

LA CHRONIQUE NOTARIALE -

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ - COMMENT PROTÉGER NOTRE MISE DE FONDS ?



PAR: ME SONIA LACASSE, NOTAIRE

Voici le cas fictif de Camille et Jérôme :

Camille et Jérôme sont un jeune couple dans la trentaine. Ils ne sont pas mariés et n'ont pas d'enfants. Ils ont accumulé toutes leurs économies, depuis plusieurs années, afin de concrétiser leur rêve : acheter une maison. Pour l'achat de leur propriété, ils avaient besoin d'une mise de fonds de 35 000,00 \$. Camille a accumulé 25 000,00 \$ et Jérôme a accumulé 10 000,00 \$. L'institution financière financera le reste de la propriété.

Il arrive fréquemment que des acheteurs n'apportent pas la même contribution financière lors de l'achat d'une propriété. Évidemment, personne n'est à l'abri d'une séparation, d'une divergence d'opinion, d'un décès, d'une faillite, etc. Ce sont toutes des situations qui peuvent avoir un impact majeur sur notre projet. L'objectif de cet article est de vous proposer une méthode pour protéger cette somme qui a été durement accumulée.

Tout d'abord, la loi prévoit qu'à défaut de convention entre les propriétaires, le partage est présumé effectué en parts égales.

Camille et Jérôme achètent leur maison de rêve et décident de ne pas faire de convention d'indivision puisqu'ils sont follement amoureux l'un de l'autre. Un an après leur achat, Jérôme décède dans un accident de voiture. Jérôme n'avait pas de testament. Que va-t-il arriver à la mise de fonds de Camille, si aucune convention n'a été signée et qu'il n'y avait pas de testament ?

Comme il n'y a pas eu de convention, Camille et Jérôme sont présumés copropriétaires en parts égales de la propriété. Lors du règlement de la succession, la part de Jérôme (50%) sera remise à ses héritiers. Supposons que les héritiers de Jérôme seront ses parents (il est décédé sans testament, Camille n'est donc pas héritière). Camille se retrouve donc à être co-proprétaire de la maison avec ses beaux-parents en parts égales. Si Camille veut conserver la maison, elle devra racheter 50% de la valeur marchande, et ce même si elle avait investi un montant supplémentaire lors de l'achat.

Afin de pallier à cette situation, les acheteurs ont intérêt à signer une convention d'indivision. La convention d'indivision est un document dans lequel les parties vont établir les montants investis par chacun pour l'acquisition de la propriété. Dans la convention, on s'assure de couvrir le plus d'événements possible afin de protéger les personnes impliquées. Nous pouvons déterminer une méthode de calcul pour établir le prix de vente de la propriété, s'il y aura un courtier immobilier et qui paiera les frais relatifs à la vente (notaire, commission et arpenteur-géomètre). Nous pouvons aussi établir ce qui arrivera en cas de décès, de séparation ou de faillite.

Tout cela peut vous paraître anodin, mais quand la relation se termine sur une mauvaise note, il vaut mieux avoir préalablement établi les grandes lignes. Nous vous recommandons de faire une convention même si les copropriétaires apportent la même mise de fonds, puisque la convention n'est pas limitée au montant des apports. La convention reflètera les aspects propres à votre situation. Cela facilitera grandement vos démarches lors du transfert de la propriété.

J'espère que cet article vous aura été utile. Envoyez-nous vos questions et commentaires au podcast@llpnotaires.com et qui sait? Elles feront peut-être l'objet de notre prochain article!