

Les principales étapes lors de l'achat d'une propriété

Vous êtes actuellement à la recherche de la propriété de vos rêves? Vous aimeriez en connaître davantage sur le processus qui vous mènera jusqu'à la remise des clés par le vendeur?

Voici la liste des principales démarches :

- 1- Avant de transmettre une offre d'achat ou d'en accepter une, nous vous recommandons d'en confier la rédaction, ou au moins sa vérification, à un notaire. Surtout si la vente de la propriété n'a pas été confiée à un courtier immobilier. Le notaire pourra alors par exemple, discuter avec vous des implications d'accepter d'acheter sans garantie ou des autres particularités de votre achat. Il est important de se rappeler que l'offre d'achat devient un contrat qui doit être respecté par toutes les parties dès qu'il est signé par le vendeur et l'acheteur.
- 2- Lorsque toutes les conditions prévues à l'offre d'achat ont été complétées, il est suggéré de contacter rapidement un notaire afin de lui donner le mandat de procéder à la vente. Il pourra ainsi débiter les vérifications à effectuer.
- 3- Vous devrez informer votre institution financière de l'identité du notaire qui est en charge de votre dossier. Le notaire recevra le mandat de l'institution financière qui accorde le prêt nécessaire à l'achat de la propriété.
- 4- Le notaire recueillera tous les renseignements nécessaires pour son dossier : noms, adresses et états civil du vendeur et de l'acheteur, montant de la mise de fond et la part (%) de chacun des copropriétaires dans la propriété, etc.
- 5- Le notaire obtiendra les informations et les documents requis pour la transaction : offre d'achat, titres de propriété, comptes de taxes, certificat de localisation, état de compte de l'hypothèque du vendeur, preuve de l'assurance-habitation de l'acheteur, baux, etc.
- 6- L'examen des titres (*voir la chronique à ce sujet pour une explication plus détaillée*) permettra de vérifier s'il existe des vices affectant les titres de propriété et qui pourraient éventuellement affecter votre propre titre de propriété. Pour ce faire, le notaire doit consulter le Registre foncier et prendre connaissance des transactions antérieures.
- 7- L'analyse d'un certificat de localisation récent permettra de constater si un voisin empiète sur la propriété que vous désirez acheter, si les bâtiments actuellement érigés respectent les marges de recul, etc.
- 8- Des démarches seront peut-être nécessaires pour corriger le titre de propriété.

- 9- La date et l'heure du rendez-vous pour la signature de la garantie hypothécaire (acheteur(s) seulement) sera établie. La date pour la signature de la vente de la propriété (acheteurs(s) et vendeur(s)) sera prévue environ 2 jours plus tard.
- 10- Le notaire rédigera l'acte de garantie hypothécaire et vérifiera que l'institution financière qui vous accorde le prêt est mentionnée sur l'assurance-habitation de votre nouvelle propriété.
- 11- Le notaire rédigera l'acte de vente et préparera :
 - l'état des répartitions (ajustement des taxes municipales et scolaires pour déterminer les montants qui doivent être assumés par le vendeur et ceux qui doivent l'être par l'acheteur pour l'année en cours mais aussi ajustement des revenus locatifs)
 - l'état de décaissement (indication des sommes dues par le vendeur et qui seront acquittées directement à même le prix de vente, tel que l'hypothèque du vendeur et les arrérages de taxes)
 - les avis d'adresse, le cas échéant.
- 12- Vous rencontrerez le notaire pour les explications et la signature de la garantie hypothécaire. Elle sera transmise rapidement au Registre foncier pour publication.
- 13- Vérification que la garantie hypothécaire est correctement enregistrée, au Registre foncier, sur la propriété qui sera achetée.
- 14- Transmission du rapport préliminaire à l'institution financière et production de la documentation exigée pour le déboursé du prêt.
- 15- Dépôt dans le compte en fidéicomis du notaire de votre mise de fonds et du montant du prêt. Le notaire vous remettra les reçus confirmant les dépôts.
- 16- Signature de la vente et de la convention d'indivision, le cas échéant, et transmission de celle(s)-ci au Registre foncier pour publication. Signature de l'état des répartitions et de l'état des décaissements.
- 17- Vérification que la vente est correctement enregistrée à votre mau Registre foncier.
- 18- Décaissement des fonds selon l'état de décaissement signé par le vendeur (notamment pour le remboursement de son propre créancier hypothécaire) et remise du solde du prix de vente au vendeur.
- 19- Le notaire rédigera l'acte de quittance ou la mainlevée pour supprimer l'hypothèque du vendeur de votre nouvelle propriété, la fera signer à l'institution financière du vendeur et la transmettra au Registre foncier pour publication.

20-Le notaire vous transmettra par la poste ou vous remettra en mains propres une copie des documents que vous avez signés et il fera la même chose pour le vendeur.

21-Transmission du rapport final au créancier hypothécaire et fermeture du dossier.