



Un notaire, est-ce que ça fait juste approuver la vente d'une maison?

Votre hypothèque est enfin approuvée, et la promesse d'achat est acceptée. Il ne reste plus qu'à signer les papiers chez le notaire et le tour est joué, pensez-vous?

En fait, c'est un peu plus compliqué que ça. À l'heure actuelle en immobilier, tout se fait vite, sans même inclure les vérifications de base, alors seul le notaire peut s'assurer que tout est conforme. Il est là pour vérifier s'il y a une hypothèque, des taxes impayées, des frais de condos en arrérages et si c'est le cas, il va acquitter les dettes, à même les fonds revenant au vendeur, pour que l'acheteur ne soit pas responsable de ces sommes.

Le notaire s'occupe également de l'aspect légal qui vient avec la propriété. Avez-vous vérifié si le monsieur qui vous vend sa maison est le seul propriétaire et que son ex-femme n'a plus de droit dessus? Vous a-t-il parlé de la servitude de passage d'Hydro-Québec qui vous empêchera d'installer la piscine de vos rêves? Pour lui, la servitude n'a jamais posé problème, son beau gazon étant autorisé, alors il se peut qu'il ait oublié de vous en parler.

Entrez chez vous l'esprit tranquille.

Toute la partie invisible du travail du notaire se situe justement à ce niveau : faire des vérifications et poser des actions pour vous offrir, dans la mesure du possible, la tranquillité d'esprit en ce qui concerne votre nouvel achat. Vous ne voulez pas qu'une piste de motoneige passe à deux mètres de votre chambre à coucher ou encore, qu'un voisin ait un droit de passage sur votre terrain.

Vous avez d'autres questions?
www.cmq.org/un-bon-conseil

Devez-vous assumer la dette de l'ex-proprio?

Et l'argent dans tout ça? Saviez-vous que les municipalités peuvent faire vendre une propriété pour non-paiement des taxes, et ce, même si la dette est celle de l'ancien propriétaire? Le notaire voit aussi à obtenir des relevés confirmant qu'il n'y a aucuns arrérages. S'il y en a, le notaire retiendra les sommes dues sur le prix de vente et les fera parvenir directement au créancier en contrôlant les fonds, comme il le fait pour l'hypothèque du vendeur.

Achetez en connaissance de cause.

Un cabanon qui ne respecte pas la réglementation municipale, ce n'est pas majeur, mais un solarium construit sans permis, c'est plus problématique – sauf si votre intention était justement de le détruire. Donc, tout au long du processus d'achat, le notaire a l'obligation d'informer l'acheteur des conséquences liées à un vice de titre de propriété et des correctifs possibles. L'acheteur pourra alors décider s'il souhaite acheter avec ce problème.

La technologie permet au notaire d'offrir la signature d'un acte notarié à distance, de façon numérique, mais ça ne veut pas dire que tout le processus est accéléré. Oui, ça vous évite un déplacement chez le notaire. Toutefois, le travail du notaire reste le même; il doit prendre le temps de faire les choses dans les règles de l'art.

Dans le contexte actuel, comme bien d'autres professionnels, les notaires sont très sollicités. Si vous avez des projets d'achat immobilier, avant de fixer une date dans votre offre d'achat, vérifiez les disponibilités du professionnel qui vous accompagne.

**Un bon conseil :
allez voir un notaire**