Votre programme d'aide aux employés et à la famille (PAEF) est un service confidentiel de soutien pouvant vous aider à entreprendre une démarche pour effectuer un changement.

Le droit immobilier : l'achat d'une première maison

L'achat d'une maison pourrait être préférable à la location, surtout dans le cas de jeunes mariés désirant faire un investissement. Cependant, l'achat d'une maison peut aussi avoir des répercussions sur vos finances personnelles, votre temps et vos émotions. Voici donc un guide qui vous aidera à mieux comprendre les aspects juridiques de l'achat d'une maison.



La convention d'achat et de vente

Une convention écrite est requise lors de l'achat d'une propriété ou d'un terrain. Si vous avez effectué l'achat par le biais d'un agent immobilier, celui-ci rédigera la convention en utilisant un formulaire type. S'il s'agit d'une vente privée – sans le concours d'un agent immobilier – vous devrez demander à un notaire ou à un avocat de rédiger la convention d'achat. Pour votre protection, certaines clauses doivent être intégrées à la convention :

Le financement. La plupart du temps, l'acheteur assumera l'hypothèque existante ou obtiendra une nouvelle hypothèque. Une clause détaillant le montant, le taux d'intérêt et le terme de l'hypothèque devrait être incluse dans la convention. De plus, le nombre de jours requis avant l'obtention de la confirmation écrite du prêteur hypothécaire devrait être précisé.

L'inspection de la maison. Les services d'un inspecteur sont recommandés afin de vous assurer que l'immeuble convoité est en bon état. Il est d'ailleurs suggéré que son inspection en profondeur soit une condition de vente.

Les éléments inclus dans le prix d'achat. Il est important d'inclure à la convention une clause détaillant les éléments inclus dans le prix. Certains d'entre eux peuvent être négociés avec le vendeur, par exemple, les appareils ménagers, un poêle à bois, certains appareils fixes comme un système de sécurité ou des articles de décoration, tels que les rideaux et les miroirs. Cette liste n'est pas exhaustive; cependant, si vous craignez que le propriétaire actuel emporte avec lui ou enlève un de ces éléments, vous devriez préciser qu'il doit demeurer dans la maison. Demandez également si l'appareil de chauffage central et le chauffe-eau sont achetés ou loués. Si vous assumez le paiement du contrat de location d'un appareil de chauffage central, d'un chauffe-eau ou d'un autre appareil, assurez-vous que les documents de prise en charge sont signés avant la signature de l'acte de vente.

Des questions importantes avant de signer une convention d'achat

Si les conventions d'achat portent différents noms, elles ont toutes pour but d'officialiser l'achat et la vente d'une propriété entre l'acheteur et le vendeur. Voici des points à prendre en compte au moment de préciser les modalités de l'entente :

Existe-t-il un problème de MIUF? Certaines maisons ont été isolées à la mousse isolante d'urée-formaldéhyde. Ce type d'isolation est parfois toxique. Insérez une clause précisant que la maison ne contient pas et n'a jamais contenu de MIUF. La clause devrait aussi mentionner que la garantie continuera de s'appliquer à la conclusion de la vente.

La propriété est-elle dotée d'un puits et d'une fosse septique? Votre prêteur hypothécaire exigera un certificat démontrant que l'eau est salubre, ce qui signifie habituellement qu'elle ne contient pas de coliformes. Vous pourriez vouloir inclure une clause vous accordant le droit de faire analyser l'eau pour son alcalinité, une source possible de problèmes de santé. Vous pourriez aussi mentionner à cette clause que le puits et la fosse septique fonctionnent bien et correspondent aux besoins de votre famille.

Existe-t-il des restrictions à l'usage de la propriété? Il est toujours bon d'inclure une clause selon laquelle la convention est sujette à la conformité de la maison avec tous les règlements de zonage, règlements administratifs et clauses restrictives. Les clauses restrictives sont un ensemble de règlements qui limitent l'utilisation de biens immobiliers et la plupart des nouveaux lotissements en possèdent. Avant de signer l'acte de vente, passez-les en revue et assurez-vous qu'elles ne contiennent pas de règles ou de conditions inacceptables.

Quelle est la date de transfert de la propriété? C'est la date à laquelle l'acheteur et le vendeur acceptent de finaliser la transaction. Après la signature de l'acte de vente, vous ne pouvez changer cette date sans le consentement du vendeur.

Existe-t-il un certificat de localisation ou d'arpentage? Si vous demandez une hypothèque, le prêteur exigera un certificat de localisation ou d'arpentage provenant d'un arpenteur qualifié. Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ai-je besoin d'une assurance? Le prêteur hypothécaire exigera que vous souscriviez à une police d'assurance avant de finaliser l'achat de la maison. Cette police d'assurance devrait entrer en vigueur à 0 h 1 à la date du transfert de la propriété. Avant de signer la convention, consultez un agent d'assurances et renseignez-vous sur la couverture la plus appropriée.

Que se passe-t-il avec les services publics? Faites des arrangements pour que le chauffage, l'éclairage et l'eau passent à votre nom à la date du transfert de la maison.

Quel nom devrait apparaître à l'acte de vente? Vous pouvez être copropriétaires, propriétaires en commun ou propriétaire unique.

- La *copropriété* est un régime de propriété qui donne à chacun des propriétaires un intérêt indivisible de 50 pour cent de la propriété. En conséquence, au décès de l'un des propriétaires, sa portion de la propriété va automatiquement au survivant.

- La *propriété* en commun signifie que les propriétaires (en commun) ont des intérêts séparés. Chaque propriétaire peut, sous réserve des droits de partage, céder en tout temps ses intérêts de 50 pour cent dans la propriété.

- S'il s'agit d'un *propriétaire unique*, le titre de la propriété sera au nom d'une seule personne.

- Si vous achetez une propriété avec votre conjoint de fait, souvenez-vous qu'il n'existe aucun cadre législatif régissant le statut de votre propriété à la rupture de votre vie commune. C'est pourquoi les conjoints de fait devraient prévoir cette éventualité et signer, par exemple, une *convention de vie commune*.

Les rajustements, frais de notaire ou d'avocat et débours

Avant de finaliser la vente, il pourrait y avoir des rajustements à faire au prix d'achat, par exemple :

Le rajustement des taxes. En tant qu'acheteur, vous êtes responsable de la portion des taxes pour l'année durant laquelle vous êtes propriétaire, en d'autres mots, de la date de transfert de la maison à la fin de l'année.

© 2026 Morneau Shepell ltée. Votre programme ne comprend pas nécessairement tous les services

Le rajustement pour le mazout. Si la maison est chauffée au mazout, au gaz ou au propane, un ajustement pour ces combustibles sera fait au moment de clore la transaction. Il s'agira habituellement d'un rajustement pour un plein réservoir, le niveau de combustible dans le réservoir étant difficile à évaluer.

La taxe de mutation. Les municipalités perçoivent un droit sur le transfert de tout immeuble, neuf ou usagé, situé sur leur territoire. C'est ce que l'on appelle les droits sur les mutations immobilières. Le droit sur une mutation immobilière est aussi connu sous le nom de taxe de bienvenue. Vous devriez déterminer le montant de cette taxe avant d'acheter la propriété.

La TPS et la TVH. Les ventes d'habitations occupées antérieurement par un propriétaire sont habituellement exonérées de la TPS/TVH. Vous pourriez vouloir préciser à l'entente que la propriété n'est pas sujette à la TPS/TVH. Les maisons neuves, les lots vendus par les promoteurs et les maisons rénovées sont sujets à la TPS/TVH. Un rabais de TPS/TVH pourrait être offert.

Les impôts. La résidence principale est exempte d'impôt sur les gains en capital alors que les biens en immobilisation sont imposables. Consultez un notaire ou un avocat à ce sujet.

L'examen des titres. En effectuant les recherches appropriées, le notaire ou l'avocat est en mesure de vous garantir un titre de propriété incontestable. Par l'examen des titres, il peut déceler les charges ou droits réels susceptibles de toucher, de limiter ou de dévaluer votre droit de propriété, par exemple, les hypothèques, les saisies, les jugements, les servitudes, etc. Il pourra ainsi prendre des arrangements pour qu'ils soient enlevés avant la signature de l'acte de vente.

Finalement, avant la date de signature de l'acte de vente, votre notaire ou votre avocat vous indiquera la somme d'argent requise pour finaliser la transaction et fixera un rendez-vous pour la signature de l'emprunt hypothécaire (et autres documents pertinents), puis il vérifiera tous les rajustements en détail. Votre notaire ou votre avocat enverra au notaire ou à l'avocat du vendeur le montant de la vente, en échange des titres de propriété, des clés et de tous les documents liés à l'acte de vente.

Veuillez noter que l'emplacement de la propriété déterminera la compétence législative (provinciale et-ou municipale), ainsi que les politiques et les pratiques immobilières. Si vous prévoyez acheter ou vendre une propriété résidentielle, il est recommandé de consulter auparavant un agent immobilier et un avocat ou un notaire de votre localité.

décrits dans ce site. Veuillez consulter la documentation de votre programme pour plus d'information. Pour une assistance immédiate, composez le 1 844 880 9137.