

OFFRE D'ACHAT - À SAVOIR AVANT DE SIGNER

Acheter une maison est l'un des plus gros investissements d'une vie. D'où l'importance de bien comprendre les implications légales qui en découlent. Entrevue avec Martin Janson, avocat en droit immobilier chez Janson, Larente, Roy, à Montréal.

1. Y a-t-il une différence entre une offre d'achat et une promesse d'achat ?

Le terme « offre d'achat » est souvent utilisé, mais le terme juste est « promesse d'achat ». Dans ce document, l'acheteur propose un montant au vendeur pour acquérir sa propriété et lui donne un délai pour répondre. Une fois la promesse signée, il y a en quelque sorte conclusion d'un contrat. L'un est obligé d'acheter; l'autre de vendre. L'acheteur peut toutefois poser des conditions à sa promesse d'achat. Les plus courantes sont l'obtention du financement nécessaire, la vente de la propriété qu'il a déjà et un rapport d'inspection satisfaisant.

2. Est-ce possible d'annuler une promesse d'achat ?

Habituellement non. Il n'y a pas de délai pour changer d'idée! Si l'acheteur refuse d'honorer son engagement, il peut être poursuivi pour rupture de contrat par le vendeur. On doit donc être certain de son coup avant de signer une promesse d'achat. Une exception: l'achat d'une maison neuve d'un promoteur ou d'un constructeur. Dans ce cas, l'acheteur a 10 jours pour se désister. Le constructeur peut cependant exiger une indemnité qui ne doit pas excéder 0,5 % du prix de vente.

3. Qu'est-ce qu'une servitude ?

Il s'agit d'un droit accordé par le propriétaire d'un immeuble au propriétaire d'un immeuble voisin. Un exemple: une personne a une maison au bord d'un lac et permet à son voisin de circuler sur son terrain pour mettre sa chaloupe à l'eau. Pour que ce soit vraiment une servitude, il faut cependant l'établir par contrat ou testament et la publier au Registre foncier du Québec. Ainsi, si la propriété touchée par une servitude est vendue, la servitude continuera d'exister. Le nouveau propriétaire de la maison au bord du lac sera obligé de laisser passer le voisin sur son terrain... même si ça ne lui plaît pas. Par contre, il n'aura aucune obligation envers son voisin si l'entente avec l'ancien propriétaire ne figure pas au Registre foncier.

4. S'il y a un problème avec la maison qu'on a achetée, est-ce un vice caché ?

Pas nécessairement. Le problème doit être assez sérieux pour diminuer la valeur de la maison ou empêcher l'acheteur d'en profiter pleinement. Une prise de courant dont la polarité est inversée, ce n'est pas grave. Ce n'est donc pas un vice caché. Mais une infiltration d'eau, l'absence d'un drain français ou des fondations en mauvais état sont des exemples de problèmes qui pourraient s'avérer des vices cachés.

Autre critère: le vice caché est... caché. Il ne se voit pas avec une simple visite de la maison. Par contre, si des taches au plafond, une odeur d'humidité ou d'autres indices laissent soupçonner un problème, l'acheteur doit être prudent et investiguer davantage. Sinon, il aura de la difficulté à convaincre un tribunal qu'il s'agit d'un vice caché. Enfin, pour être un vice caché, le défaut devait exister au moment où le nouveau propriétaire a acheté la maison et celui-ci ne devait pas en connaître l'existence.

5. Comment éviter de se retrouver avec un vice caché ?

Il n'y a pas de moyen infaillible. Mais pour minimiser ce risque, il faut faire inspecter la maison avant de l'acheter. Un vrai vice caché n'est pas visible, mais l'inspecteur peut souvent détecter un tas d'indices que l'acheteur moyen ne verra pas. Cela permet de faire une vérification plus approfondie et peut-être de découvrir le problème avant l'achat. Une poursuite pour vice caché peut prendre plus de deux ans à se régler et coûte cher en frais d'avocat. Il faut tout faire pour éviter cela.

6. Un vice de consentement, qu'est-ce que c'est ?

Lorsque le vendeur omet de divulguer une information ou trompe délibérément l'acheteur pour l'inciter à acheter un immeuble, il commet ce qui s'appelle un dol dans le jargon juridique. Ce dol vient vicier le consentement de l'acheteur, car celui-ci n'aurait pas effectué la transaction ou aurait négocié un prix moindre s'il avait su la vérité. S'il peut prouver que le vendeur a caché des faits, il pourrait être dédommagé.

Pour alléger votre budget, la Banque Nationale a conçu un programme financier exclusivement pour vous.

Pour connaître les avantages reliés aux programmes financiers spécialement adaptés pour les infirmières et infirmiers de la Banque Nationale, visitez le bnc.ca/infirmier.



Ordre
des infirmières
et infirmiers
du Québec



**BANQUE
NATIONALE**

Réalisons vos idées^{MC}