



Community Legal Information Association of Prince Edward Island, Inc.

Achat d'une propriété sur l'Île-du-Prince-Édouard

Bien des gens de l'Île-du-Prince-Édouard s'achèteront une maison ou un terrain à un moment ou l'autre de leur vie. Il s'agit là d'une des plus importantes décisions financières qu'une personne aura à prendre. Cela suppose de déboursier une forte somme d'argent et de s'engager à faire des remboursements sur une hypothèque durant de nombreuses années. Il est important de s'informer le plus possible concernant le processus d'achat d'une propriété avant de prendre des décisions. La présente brochure vous donnera une vue d'ensemble de ce qu'implique l'achat d'une propriété sur l'Î.-P.-É.

Quelles sont les fonctions d'un agent immobilier?

La plupart des personnes qui vendent une propriété font appel à un agent immobilier pour cette transaction. Les agents immobiliers de l'Î.-P.-É. sont régis par la *Real Estate Trading Act* et doivent détenir un permis afin de pouvoir vendre des biens immobiliers. Ce permis permet de s'assurer qu'ils se conforment à certaines normes de conduite dans leur pratique, avec le risque de le perdre dans le cas contraire. Il est important de comprendre que l'agent immobilier est engagé par et agit au nom du vendeur, pas de l'acheteur. L'agent annonce la propriété, traite les demandes d'information la concernant, gère les visites par les personnes intéressées, et suit les instructions du vendeur lors de toute négociation.

Le vendeur signe une entente ou « contrat de courtage immobilier » avec l'agence immobilière pour une période déterminée – habituellement 3 mois. Dans le cadre de cette entente, le vendeur accepte de payer à l'agent immobilier une commission lorsque la propriété se vend – généralement 5 ou 6 % du prix de vente de la propriété, mais ce taux peut être négocié. Le vendeur peut choisir un contrat permettant de profiter d'un service inter-agences (MLS), ce qui signifie que d'autres agences immobilières possèdent également l'information concernant la propriété et peuvent l'offrir à leurs

clients acheteurs. La commission pour ce service inter-agences est généralement de 6 %. Si la propriété n'a pas été vendue au terme du contrat de courtage immobilier, le vendeur peut la réinscrire auprès de la même agence, l'inscrire auprès d'une autre agence, ou tenter de la vendre par lui-même.

Certains vendeurs choisissent de vendre directement, de manière à éviter les frais perçus par les agences. Ils peuvent mettre une affiche sur la propriété, ou l'annoncer dans les journaux ou par le biais d'Internet. Si vous êtes à la recherche d'une propriété, il est souhaitable d'explorer les ventes directes également.

Quelle est la première étape?

Avant de commencer à chercher une demeure ou un terrain vous convenant, vous devriez examiner votre situation financière afin de déterminer ce qui est à votre portée. Ceci peut souvent être fait avec le concours d'une société de prêts hypothécaires ou d'une banque. La banque vous informera concernant sa gamme de prêts hypothécaires et les critères auxquels vous devez satisfaire, afin d'en obtenir un. La banque peut vous offrir un certificat de prêt hypothécaire préautorisé jusqu'à un certain montant, avant même que vous ayez trouvé une propriété à acheter.

Lorsque vous aurez établi votre fourchette de prix, vous devrez alors trouver la propriété que vous désirez acheter. Si vous planifiez d'acheter un terrain afin d'y bâtir une maison, il est important de vérifier les lois provinciales ainsi que tous les règlements municipaux et communautaires susceptibles d'affecter l'emplacement en question. Il se peut qu'il y ait des restrictions quant à l'utilisation du terrain ou concernant le type d'aménagement ou d'accès à la route. Certains quartiers domiciliaires peuvent mettre en application des covenants restrictifs réglementant les devis de construction et l'utilisation des lieux. Le promoteur immobilier peut tenter de s'assurer que toutes les habitations d'un quartier soient d'une taille similaire ou construites de manière à se conformer à certaines normes. En tant qu'acheteur, vous êtes responsable de vous assurer que vos plans de construction sont acceptables, et ce avant de faire une offre d'achat. Ceci peut se faire, par exemple, en spécifiant dans la convention d'achat-vente les conditions devant être satisfaites avant que l'achat puisse être conclu – ainsi vous pourriez inclure une clause disant que « cette offre est valide dans la

mesure où l'acheteur réussit à obtenir un permis de construction pour un duplex ».

J'ai trouvé une propriété à acheter – quelle est la suite?

Ayant déniché une propriété, vous faites alors une « offre d'achat », en indiquant le montant que vous offrez et toutes les conditions que vous souhaitez voir incluses dans le contrat. Ces conditions pourraient, par exemple, être le fait pour vous d'obtenir une hypothèque, de vendre votre demeure actuelle, ou de demander que l'acheteur accepte de faire réaliser certains travaux de rénovation sur la propriété, avant la conclusion du contrat. Il est recommandé de profiter des services d'un inspecteur de maison privée qualifié et de faire de l'obtention d'une inspection satisfaisante, une condition requise pour la conclusion de l'achat. Il est important de bien déterminer les conditions à satisfaire et de les consigner par écrit.

Soit le vendeur acceptera l'offre et la signera, soit il la refuse et il vous soumet une contre-offre. Une certaine négociation peut généralement avoir lieu avant la conclusion d'une entente finale. Habituellement, les offres et contre-offres sont valides pour une période spécifique. Si davantage de temps vous est nécessaire pour satisfaire à une condition, il est important d'obtenir par écrit une extension des délais, par le biais des avocats ou agents immobiliers impliqués. Ces échéances sont observées de manière très stricte dans le cas de transactions immobilières.

Ai-je besoin des services d'un avocat?

Acheteur et vendeur doivent profiter des services d'un avocat différent afin de conclure la vente. La responsabilité de l'avocat est de protéger les intérêts de son client, qu'il s'agisse de l'acheteur ou du vendeur, et de faire en sorte qu'il soit traité équitablement. Faire appel à des avocats d'un seul et même cabinet est une source potentielle de conflits d'intérêts. La Law Society exige que si des avocats d'un même cabinet représentent les deux parties lors d'une transaction immobilière, ceux-ci doivent alors en aviser leurs clients respectifs et s'assurer qu'un formulaire sur les conflits d'intérêts soit signé. Si un conflit d'intérêts survient et qu'il ne peut être réglé, les deux avocats doivent alors se retirer de la transaction et de nouveaux avocats doivent être engagés.

Un vendeur dont le titre de propriété est clairement établi, et dont la propriété n'est pas hypothéquée, n'aura peut-être pas besoin des services d'un avocat, mais ceci arrive rarement.

Votre avocat fait une recherche de titre et rédige l'acte translatif, les actes de vente pour tout appareil électroménager ou autre article que vous achetez en même temps que la propriété, les garanties et l'hypothèque. Il ou elle s'assurera que les droits et privilèges, tels que l'impôt foncier et les redevances pour les égouts et l'alimentation en eau, sont acquittés pour la période se terminant le jour de la date de transfert de la propriété. Des ajustements seront faits à la somme que vous devez payer afin de couvrir des coûts tels que les frais légaux et d'enregistrement, ou pour tenir compte de la quantité d'huile de chauffage demeurant sur la propriété. Votre avocat obtiendra des actes déclaratoires indiquant que la fournaise, les chauffe-eau et les réservoirs de propane sont possédés en propre et non loués.

Ai-je besoin de faire faire une recherche de titre?

Il est à votre avantage de faire faire une recherche sur le titre de la propriété. Une disposition courante apparaissant dans les conventions d'achat-vente impose des délais précis à votre avocat concernant la recherche sur un titre. Lors d'une recherche de titre, les divers propriétaires d'une propriété, depuis au moins les 40 dernières années, sont répertoriés et une chaîne de propriété est créée afin de s'assurer que le vendeur possède vraiment le terrain qu'il ou elle cherche à vendre, et qu'aucune autre personne ne peut faire valoir des droits sur ce terrain. Une allégation de propriété pourrait se présenter, par exemple, si des jugements ont été prononcés contre le propriétaire en raison de factures impayées ou si la description du terrain ne s'accorde pas avec les titres des propriétés environnantes. Si le titre de la propriété est ambiguë, il est de la responsabilité du vendeur d'y faire apporter les corrections dans des délais spécifiques. Si le vendeur ne peut obtenir un titre libre, votre acompte vous sera remis et la transaction annulée. Si un conflit s'établit entre le vendeur et l'acheteur, un juge pourra être saisi du problème et il rendra une décision en fonction de la *Vendors and Purchasers Act*.

Un avocat vous recommandera parfois de souscrire une assurance de titres. Cette dernière peut servir à payer des dépenses résultant de problèmes liés au titre. L'assurance de titres est un produit relativement nouveau sur l'Île-du-Prince-Édouard, mais il est grandement utilisé ailleurs en Amérique du

Nord. Occasionnellement, les sociétés de prêts hypothécaires accepteront une assurance de titres à la place d'un plan de registre.

Et si je suis un non-résident?

Si vous êtes un non-résident de l'Î.-P.-É. ou une société, et que le total de vos biens immobiliers dépasse les limites établies par la *Lands Protection Act* (loi de protection des terres), vous devrez présenter une demande à la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (IRAC), afin d'obtenir l'autorisation d'acheter le terrain. Les limites de possession de propriétés s'établissent à 5 acres et/ou à 165 pieds de littoral. Vous avez toujours le loisir de faire une offre d'achat, mais vous devriez alors inclure une disposition mentionnant que l'offre est conditionnelle au fait que vous fassiez une demande à l'IRAC et qu'elle soit approuvée.

Que se passe-t-il après la conclusion d'une entente avec le vendeur?

L'offre acceptée et signée s'appelle alors une « convention d'achat-vente ». Elle est souvent rédigée sur un formulaire type de la société immobilière. Il s'agit d'un contrat liant les deux parties, donc ces dernières devraient le faire examiner par un avocat avant de le signer. Si cet examen n'est pas fait avant la signature, l'avocat devrait ultérieurement parcourir avec vous le contrat afin de vous expliquer toute disposition restrictive, de manière à s'assurer que vous les respectiez à la lettre. Pour qu'il ait force obligatoire, un contrat d'achat ou de vente d'une propriété doit être rédigé par écrit.

L'acheteur verse souvent un acompte sur la propriété, acompte qui est conservé « en fiducie » par la société immobilière ou par l'avocat du vendeur, jusqu'à la date de transfert de la propriété. Si vous ne respectez pas le contrat, vous perdrez votre acompte et il est possible que vous deviez assumer d'autres frais, tels que des frais juridiques ou d'autres dépenses encourues par le vendeur en vue de se préparer à vendre sa propriété. En fonction des circonstances, le vendeur pourrait avoir le droit de vous forcer à conclure la vente par le biais de poursuites en justice.

Comment faire pour obtenir une hypothèque?

Lorsque vous aurez signé une convention d'achat-vente, vous devrez faire appel aux services d'une société de prêts hypothécaires, sauf si vous payez comptant. Si l'on vous consent une hypothèque, les instructions concernant l'hypothèque seront transmises à votre avocat et ce dernier rédigera les documents requis pour l'hypothèque et la conclusion de la vente.

S'il y a des bâtiments sur la propriété, la société de prêts hypothécaires exigera qu'une assurance contre l'incendie soit en force en date du transfert de la propriété. Le premier bénéficiaire de la police d'assurance contre l'incendie devrait être la société de prêts hypothécaires. La couverture s'élève habituellement à la valeur de remplacement de la maison.

La société de prêts hypothécaires ou l'assureur exigera également que le vendeur fournisse une attestation d'eau saine et une garantie que des produits dangereux, tels la mousse isolante d'urée formaldéhyde (MIUF) ne sont pas présents dans les bâtiments de la propriété. Il est souhaitable d'inspecter la propriété, en particulier les dépendances, afin de s'assurer que des amas de matières dangereuses n'y ont pas été abandonnés. Assurez-vous également que les bacs de recyclage (Waste Watch) ont été laissés sur place – le vendeur doit payer pour leur remplacement s'ils ont disparus.

Ai-je besoin de faire arpenter la propriété? Pourquoi?

Si l'achat implique une hypothèque, la société de prêts hypothécaires demandera habituellement un plan de registre ou une police d'assurance de titres afin de protéger son investissement. La société de prêts hypothécaires veut s'assurer que tous les bâtiments sont bel et bien situés à l'intérieur des limites de la propriété et que vous recevez véritablement ce qui a fait l'objet de la vente. Habituellement, un titre translatif comprend une description en mots des limites d'une propriété et ne fait pas mention des bâtiments sur la propriété. Maintes fois, la description apparaissant dans le titre est très ancienne, et la seule façon de s'assurer que le titre translatif correspond vraiment à ce que l'on vous a montré, est de faire placer des bornes aux limites de la propriété et d'établir un plan de registre à partir duquel une description plus précise peut être obtenue.

Que se passe-t-il si je découvre des problèmes en rapport avec la propriété?

Tout vice connu du vendeur et invisible pour l'acheteur lors d'un examen visuel doit être divulgué avant l'achat. Si vous vous retrouvez dans une situation où une divulgation complète n'a pas été faite, vous devriez en parler à votre avocat. Si vous avez été trompé ou induit en erreur par le vendeur ou la société immobilière, vous avez le droit de les poursuivre pour vous faire dédommager. Des poursuites sont envisageables également si vous ou un agent immobilier avez subi des pertes en raison d'informations délibérément

fausses. En fonction des circonstances et de la gravité de la situation, des accusations au criminel pour fraude sont également une possibilité. N'oubliez pas cependant que le vieil adage « Que l'acheteur prenne garde » s'applique bien sûr aux transactions immobilières.

Que se passe-t-il au moment du transfert de la propriété?

À la date de transfert de la propriété, chacune des parties rencontre son avocat afin de signer tous les documents. Vous, à titre d'acheteur, devrez payer tous les frais liés au transfert, tels que les frais d'enregistrement des actes, les frais d'enregistrement de l'hypothèque, les frais de recherche de titre, les frais juridiques, les primes de l'assurance de titres, et ainsi de suite. Votre avocat fait alors la distribution des sommes d'argent à qui de droit, donne ou apporte un chèque couvrant le solde du prix de vente à l'avocat du vendeur, et transmet le nouveau titre translatif et la nouvelle hypothèque au bureau d'enregistrement des actes. Le processus de la vente est alors terminé.

Suite au transfert de la propriété, votre avocat vous enverra une lettre de compte-rendu confirmant tous les détails de la transaction et qui, soit certifiera la validité du titre, soit fournira une police d'assurance de titres. Sur l'Î.-P.-É., le coût du titre translatif et l'essentiel des frais de transfert de propriété sont à la charge de l'acheteur. Le vendeur doit acquitter l'ensemble des hypothèques, contrats de location et autres grèvements, afin de fournir un titre translatif libre et valable.

N'hésitez pas, tout au long du processus, à demander à votre avocat de vous expliquer tout aspect que vous ne comprenez pas, que ce soit en rapport aux documents ou au processus lui-même. Vous avez le droit de demander des explications, afin que vous compreniez bien ce que vous signez et ce à quoi vous vous engagez. Tout agent immobilier compétent s'acquittera de cette tâche, qui est habituellement comprise dans le cadre des frais de transaction.

Si vous ne connaissez pas d'avocat, vous pouvez communiquer avec la Community Legal Information Association (892-0853 ou 1-800-240-9798) pour que l'on vous recommande quelqu'un par le biais du Service de référence aux avocats. Grâce à ce service, vous pouvez obtenir une consultation de 30 minutes au coût de 10 \$ plus les taxes.

Comment puis-je obtenir de l'information supplémentaire?

Pour obtenir plus d'information touchant les lois qui régissent l'achat et la vente de propriétés sur l'Î.-P.-É., vous pouvez consulter les lois et les réglementations qui y sont rattachées en visitant le site Web du gouvernement provincial (www.gov.pe.ca), ou encore vous pouvez en obtenir des exemplaires imprimés au Island Information Service (service d'information sur l'Île) situé au 11, rue Kent, à Charlottetown. Les lois qui pourraient vous être utiles sont :

1. *Environmental Protection Act* – une loi concernant les puits, les systèmes d'égout, les cours d'eau, ainsi que les autres questions environnementales;
2. *Investigation of Titles Act* – une loi concernant les revendications touchant les biens-fonds;
3. *Mechanics Lien Act* – une loi concernant les jugements ou les privilèges sur les biens;
4. *Planning Act* – une loi concernant les utilisations possibles d'un terrain, les plans directeurs pour les agglomérations, les restrictions touchant les constructions domiciliaires, etc.;
5. *Quieting Titles Act* – une loi concernant l'obtention d'un titre libre sur une propriété qui n'en possède pas au moment présent;
6. *Roads Act* – une loi qui régit les routes, les chemins et les entrées;
7. *Real Estate Trading Act* – une loi concernant l'octroi des permis et les normes touchant les sociétés immobilières et les agents;
8. *Real Property Act* – une loi concernant les titres, les baux, les hypothèques, et les successions comprenant des biens, un partage de bien-fonds, un bien-fonds hérité par de jeunes enfants ou une personne frappée d'incapacité mentale, ainsi que les saisies (forclusions);
9. *Vendors and Purchasers Act* – une loi concernant les règles et obligations s'appliquant aux acheteurs et vendeurs de biens;
10. *Lands Protection Act* – une loi concernant les limites touchant la possession de biens fonciers sur l'Île-du-Prince-Édouard.

La présente brochure présente des informations d'ordre général concernant la loi. Elle ne contient pas une exposition complète de la loi à ce sujet et ne peut

remplacer un avis juridique. Pour obtenir des conseils juridiques, vous devez consulter un avocat.

L'organisme Community Legal Information Association of PEI Inc. (CLIA) est une œuvre de charité subventionnée par le ministère de la Justice Canada, le service des Affaires communautaires et Procureur général de l'Î.-P.-É., la Law Foundation of PEI, ainsi que par d'autres sources de financement. L'association CLIA fournit aux citoyen(ne)s de l'Î.-P.-É. des informations utiles et compréhensibles concernant les lois et le système juridique de l'Île-du-Prince-Édouard.

Pour plus d'information, vous pouvez rejoindre la CLIA par téléphone au 892-0853 ou au 1-800-240-9798.

ISBN : 978-1-894267-64-9

Date : juin 2003