que vous pouvez faire affaire avec un courtier immobilier pour la rédaction de votre promesse d'achat mais que votre notaire peut également la rédiger ou vérifier certaines mentions pour vous ?

Il est important de déterminer certains éléments de votre promesse d'achat. Ces informations peuvent entraîner des conséquences sur votre transaction. Vous devez notamment déterminer les éléments suivants :

La garantie du bien

Celui-ci peut être vendu avec ou sans garantie légale. Votre conseiller juridique pourra vous conseiller sur les conséquences légales de vendre avec ou sans celle-ci.

Les inclusions et exclusions

Cela concerne notamment les meubles qui seront conservés par le vendeur ou par l'acheteur.

La date de la signature souhaitée de l'acte de vente

Souvent, cette date correspond également à la date de prise de possession. Il se pourrait toutefois que l'occupation soit ultérieure à la vente dans certains cas spécifiques.

Le vendeur peut également exiger le versement d'un acompte sur le prix de vente. Un acompte constitue essentiellement une avance au vendeur. Il est très fortement recommandé de verser cet acompte dans le compte en fidéicomis de votre notaire, et non au vendeur directement.

La promesse d'achat est également le moment de procéder à vos vérifications diligentes relativement à la propriété. Il sera primordial d'analyser certains documents attrayants à la propriété :

Le certificat de localisation

Il représente le squelette de votre propriété. Ce document vous indiquera notamment la présence de problématiques physiques sur votre propriété.

Les documents relativement à votre condo

(déclaration de copropriété, fonds de prévoyance, carnet d'entretien, registre du syndicat, Assurance du syndicat...).

Il est bien important de prendre connaissance des règles régissant la copropriété, comme par exemple : avez-vous le droit d'emménager avec votre chien ? d'installer un barbecue sur votre patio ? de faire des rénovations comme vous le souhaitez ?

Le rapport d'inspection

N'hésitez pas à consulter votre notaire avant de signer une offre d'achat, notamment pour discuter de certaines conditions afférentes à la propriété.

Partie 2 : Les informations utiles pour l'Acquéreur

Obtenez-vous un financement d'une institution financière ou payez-vous comptant ?	Oui	Non
Avez-vous transmis les coordonnées de votre notaire à votre banque afin que cette dernière communique tous les documents nécessaires à la rédaction de votre hypothèque ?	Oui	Non
Savez-vous que vous devez verser une mise de fonds ? Cette mise de fonds représente la différence entre le montant du prix de vente moins le montant qui sera déboursé par votre banque. À cela s'ajoute les honoraires de votre notaire et les ajustements des taxes et frais de copropriété le cas échéant. En cas de mise de fonds inégale entre conjoint, votre notaire pourra vous conseiller et rédiger une convention entre conjoints.	Oui	Non
Savez-vous que vous devez rencontrer votre notaire deux fois pour une transaction de vente ? Le 1 ^{er} rendez-vous pour la signature de votre prêt hypothécaire et l'explication juridique de vos obligations envers votre institution financière. Et le 2 ^e rendez-vous pour la signature de la vente et la passation du titre entre le vendeur et l'acquéreur. Lors de ce deuxième rendez-vous, vous regarderez avec votre notaire les ajustements, l'état des déboursés, et vous pourrez également revoir ou faire connaissance avec votre vendeur. Un délai est nécessaire entre ces 2 rendez-vous afin que votre notaire puisse débloquer votre prêt hypothécaire et publier l'acte d'hypothèque au registre foncier.	Oui	Non
Avez-vous tous les justificatifs de votre état civil ? (ex. : certificat de mariage, de divorce ou de décès)	Oui	Non
Avez-vous vérifié les subventions offertes par la ville pour une acquisition ?	Oui	Non
Êtes-vous citoyen canadien ? Depuis le 1 ^{er} janvier 2023, un moratoire est en place et empêche l'achat des immeubles résidentiels par les non-résidents.	Oui	Non
Avez-vous effectué les recherches pour trouver votre assureur ? Il est nécessaire d'avoir une assurance valide au jour de la vente.	Oui	Non

Partie 2 : Les informations utiles pour l'Acquéreur (suite)

Si vous comptez louer le bien, avez-vous pris des renseignements auprès du Tribunal administratif du logement ?	Oui	Non
Avez-vous consulté un fiscaliste ? votre comptable ?	Oui	Non
Avez-vous vérifié le certificat de localisation fourni par le vendeur ? Celui-ci doit être daté de moins de 10 ans.	Oui	Non

Partie 3 : Les informations utiles pour le Vendeur

Avez-vous un certificat de localisation ? Ce dernier date-il de moins de 10 ans ?	Oui	Non
Avez-vous procédé à des changements significatifs sur votre propriété? (nouvelle piscine, remise ou garage, agrandissement de la galerie...) <small>Dans l'affirmatif, votre certificat de localisation ne représente probablement pas l'état actuel des lieux et vous devrez requérir l'arpenteur-géomètre de confectionner un nouveau certificat de localisation.</small>	Oui	Non
En cas de condo : Quelles sont les coordonnées de votre gestionnaire de copropriété ? <small>Voici la liste des documents à remettre au notaire lors de la vente : acte de vente antérieur, copie conforme du certificat de localisation, déclaration de copropriété et ses modifications.</small>	Réponse Client	
Avez-vous une hypothèque à rembourser ? <small>Savez-vous que le notaire vous chargera des frais pour obtenir les signatures requises et publier la quittance de cette hypothèque sur le registre foncier ?</small>	Oui	Non
Avez-vous la copie des baux d'habitation / commerciaux ?	Oui	Non
Avez-vous tous les justificatifs de votre état civil ? (ex. : certificat de mariage, de divorce ou de décès)	Oui	Non

Partie 3 : Les informations utiles pour le Vendeur (suite)

Quel est votre nationalité ?

Si vous êtes non-résident, savez-vous que votre notaire doit retenir approximativement 51 % du prix de vente lorsqu'il s'agit d'une vente résidentiel et 80 % du prix de vente lorsqu'il s'agit d'une vente commerciale, le temps de recevoir les certificats de décharges de Revenu Canada ?

Réponse client

Savez-vous que le notaire est autorisé à vous virer le solde du prix de vente seulement quand l'acte de vente est publié au registre foncier sans inscription adverse ?

Il y a souvent un délai de 48h après la signature.

Oui

Non