

A top-down view of a wooden desk. In the upper left, there is a small potted plant with green grass-like leaves. To its right is a white computer keyboard. Below the keyboard, there are two black paper clips. In the lower right, there is a black notebook with a pen resting on it. The background is a light-colored wall.

**Rédaction
d'actes et de
procédures non
contentieuses**

Me Israelle Gélinas notaire



Dossier prêt-vente

- **Analyse des documents**
 1. Offre d'achat, contre-offres, déclaration du vendeur, etc.
 2. Certificat de localisation
 3. Baux de logements
 4. Assurance habitation
 5. Déclaration de copropriété
- **Recherches de titres (examens des titres)**
- **Vérification des charges**
 1. Hypothèques
 2. Taxes municipales
 3. Taxe scolaire
 4. Frais de condo
 5. Factures professionnelles (arpenteur-géomètre, agent d'immeuble, notaire, etc.)



Dossier de vente

- Préparation des documents

1. Mémoire des répartitions
2. État des recettes et des déboursés de l'acheteur
3. État des recettes et des déboursés du vendeur
4. Instructions pour la mise de fonds
5. Contrat de services professionnels
6. Factures
7. Formulaires du Registre foncier
8. Demande de fonds (financement hypothécaire) et rapport préliminaire
9. Prêt hypothécaire et annexes
10. Acte de vente
11. Copies et correspondances
12. Quittance
13. Rapport final



Offre d'achat – modèle DuProprio

- Identification de l'acheteur (page 1)
- Identification du vendeur (page 1)
- Adresse de l'immeuble vendu (page 1)
- Numéro de lot (page 1)
- Superficie du lot (page 1)
- Prix de vente (page 2)
- Acompte(page 2)
- Contrat de location (page 2)



Offre d'achat – modèle DuProprio

- Date de signature de la vente (page 6)
- Date d'occupation (page 6)
- Compensation pour occupation postérieure à la vente (page 6)
- Date du calcul des répartitions (page 6)
- Autres conditions et déclarations (pages 6 et 7) : par exemple « la vente est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur »
- Signatures



Contre-proposition – modèle OACIQ

Modifications possibles :

- Prix de vente
- Date de signature de la vente
- Date d'occupation des lieux
- Autres conditions



Certificat de localisation

« Le certificat de localisation est nécessaire à toute transaction immobilière. Produit par un arpenteur-géomètre et généralement fourni à l'acheteur par le vendeur, ce document privé sert de protection aux deux parties concernées par la transaction.

En effet, le certificat de localisation est principalement composé d'un plan et d'un rapport dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelle d'une propriété par rapport aux titres, aux empiétements ainsi qu'aux lois et règlements qui peuvent la toucher.

Vous y trouverez donc, s'il y a lieu, les servitudes, les zones inondables, les zones à risque ou encore les restrictions municipales empêchant l'installation d'une piscine ou d'un cabanon. »

Source : Gouvernement du Québec



Certificat de localisation

- Numéro de lot
- Adresse de la propriété
- Superficie du lot
- Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation
- Servitudes inscrites
- Vues
- Mitoyenneté
- Empiètements
- Bornage



Certificat de localisation

- Conformité du lotissement (mesures et superficie)
- Conformité de l'usage
- Conformité de la position des bâtiments, constructions et ouvrages
- Aire de protection ou arrondissement historique
- Zone à risque (bande de protection riveraine, glissement de terrain, zone d'inondation)
- Zonage agricole
- Zonage aéroportuaire
- Loi sur le patrimoine culturel
- Ensemble immobilier



Certificat de localisation

- Zonage agricole
- Zonage aéroportuaire
- Restriction d'utilisation
- Date (doit dater de moins de 10 ans)



Titres antérieurs

1. Valider qui est le véritable propriétaire (vendeur)
2. A-t-il la capacité de vendre? Procuration spécifique?
 - + Procuration spécifique?
 - + Procuration générale?
 - + Inapte? Mandataire (mandat de protection homologué) ou tuteur aux biens (tutelle)
 - + Succession? Liquidateur ou héritiers? Ça dépend de la saisine
 - + Intervention du conjoint non propriétaire si le vendeur est marié

*Voir INDEX DES IMMEUBLES exemple



Acte d'hypothèque

- Date
- Comparution du prêteur hypothécaire
- Avis d'adresse
- Comparution de l'emprunteur
- Crédit rotatif
- Montant de l'hypothèque principale
- Désignation du lot
- Adresse de l'immeuble
- Montant de l'hypothèque additionnelle



Acte d'hypothèque

- Déclarations du constituant : identifier les charges
- ECRM
- Clôture de l'acte
- Signatures



Quittance

- Pour radier au Registre foncier l'inscription d'une hypothèque
- Le relevé hypothécaire que nous recevons du créancier avant de signer la vente est l'engagement de celui-ci à signer la quittance sur réception de notre chèque de remboursement de l'hypothèque
- Lorsque la quittance est notariée, nous recevons alors la signature du représentant du créancier



Cas pratique 1 – Ginny Weasley et Harry Potter

Instructions pour la rédaction de l'acte d'hypothèque :

1. Utiliser le mandat spécifique du guide
2. Circonscription foncière : Trois-Rivières
3. État civil de chaque emprunteur : majeur et célibataire
4. Aucune hypothèque antérieure
5. Signature de l'acte en date d'aujourd'hui
6. Signature de l'acte à Yamachiche

