

Pour éviter les surprises en achetant une maison

Une maison, c'est probablement l'investissement le plus important que vous allez faire durant votre vie. Dans bien des cas, ce sont vos espoirs et vos économies sur plusieurs années qui se trouvent immobilisés à cette transaction. Pour protéger votre investissement, vous n'hésitez donc pas à faire appel à un spécialiste tout comme vous faites appel à différents spécialistes pour l'entretien de votre voiture, pour l'éducation de vos enfants ou pour votre santé.

L'avocat(e) connaît bien les difficultés inhérentes aux transactions immobilières et saura prendre d'avance les mesures requises pour protéger vos intérêts.

Ce que vous devriez savoir avant d'acheter

Lorsqu'une propriété est répertoriée auprès de plusieurs agences, l'acheteur potentiel va en être informé par l'intermédiaire d'un courtier en immeubles (agent de ventes). Si un courtier vous aide à trouver la maison que vous cherchez, c'est le vendeur qui verse la commission au courtier.

Lorsque vous avez identifié la maison que vous souhaitez acheter, votre offre est formulée par écrit dans un « Contrat d'achat de bien-fonds »; ordinairement, tout courtier dispose de ces formulaires, qu'il vous aidera à compléter.

Veillez à ce que l'offre stipule bien ce dont vous vous portez acquéreur et la somme que vous êtes prêt à payer en échange. Une fois que l'offre est rédigée, que vous l'avez signée et que le vendeur l'accepte, vous êtes lié(e) par contrat. Il vaut donc mieux consulter votre avocat(e) avant de signer.

Que faire avant de signer la documentation?

1. Conserver tous les avis de mise en vente de la maison et obtenez une photo de la maison, s'il en existe, au cas où cette maison ne correspondrait pas à ce que vous attendiez. Mentionnez bien dans votre offre tous les éléments qui figurent à l'annonce ou bien sur la photographie; souvenez-vous que « toute promesse qui vaut la peine d'être faite vaut aussi la peine d'être écrite ». Si vous vous posez des questions comme par exemple : est-il possible de sous-louer telle ou telle partie de la maison? , mentionnez-les à votre offre.

2. Vérifiez la maison et repérez tous les problèmes de structure. Dans la mesure du possible, retenez un expert de votre choix. Comparé aux prix de la maison, le coût de son analyse est minime et risque de se révéler une excellente garantie.
3. Renseignez-vous sur les arrêtés de zonage et toute restriction à la construction.
4. Renseignez-vous sur le montant de l'impôt foncier.
5. Pour votre sécurité, assortissez votre offre de conditions préalables : vous n'achetez que si vous vendez votre maison par exemple, ou bien uniquement si vous parvenez à obtenir un financement qui vous convient. Vous pouvez également rendre votre offre conditionnelle à l'approbation de votre avocat(e), ou encore d'un rapport favorable de l'expert qui examinera les fondations et le bon état général de la maison.
6. Indiquez toujours une date limite à votre offre, au-delà de laquelle vous n'êtes plus engagé auprès du vendeur.
7. Obtenez du courtier, de l'organisme de financement (le cas échéant) et de votre avocat(e) des estimés de tous frais que vous devrez payer en sus du prix d'achat de la maison.
8. Spécifiez à l'offre tous les biens personnels que vous souhaitez inclure au pris de la maison. Ces biens comprennent tous les éléments qui ne sont pas retenus au sol ou sur les murs : rideaux, appareils ménagers.

Dans certain cas, il n'est pas toujours facile de déterminer quels éléments sont « fixes » et quels éléments ne le sont pas; en cas de doute, spécifiez tous les éléments que vous souhaitez inclure à votre offre.

Les frais supplémentaires

Lorsque vous achetez une maison, il existe toute une série de « faux frais » qui ne figurent pas « directement » au prix d'achat de la maison. Votre avocat(e) saura vous expliquer ces « faux frais ». Voici une liste des facteurs que vous devriez aborder avec votre avocat(e) lors de votre premier entretien :

Tous les renseignements juridiques contenus dans le présent guide sont offerts à titre d'information générale seulement et ne peuvent en aucun cas remplacer les conseils d'un avocat.



1. Les frais d'avocat(e). Il s'agit là non seulement des honoraires de l'avocat(e) pour services rendus, mais aussi des débours (dépenses et déboursés) engagés par l'avocat(e) pour votre compte.
2. Le rajustement de l'impôt foncier- Il s'agit là de la partie de l'impôt foncier qui sera créditée au vendeur au cas où il aurait déjà payé l'impôt, ou que l'acheteur devra payer pour le solde de l'année. Si vous bénéficiez d'une nouvelle hypothèque, il se peut que l'institution financière retienne à l'avance cet impôt foncier sur les prochaines années.
3. Le transfert de titres au Bureau des titres fonciers. Ce bureau perçoit des droits d'enregistrement des documents lorsqu'il y a changement de propriétaire. Des droits supplémentaires s'appliquent en cas d'enregistrement de la documentation hypothécaire.
4. Les frais d'une police d'assurance contre l'incendie et autres risques.
5. Les intérêts cumulés. La compagnie qui hypothèque votre maison n'avancera pas les fonds tant que les titres ne seront pas à votre nom et que l'hypothèque ne sera pas enregistrée au Bureau des titres. Comme il faut du temps pour que ces documents soient enregistrés et obtenir les fonds du bailleur, le vendeur risque de ne pas toucher son argent avant que vous soyez effectivement entré(e) en possession de votre maison. Il se peut donc que vous ne soyez pas en mesure de verser au vendeur le prix intégral de votre achat et vous risquez par conséquent de devoir lui verser des intérêts cumulés sur les montants à percevoir.
6. Les frais d'ouverture d'un compte auprès des services publics.
7. La taxe sur les produits et services (TPS). L'acheteur doit verser la TPS sur la plupart des nouvelles habitations, mais il y a une ristourne sur les maisons dont le prix est inférieur à 450000\$. Si vous vous portez acquéreur d'une maison ancienne, vous n'aurez pas à payer la TPS. C'est au vendeur en l'occurrence à vous fournir la documentation établissant que vous n'avez pas de TPS à payer. La TPS s'applique toutefois aux honoraires de votre avocat(e) et à ceux du géomètre. La TPS ne s'applique pas pour l'instant aux droits d'enregistrement par le Bureau des titres fonciers.
8. Les frais d'inspection et d'évaluation foncière, le cas échéant.
9. Les frais d'établissement d'un rapport immobilier.
10. Toute nouvelle hypothèque immobilière comporte des frais; votre avocat(e) saura à combien ces frais s'élèvent dans votre situation.

Si vous achetez un condominium

Comme le prix d'une maison individuelle au Canada ne cesse d'augmenter, nombreux sont les nouveaux acheteurs à s'intéresser à un condominium. Outre la liste des frais qui précède, voici une liste de questions à aborder avec votre avocat(e) au cas où vous vous porteriez acquéreur de condominium :

1. L'unité d'habitation et la propriété commune.
2. Vos droits et responsabilités de propriétaire.
3. Les règlements du condominium et toute restriction figurant aux arrêtés de l'association des copropriétaires.
4. Les frais d'entretien et frais des services offerts aux propriétaires.

Comme l'avocat vous aide dans l'achat d'une maison

Ces renseignements ne constituent qu'un bref sommaire des multiples problèmes qui peuvent se poser lorsque vous achetez une maison. C'est pour cela que vous aurez besoin d'un(e) avocat(e). L'avocat(e) se chargera de chacune des formalités suivantes pour vous éviter des ennuis.

1. Garantir que le contrat que vous allez signer reflète bien ce que vous comprenez avant qu'il vous autorise à signer le contrat d'achat de bien-fonds.
2. Analyser les titres de propriété et vérifier que tous les documents juridiques sont bien formulés et déposés pour que le transfert de titres puisse s'effectuer.
3. Vérifier que vous comprenez bien les termes de l'hypothèque ou de toute autre forme de financement par laquelle vous vous engagez personnellement.
4. Vérifier que les rajustements d'impôt ont été bien calculés et que les fonds pour l'achat sont déboursés convenablement.
5. Confirmer que vous êtes effectivement devenu(e) le

Tous les renseignements juridiques contenus dans le présent guide sont offerts à titre d'information générale seulement et ne peuvent en aucun cas remplacer les conseils d'un avocat.



propriétaire inscrit(e) de la maison (du bien-fonds) dont vous vous portez acquéreur(se).

6. Vous aider à bien comprendre les sommes d'argent associées à l'achat d'une maison.
7. Vous aider à bien comprendre les avantages fiscaux de l'achat d'une maison comme résidence principale.

Bref, l'avocat(e) vous aide à obtenir la maison que vous avez achetée, aux prix et conditions que vous souhaitez obtenir.

Tous les renseignements juridiques contenus dans le présent guide sont offerts à titre d'information générale seulement et ne peuvent en aucun cas remplacer les conseils d'un avocat.

