

BLANCHARD  
**LUPIENNOTAIRES**

UNE MARQUE DE CONFIANCE.

---

**GUIDE DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR**

**DROIT IMMOBILIER  
(2021)**

## GUIDE DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR

Le présent document vise à vous présenter de manière générale les différentes étapes à partir de l'ouverture de votre dossier jusqu'à la signature de l'acte de vente de l'immeuble que vous achetez ou vendez devant l'un de nos notaires.

Le présent guide vise à vous permettre de connaître d'avance le déroulement de votre dossier, autant pour l'acheteur que pour le vendeur, le tout afin de rendre votre expérience chez Blanchard Lupien la plus agréable possible et d'éviter toute surprise.

Le présent guide vise également à vous présenter la tarification afférente à nos services dans le cadre d'une transaction immobilière ainsi que les frais que vous pourriez être tenu de payer. Ce guide présente à la fois les honoraires et les frais payables par l'acheteur et par le vendeur.

L'équipe de Blanchard Lupien est fière de vous compter parmi nos clients et tient à vous remercier de votre confiance.

Nous vous souhaitons une belle et agréable transaction immobilière.

---

1. ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR .....	p. 3
2. HONORAIRES ET FRAIS À PAYER PAR L'ACHETEUR .....	p. 12
3. ÉTAPES À SUIVRE PAR LE VENDEUR .....	p. 14
4. HONORAIRES ET FRAIS À PAYER PAR LE VENDEUR .....	p. 15
5. RENSEIGNEMENTS UTILES .....	p. 18

---

## À PROPOS DE NOUS

### LA RÉFÉRENCE EN DROIT IMMOBILIER

Fondée il y a plus de 40 ans, l'étude Blanchard Lupien est l'une des plus importantes études de notaires sur la Rive-Nord de Montréal. Reconnus pour leur expertise en droit immobilier, les notaires de Blanchard Lupien sont la référence quand vient le temps de faire l'acquisition d'un immeuble résidentiel, commercial, industriel, multilocatif ou encore d'un immeuble détenu en copropriété.

### LE SAVIEZ-VOUS?

Blanchard Lupien est l'une des seules études de notaires sur la Rive-Nord de Montréal pouvant réaliser des transactions immobilières (ventes ou financements) jusqu'à concurrence de 20 millions de dollars.

Tous les tarifs mentionnés dans le présent guide peuvent être modifiés sans préavis.

# 1 ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR

## ÉTAPE 1 TRANSMISSION DE LA DOCUMENTATION AUX FINS D'OUVERTURE ET DE TRAITEMENT DE VOTRE DOSSIER

### SI VOUS ÊTES REPRÉSENTÉ PAR UN COURTIER IMMOBILIER DANS LE CADRE DE VOTRE TRANSACTION

Veillez communiquer immédiatement à votre courtier immobilier le nom du notaire avec qui vous faites affaire chez Blanchard Lupien.

Votre courtier immobilier, un professionnel de l'immobilier, saura quels documents devront nous être transmis, et il verra à nous faire parvenir directement et rapidement les documents qui nous permettront d'ouvrir et de traiter votre dossier.

### SI VOUS N'ÊTES PAS REPRÉSENTÉ PAR UN COURTIER IMMOBILIER DANS LE CADRE DE VOTRE TRANSACTION

Vous devez nous transmettre, le plus rapidement possible, les documents ci-après mentionnés (selon le type d'immeuble que vous achetez) afin que nous puissions procéder à l'ouverture et au traitement de votre dossier.

Il importe de préciser que certaines situations particulières pourront nécessiter d'autres documents qui ne figurent pas dans la liste ci-après. Ce sera notamment le cas si le vendeur est une succession ou encore une personne inapte, ou si la vente se fait dans le cadre d'une reprise bancaire. Dans des cas plus particuliers, nous verrons à vous informer précisément des autres documents qui nous seront nécessaires pour procéder à votre transaction.





## ÉTAPE 1

# J'ACHÈTE UNE PROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE OU UN CHALET

## VOICI LA LISTE DES DOCUMENTS À NOUS ACHEMINER :

- PROMESSE D'ACHAT**  
Nous transmettre la promesse d'achat signée et acceptée avec toutes ses annexes (modifications, contre-proposition acceptée et déclarations du vendeur).
- CERTIFICAT DE LOCALISATION**  
Nous transmettre la copie originale/conforme du plus récent certificat de localisation de l'immeuble. Si vous n'avez pas de copie originale/conforme de ce certificat, vous devrez commander une copie conforme du dernier/plus récent certificat auprès de l'arpenteur-géomètre qui a produit ce dernier.
  - ! Le certificat de localisation doit décrire l'état actuel de la propriété. À défaut, un nouveau certificat de localisation sera requis et les frais du nouveau certificat incomberont en principe au vendeur.
  - ! Veuillez prendre note qu'à la suite d'un arrêt récent rendu par la Cour suprême du Canada en 2017 dans l'affaire *Ostiguy*, le vendeur devra fournir un nouveau certificat de localisation pour l'immeuble si son certificat de localisation date de plus de 10 ans, même si ce dernier décrit la situation actuelle de l'immeuble. Cette exigence vise à protéger l'acheteur des conséquences fâcheuses pouvant découler d'un empiètement ou de la possession continue d'une partie du terrain de l'immeuble par un voisin depuis au moins 10 ans. Dans un tel cas, ce voisin pourrait invoquer la prescription acquisitive décennale pour demander à se faire déclarer propriétaire de la partie de terrain faisant l'objet de l'empiètement ou de la possession.

**COMPTES DE TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES**  
Nous transmettre les plus récents comptes de taxes municipales et scolaires de l'immeuble. Le notaire doit vérifier auprès des autorités municipales et scolaires qu'aucun arrérage de taxes n'est en souffrance sur l'immeuble.

**TITRES DE PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE**  
Nous transmettre une copie des titres de propriété de l'immeuble en possession du vendeur (copie conforme de l'acte d'achat du vendeur et copie conforme des actes de vente antérieurs, le cas échéant).

**NOM DES PARTIES ET COORDONNÉES**  
Nous transmettre le nom des parties (acheteur/vendeur), leurs coordonnées complètes et adresses, avec les adresses courriel.

**ET**

! *Si la propriété est munie d'une fosse septique :*

**LETTRE DE CONFORMITÉ DE LA VILLE OU DE LA MUNICIPALITÉ**

Nous transmettre une lettre de conformité de la ville/municipalité confirmant qu'elle n'a jamais reçu de plaintes de la part de tiers en lien avec les installations septiques de l'immeuble.

! Assurez-vous que la lettre de conformité susmentionnée de la ville/municipalité mentionne que la fosse septique est conforme pour le nombre de chambres que le bâtiment possède.

! Afin de respecter les exigences du créancier hypothécaire, advenant le cas où la lettre est muette à cet effet, une assurance titres immobilière avec avenant fosse septique devra être souscrite par le notaire et les frais incomberont au vendeur.

**PREUVE DE VIDANGE DE LA FOSSE SEPTIQUE**  
Une preuve de vidange de la fosse septique sera requise, sauf entente à l'effet contraire entre les parties.

! *Si la propriété est munie d'un puit artésien :*

**TEST D'EAU CONFORME**  
Un test d'eau conforme récent sera requis. Si aucun test d'eau n'a été fait, le créancier hypothécaire de l'acheteur exigera qu'une assurance titres en sa faveur soit souscrite avant la vente, et les frais de souscription de cette police incomberont au vendeur.



## ÉTAPE 1

# J'ACHÈTE UN CONDO

### VOICI LA LISTE DES DOCUMENTS À NOUS ACHEMINER :

- PROMESSE D'ACHAT**  
Nous transmettre la promesse d'achat signée et acceptée avec toutes ses annexes (modifications, contre-proposition acceptée et déclarations du vendeur).
- CERTIFICAT DE LOCALISATION**  
Nous transmettre la copie originale/conforme du plus récent certificat de localisation de l'immeuble. Si vous n'avez pas de copie originale/conforme de ce certificat, vous devrez commander une copie conforme du dernier/plus récent certificat auprès de l'arpenteur-géomètre qui a produit ce dernier.
- ! Le certificat de localisation doit décrire l'état actuel de la propriété et ne doit pas décrire la propriété et le bâtiment **pendant qu'il est en construction**. À défaut, un nouveau certificat de localisation sera requis et les frais incombent au vendeur.
- ! Si le certificat de localisation du vendeur date de plus de 10 ans, un nouveau certificat de localisation sera exigé, pour les motifs expliqués à la page 4 du présent guide.

- COMPTES DE TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES**  
Nous transmettre les plus récents comptes de taxes municipales et scolaires de l'immeuble. Le notaire doit vérifier auprès des autorités municipales et scolaires qu'aucun arrérage de taxes n'est en souffrance sur l'immeuble.
- TITRES DE PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE**  
Nous transmettre une copie des titres de propriété de l'immeuble en possession du vendeur (copie conforme de l'acte d'achat du vendeur et copie conforme des actes de vente antérieurs, le cas échéant).
- NOM DES PARTIES ET COORDONNÉES**  
Nous transmettre le nom des parties (acheteur/vendeur), leurs coordonnées complètes et adresses, avec les adresses courriel.
- DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ**  
Nous transmettre les copies conformes de **toutes** les déclarations de copropriété :
  - ! Si le vendeur n'a pas en sa possession les copies conformes des déclarations de copropriété, nous pourrions nous charger de commander les copies conformes officielles au registre foncier et des frais s'appliqueront alors pour le vendeur. Le coût sera de **55 \$ par document plus les frais du registre foncier et les taxes applicables**.
- COORDONNÉES DU SYNDICAT ET DU GESTIONNAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ**  
Nous transmettre les coordonnées du syndicat de copropriété et du gestionnaire de la copropriété, le cas échéant.
- ASSURANCE DE LA BÂTISSE**  
Nous transmettre une copie de l'assurance de la bâtisse assurée par le syndicat de copropriété.



## ÉTAPE 1

# J'ACHÈTE UN IMMEUBLE À REVENUS

## VOICI LA LISTE DES DOCUMENTS À NOUS TRANSMETTRE :

- PROMESSE D'ACHAT**  
Nous transmettre la promesse d'achat signée et acceptée avec toutes ses annexes (modifications, contre-proposition acceptée et déclarations du vendeur).
- CERTIFICAT DE LOCALISATION**  
Nous transmettre la copie originale/conforme du plus récent certificat de localisation de l'immeuble. Si vous n'avez pas de copie originale/conforme de ce certificat, vous devrez commander une copie conforme du dernier/plus récent certificat auprès de l'arpenteur-géomètre qui a produit ce dernier.
- ! Le certificat de localisation doit décrire l'état actuel de la propriété. À défaut, un nouveau certificat de localisation sera requis et les frais incomberont au vendeur de l'immeuble.
- ! Si le certificat de localisation du vendeur date de plus de 10 ans, un nouveau certificat de localisation sera exigé, pour les motifs expliqués à la page 4 du présent guide.

- COMPTES DE TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES**

Nous transmettre les plus récents comptes de taxes municipales et scolaires de l'immeuble. Le notaire doit vérifier auprès des autorités municipales et scolaires qu'aucun arrérage de taxes n'est en souffrance sur l'immeuble.

- TITRES DE PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE**

Nous transmettre une copie des titres de propriété de l'immeuble en possession du vendeur (copie conforme de l'acte d'achat du vendeur et copie conforme des actes de vente antérieurs, le cas échéant).

- NOM DES PARTIES ET COORDONNÉES**

Nous transmettre le nom des parties (acheteur/vendeur), leurs coordonnées complètes et adresses, avec les adresses courriel.

- BAUX DE L'IMMEUBLE**

Nous transmettre une copie des baux de l'immeuble avec les avis de renouvellement, le cas échéant.

- COMPTE À JOUR D'HYDRO-QUÉBEC**

Si l'électricité est payée en tout ou en partie par le propriétaire pour un espace commun ou si l'électricité est incluse dans le prix du loyer, le vendeur doit nous transmettre un compte à jour d'Hydro-Québec confirmant que tous les montants payables par le locateur ont été payés. Si l'immeuble est chauffé au gaz, nous transmettre l'état de compte à jour du fournisseur de gaz. Très important : l'acheteur peut être responsable des montants impayés en électricité/gaz par l'ancien propriétaire en vertu de la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles*.

# ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR

## ÉTAPE 2 FIXATION DES RENDEZ-VOUS

LORSQUE TOUS LES DOCUMENTS REQUIS NOUS AURONS ÉTÉ TRANSMIS, NOUS ACCUSERONS RÉCEPTION DE VOS DOCUMENTS ET VOUS TÉLÉPHONERONS POUR FIXER LES RENDEZ-VOUS

**!** **Important :** vous devez prévoir deux visites chez le notaire.

**1** 1<sup>er</sup> rendez-vous :  
signature du prêt hypothécaire

**2** 2<sup>e</sup> rendez-vous :  
signature de l'acte de vente

POUR FIXER LES RENDEZ-VOUS, NOUS DEVONS AVOIR REÇU AU PRÉALABLE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- L'ensemble des documents requis (pages 4 à 6 du présent guide) au moins **deux semaines avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente.**
- Nous devons également avoir reçu les instructions du prêteur hypothécaire de l'acheteur. Il ne s'agit pas de l'approbation hypothécaire : ce sont les instructions du créancier hypothécaire au notaire en vue de la conclusion de l'hypothèque et du déboursé du prêt. C'est votre créancier hypothécaire qui nous transmettra ses instructions directement. Ces instructions sont requises pour que nous puissions préparer l'acte de prêt hypothécaire et pour obtenir les fonds du créancier hypothécaire de l'acheteur en prévision de la transaction.

**!** **Il est important de savoir qu'à défaut d'obtenir les documents requis, nous ne pourrons procéder à la fixation des rendez-vous.**



# ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR

## ÉTAPE 3

NOUS COMMUNIQUERONS AVEC VOUS  
AFIN D'OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS  
PERSONNELS POUR COMPLÉTER NOTRE  
DOSSIER EN VUE DE LA RÉALISATION  
DE LA TRANSACTION

POUR RÉPONDRE AUX EXIGENCES  
DE LA *LOI SUR LE NOTARIAT*,  
NOUS DEVONS OBTENIR LES  
RENSEIGNEMENTS SUIVANTS :

### 1 VOTRE OCCUPATION

### 2 VOTRE DATE DE NAISSANCE

### 3 VOTRE ADRESSE ACTUELLE

Les adresses de toutes les parties sont strictement confidentielles et en aucun moment le notaire ne peut les révéler à quiconque en raison de son obligation de secret professionnel. Lors de la transaction immobilière, prévoyez demander à votre vendeur sa nouvelle adresse, car nous ne pourrions pas vous la fournir par la suite.

### 4 VOTRE ÉTAT CIVIL ET VOTRE RÉGIME MATRIMONIAL Marié(e)

Si vous êtes marié(e) en société d'acquêts, nous devons obtenir une copie de votre certificat de mariage.

Si vous êtes marié(e) en séparation de biens, nous devons obtenir une copie de votre contrat de mariage.

#### Divorcé(e)

Nous devons obtenir une copie de votre jugement de divorce.

#### Veuf/veuve

Nous devons obtenir une preuve de décès du conjoint.

### UNE COMPAGNIE/SOCIÉTÉ PAR ACTIONS/UNE FIDUCIE QUI ACHÈTE

Si l'acheteur est une compagnie (société par actions) ou encore une fiducie, vous devrez nous fournir une résolution de la société/de la fiducie qui répond aux exigences de la loi, qui autorise la société/la fiducie à procéder à la transaction et qui identifie et autorise une personne à signer pour et en son nom les actes et les documents nécessaires.

Si vous souhaitez que nous prenions en charge la rédaction de la résolution pour la société/fiducie acheteuse, nous pourrions rédiger la résolution nécessaire, moyennant des frais additionnels de **150 \$ plus les taxes applicables**.

Vos papiers sont introuvables? Sachez que nous pouvons nous charger, autant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'obtenir les documents nécessaires auprès des différents registres appropriés. Des frais s'appliqueront à raison de **25 \$ par document que nous devons obtenir, plus les frais du registre concerné et les taxes applicables**.





# ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR

## ÉTAPE 4 CONFIRMATION DE LA MISE DE FONDS ET DES MONTANTS QUE VOUS DEVREZ REMETTRE AU NOTAIRE AVANT LA TRANSACTION

NOUS COMMUNIQUERONS AVEC VOUS QUELQUES JOURS AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE POUR VOUS CONFIRMER LES MONTANTS QUI DEVRONT ÊTRE VERSÉS AU NOTAIRE, EN FIDÉICOMMIS, AVANT LA TRANSACTION

Le notaire doit obtenir dans son compte en fidéicommiss la mise de fonds et les montants que l'acheteur devra verser en prévision de la vente par traite bancaire ou par transfert électronique via la plate-forme électronique Assyst Paiement **au moins 72 heures avant la date prévue de la signature de l'acte de vente.**

### ! Important

En plus de la mise de fonds, l'acheteur devra verser au notaire, avant la vente, les ajustements des taxes municipales et scolaires, le montant des frais et honoraires de Blanchard Lupien ainsi que les frais du formulaire obligatoire de déclarations du cédant ou du cessionnaire du Gouvernement du Québec que l'acheteur devra payer. Le montant à verser au notaire lui sera confirmé avant la vente.

Selon le prêteur hypothécaire de l'acheteur, des situations peuvent survenir où l'acheteur devra également verser la taxe de 9 % sur la prime d'assurance de la SCHL.

- ! Il est strictement interdit de vous communiquer et de vous remettre notre numéro de compte en fidéicommiss. En ce qui concerne les transferts électroniques, ils se font uniquement sur la plateforme Assyst Paiement. Un membre de notre équipe vous enverra par courriel la marche à suivre pour le transfert électronique de votre mise de fonds.
- ! Veuillez noter également qu'aucun chèque personnel, ni chèque certifié, ni argent comptant dépassant **1 000 \$** ne sera accepté.



# ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR

## ÉTAPE 5 NOUS FOURNIR LA PREUVE D'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE QUE VOUS ACHETEZ

### IL EST MAINTENANT TEMPS DE SOUSCRIRE VOTRE POLICE D'ASSURANCE HABITATION

Vous devez obligatoirement l'obtenir avant la signature de l'acte de vente et nous la communiquer **au moins 72 heures avant la signature de l'acte de vente.**

### LA POLICE D'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE DOIT NOTAMMENT CONTENIR LES ÉLÉMENTS SUIVANTS

- 1 La date de la prise d'effet de la police d'assurance doit être celle de la signature de l'acte de vente de l'immeuble.
- 2 Le montant d'assurance doit couvrir le plus élevé des deux montants suivants : le montant de votre prêt hypothécaire incluant la prime d'assurance hypothécaire OU la valeur à neuf de l'immeuble (valeur de reconstruction).
- 3 Le nom et l'adresse de votre créancier hypothécaire.



# ÉTAPES À SUIVRE PAR L'ACHETEUR

## ÉTAPE 6 SIGNATURE DE L'ACTE D'HYPOTHÈQUE ET SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

LA SIGNATURE DE L'ACTE  
D'HYPOTHÈQUE SE FERA LORS  
D'UN RENDEZ-VOUS DISTINCT  
DE CELUI DE LA SIGNATURE  
DE L'ACTE DE VENTE

SEUL L'ACHETEUR SERA PRÉSENT  
À LA SIGNATURE DE  
L'ACTE D'HYPOTHÈQUE

Par la suite, et après l'expiration d'un délai d'au moins 72 heures, aura lieu le rendez-vous pour la signature de l'acte de vente, en compagnie du vendeur.

En vue de votre rencontre avec votre notaire, **n'oubliez pas d'apporter avec vous deux (2) pièces d'identité reconnues avec photo (permis de conduire, carte d'assurance maladie, passeport)**. Dans la négative, le notaire ne pourra pas procéder à la réception de l'acte d'hypothèque ou de l'acte de vente.

Veuillez prendre note que nous n'acceptons pas de copie de pièces d'identité, ni de photos. Il s'agit d'une obligation professionnelle que nous devons impérativement respecter.



# 2 HONORAIRES ET FRAIS À PAYER PAR L'ACHETEUR

## QUELS SONT LES FRAIS DE NOTAIRE?

LES HONORAIRES ET LES FRAIS DU NOTAIRE SONT À FORFAIT POUR UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE POUR LES ÉLÉMENTS SUIVANTS

Prêt-vente (immeuble de moins de 4 logements)	1395 \$ taxes et frais inclus*
Prêt-vente (immeuble de moins de 4 logements avec un prêteur virtuel)	1495 \$ taxes et frais inclus*
Prêt-vente (immeuble de 4 à 8 logements)	1595 \$ taxes et frais inclus*
Prêt-vente (immeuble de 4 à 8 logements avec un prêteur virtuel)	1695 \$ taxes et frais inclus*
Prêt-vente (immeuble de 8 logements et plus)	Prix sur demande
Vente au comptant sans hypothèque	1195 \$ taxes et frais inclus*
Vente d'un terrain vacant	1095 \$ taxes et frais inclus*

\*Ces tarifs sont sujets à modification en raison de la révision, le 1<sup>er</sup> avril de chaque année, des tarifs du Registre foncier du Québec par le Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles.

### CE QUE COMPREND NOTRE TARIF FORFAITAIRE

Notre tarif forfaitaire comprend les deux rendez-vous, l'examen des titres de propriété, la préparation de l'acte d'hypothèque et de l'acte de vente, la préparation du mémoire d'ajustements, la préparation des états des déboursés, la réception des signatures pour l'acte d'hypothèque et pour l'acte de vente, la préparation des copies des actes, l'envoi au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière concernée pour la publication des actes, la publication des actes au registre foncier, la préparation des rapports aux créanciers hypothécaires, la vérification des taxes municipales et scolaires de l'immeuble, le traitement du prix de vente, la gestion du déboursement du prix de vente, le paiement des sommes dues au créancier hypothécaire du vendeur, les correspondances et les appels téléphoniques avec les parties directement impliquées dans la transaction.

### CE QUI N'EST PAS INCLUS DANS LE FORFAIT

#### Retenue pour travaux

Si votre créancier hypothécaire demande au notaire de retenir une somme d'argent en fidéicommis jusqu'à l'achèvement de travaux et qu'il demande au notaire de lui certifier qu'aucune hypothèque légale n'a grevé l'immeuble, des honoraires additionnels de **75 \$ plus les taxes applicables** seront alors payables par l'acheteur.

### Convention de mise de fonds entre les acheteurs

Souhaitez-vous que le notaire ajoute à l'intérieur de l'acte de vente une clause pour protéger la mise de fonds de chacun des acheteurs advenant une séparation, un décès ou l'incapacité d'un des acheteurs? Des honoraires additionnels de **50 \$ plus les taxes applicables** s'ajouteront.

### Assurance titres immobilière à souscrire

Votre créancier hypothécaire ou vous-même demandez que nous souscrivions une police d'assurance-titres. **Des frais et des honoraires de souscription s'appliquent. Pour connaître les coûts d'une police d'assurance titres, veuillez consulter la page 18 du présent guide.**

### Rendez-vous supplémentaire

Le choix des heures appartient à l'acheteur. Nous faisons de notre mieux pour accommoder toutes les parties en fonction des horaires et des disponibilités de tous et chacun. Parfois, il est difficile de satisfaire toutes les parties, surtout en période plus achalandée. Toutefois, si vous n'êtes pas en mesure de vous présenter au rendez-vous initialement prévu avec votre vendeur, nous pouvons vous accommoder et vous fixer un autre rendez-vous avec un notaire. Des frais additionnels de **100 \$ plus les taxes applicables** s'appliqueront.



### Procuration pour acheter/hypothéquer

Vous prévoyez être à l'extérieur lorsque l'acte de prêt et la vente devront être signés et souhaitez mandater quelqu'un pour signer ces actes à votre place? Vous voulez que l'on vous prépare une procuration tant pour l'hypothèque que l'acte de vente? Des honoraires additionnels de **275 \$ plus les taxes applicables** s'appliqueront.

⚠ Important : Il est essentiel que vous obteniez l'accord préalable de votre prêteur hypothécaire pour mandater un tiers pour signer à votre place avec procuration, à défaut de quoi celle-ci pourrait être refusée par votre créancier hypothécaire.

### Garantie collatérale

Si vous donnez à votre créancier hypothécaire une hypothèque collatérale sur un autre immeuble vous appartenant, votre créancier hypothécaire demandera alors au notaire de procéder à un examen des titres sur l'immeuble additionnel donné en garantie collatérale, en plus de lui demander de lui certifier les titres de propriété de cet immeuble. Des frais additionnels de **285 \$ plus les taxes applicables** s'appliqueront.

### Formulaire obligatoire de déclarations obligatoire du cédant ou du cessionnaire

Depuis le 30 septembre 2020, le Gouvernement du Québec a mis en vigueur un formulaire que le notaire a l'obligation de faire remplir par les acheteurs et les vendeurs d'un immeuble. Les renseignements divulgués dans ce formulaire obligatoire seront transmis au ministre des Finances uniquement à des fins de statistiques, pour le suivi du marché immobilier, dans le cadre de son mandat d'élaborer des politiques en matière économique,

fiscale, budgétaire et financière. Il importe de préciser que les renseignements inscrits dans ce formulaire ne seront pas inscrits au registre foncier. Des honoraires additionnels de **50 \$ plus les taxes applicables** seront alors payables par l'acheteur pour 2 personnes. Des honoraires additionnels de **25 \$ plus les taxes applicables** seront alors payables par personne additionnelle, lorsqu'il y a plus de deux acheteurs.

### Dépôt direct à votre compte bancaire

Souhaitez-vous que le notaire dépose des sommes qui vous sont dues suite à la transaction directement dans votre compte bancaire? Un spécimen de chèque avec votre nom y apparaissant sera requis. Des honoraires additionnels de **75 \$ plus les taxes applicables** s'ajouteront.

### Signature d'un acte notarié à distance (en ligne)

Vous aimeriez procéder à la signature de votre acte d'hypothèque et de votre acte de vente à distance (en ligne) dans le confort de votre foyer et en toute sécurité? Sachez que les notaires sont autorisés à signer un acte notarié à distance depuis le 1er avril 2020, et que nous offrons à nos clients de pouvoir signer leurs actes notariés à distance. Des honoraires additionnels de **250 \$ plus les taxes applicables** s'appliqueront et l'acheteur devra souscrire à une police d'assurance titres immobilière, pour notamment le protéger contre tout risque lié à la fraude immobilière par vol d'identité. Pour en savoir davantage sur l'assurance titres immobilière, nous vous référons à la page 18 du présent guide. Il est important de préciser que si vous désirez procéder à signature de votre acte d'hypothèque et de votre acte de vente à distance, il sera impératif de s'assurer que votre vendeur accepte également à ce que la signature de l'acte de vente se fasse à distance, en ligne, car autrement il ne sera pas possible de pouvoir le faire.

# 3 ÉTAPES À SUIVRE PAR LE VENDEUR

QUELLES SONT LES ÉTAPES DE MON PROCESSUS DE VENTE ET COMMENT BIEN ME PRÉPARER À CELLES-CI?

## ÉTAPE 1 : NOUS COMMUNIQUERONS AVEC VOUS AFIN D'OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS POUR COMPLÉTER NOTRE DOSSIER EN VUE DE LA RÉALISATION DE LA TRANSACTION

Veillez consulter la page 8 du présent guide pour plus de détails.

Lorsque tous les documents requis nous auront été transmis (voir pages 4 à 6 du présent guide pour plus de détails), nous verrons à vous téléphoner afin de vous confirmer que tous les documents requis pour l'ouverture et le traitement du dossier ont été reçus, et pour fixer un rendez-vous.

**Pour réserver des rendez-vous, nous devons avoir reçu au préalable les documents suivants**

- 1 Nous devons avoir reçu l'ensemble des documents requis **au moins deux semaines avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente** (pages 4 à 6 du présent guide).
  - 2 Nous devons également avoir reçu les instructions du prêteur hypothécaire de l'acheteur. Veillez consulter la page 7 du présent guide pour plus de détails.
- ! Il est important de savoir qu'à défaut d'obtenir les documents requis, nous ne pourrions procéder à la fixation du rendez-vous pour la signature de l'acte de vente.



## ÉTAPE 2 : FIXATION DU RENDEZ-VOUS POUR LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Un membre de notre équipe veillera à communiquer avec vous pour la fixation du rendez-vous pour la signature de l'acte de vente.

Si vous n'êtes pas en mesure d'être présent à la signature de l'acte de vente en même temps que les acheteurs, nous pourrions vous accommoder en vous fixant un rendez-vous supplémentaire, mais des frais additionnels s'appliqueront (voir la section « Rendez-vous supplémentaire », à la page 17 du présent guide).

## ÉTAPE 3 : SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

En vue de votre rencontre avec votre notaire, **n'oubliez pas d'apporter avec vous deux (2) pièces d'identité reconnues avec photo (permis de conduire, carte d'assurance maladie, passeport)**. Dans la négative, le notaire ne pourra pas procéder à la réception de l'acte de vente.

Veillez noter que nous n'acceptons pas de copie de pièces d'identité, ni de photos. Il s'agit d'une obligation professionnelle que nous devons impérativement respecter.

Avant de pouvoir procéder à la signature de l'acte de vente, le notaire doit au préalable rencontrer l'acheteur afin de lui faire signer son acte d'hypothèque.

Veillez prévoir au moins 72 heures de délai entre les deux rendez-vous.

# HONORAIRES ET FRAIS À PAYER PAR LE VENDEUR

QUELS SONT LES FRAIS À PAYER  
PAR UN VENDEUR LORS D'UNE  
VENTE D'IMMEUBLE?

SI VOUS ÊTES LE VENDEUR DANS  
LE CADRE D'UNE TRANSACTION  
IMMOBILIÈRE, VOUS DEVEZ PRÉVOIR  
D'ACQUITTER CERTAINS FRAIS DANS  
DES SITUATIONS PARTICULIÈRES.

EN VOICI LA LISTE :

## QUITTANCE ET MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE DU VENDEUR

Si vous avez une hypothèque qui grève l'immeuble que vous vendez, prévoyez que le notaire prélèvera à même le produit de la vente net revenant au vendeur des frais pour rédiger et pour publier au registre foncier la quittance et mainlevée de l'hypothèque, afin qu'elle soit radiée. Les honoraires pour une quittance et mainlevée sont de **535 \$ plus les frais de messagerie de 25 \$, plus les taxes applicables et les frais de publication facturés par le registre foncier (153 \$\* non taxable pour un acte à radier) pour un total de 796,86 \$ avec les taxes applicables.** Ces frais seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

\*Ces frais sont sujets à modification en raison de la révision, le 1er avril de chaque année, des tarifs du Registre foncier du Québec par le Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles.

S'il y a plus d'un acte à radier (par exemple un préavis d'exercice grevant toujours l'immeuble au moment de la vente, une subrogation ou encore une hypothèque additionnelle), des frais supplémentaires s'appliqueront.

## FRAIS DES MUNICIPALITÉS/VILLES ET DES COMMISSIONS SCOLAIRES POUR CONSULTATION DES REGISTRE DE TAXES

Le notaire doit certifier que les taxes du vendeur sont à jour et qu'il n'existe aucun arrérage de taxes tant au niveau municipal qu'au niveau scolaire. Pour ce faire, le notaire doit consulter les divers registres officiels des autorités taxatrices. Le vendeur devra assumer des honoraires de **125 \$ plus les taxes applicables, plus les frais de consultation des registres officiels, qui s'élèvent à 95 \$\* (plus les taxes applicables), pour un total de 252,95 \$ avec les taxes applicables.** Ces frais seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

\*Ces frais sont sujets à modification sans préavis, en raison des modifications tarifaires des registres officiels de taxation.

## CHÈQUE(S) SUPPLÉMENTAIRE(S)

Lors de la transaction, si le notaire doit acquitter d'autres paiements autres que le remboursement du prêt hypothécaire au créancier hypothécaire du vendeur (un seul), les frais de courtage, les frais d'arpentage et le chèque au vendeur, des frais de **27 \$ plus les taxes applicables** seront facturés au vendeur pour tout chèque additionnel. Ces frais seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

## UNE COMPAGNIE/SOCIÉTÉ PAR ACTIONS/UNE FIDUCIE QUI VEND

Si le vendeur est une compagnie (société par actions) ou encore une fiducie et que vous souhaitez que nous procédions à la rédaction d'une résolution pour la société/fiducie vendeuse, nous pourrions le faire moyennant des honoraires supplémentaires de **150 \$ plus les taxes applicables.** Ces honoraires seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

## ASSURANCE TITRES IMMOBILIÈRE À SOUSCRIRE

Si une assurance titres doit être souscrite à la demande de l'acheteur ou d'un créancier hypothécaire en raison notamment d'anomalies au certificat de localisation, des frais et des honoraires de souscription s'appliqueront. Pour connaître les coûts d'une police d'assurance titres, veuillez consulter la page 18 du présent guide.

## PRÊT INTÉRIMAIRE (BRIDGE LOAN) À REMBOURSER

Si vous avez un prêt intérimaire (bridge) à rembourser, qui s'ajoute au prêt hypothécaire de l'immeuble que vous vendez et que vous allez rembourser, le notaire devra obtenir au préalable un état de compte du créancier du prêt intérimaire, faire le suivi avec ce dernier et s'engager à le rembourser. Des honoraires de **150 \$ plus les taxes applicables,** plus les frais de messagerie et les taxes applicables s'appliqueront. Ces honoraires seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

### DOCUMENTS ORIGINAUX/COPIES CERTIFIÉES CONFORMES

Si vous vendez une copropriété, vous avez l'obligation de fournir les copies originales/certifiées conformes de toutes les déclarations de copropriété à l'acheteur. Si vous n'avez pas les copies originales/certifiées conformes, nous pouvons vous les commander moyennant des honoraires de **55 \$ plus les taxes applicables** et les frais facturés par le registre foncier.

De plus, vous devez avoir en main vos copies originales/certifiées conformes de votre plus récent certificat de localisation. À défaut, nous pourrions nous charger de commander pour vous une copie certifiée conforme de votre plus récent certificat de localisation chez votre arpenteur-géomètre moyennant des honoraires de **50 \$ plus les taxes applicables plus les frais à être facturés par l'arpenteur-géomètre pour obtenir la copie certifiée conforme de ce certificat**. Ces frais seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

### FRAIS DE GESTION EN FIDÉICOMMIS

Le notaire est responsable de gérer les fonds détenus dans son compte en fidéicommiss. Le cas échéant, le notaire doit payer entre autres, le cas échéant, le ou les créanciers hypothécaires du vendeur, ses frais de courtage, ses frais d'arpentage et le vendeur. Le notaire a l'obligation de conserver les livres et registres de sa comptabilité en fidéicommiss et les pièces justificatives des opérations effectuées à son compte en fidéicommiss en lien avec votre transaction pendant au moins 10 ans conformément aux dispositions du *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des notaires*. Des frais de gestion pour les opérations au compte en fidéicommiss du notaire de **195 \$ plus les taxes applicables** seront payables par le vendeur et prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

### DÉPÔT DIRECT À VOTRE COMPTE BANCAIRE

Souhaitez-vous que le notaire dépose des sommes qui vous sont dues suite à la transaction directement dans votre compte bancaire? Un spécimen de chèque avec votre nom y apparaissant sera requis. Des honoraires additionnels de **75 \$ plus les taxes applicables** s'ajouteront.

### FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE DÉCLARATIONS OBLIGATOIRE DU CÉDANT OU DU CESSIONNAIRE

Depuis le 30 septembre 2020, le Gouvernement du Québec a mis en vigueur un formulaire que le notaire a l'obligation de faire remplir par les acheteurs et les vendeurs d'un immeuble. Les renseignements divulgués dans ce formulaire obligatoire seront transmis au ministre des Finances uniquement à des fins de statistiques, pour le suivi du marché immobilier, dans le cadre de son mandat d'élaborer des politiques en matière économique, fiscale, budgétaire et financière. Il importe de préciser que les renseignements inscrits dans ce formulaire ne seront pas inscrits au registre foncier. Des honoraires additionnels de **50 \$ plus les taxes applicables** seront alors payables par le vendeur pour 2 personnes. Des honoraires additionnels de **25 \$ plus les taxes applicables** seront alors payables par personne additionnelle, lorsqu'il y a plus de deux vendeurs.





# RENSEIGNEMENTS DESTINÉS AU VENDEUR

## QUELS SONT LES FRAIS À PAYER PAR UN VENDEUR LORS D'UNE VENTE D'IMMEUBLE? (SUITE)

### CONVENTION DE RETENUE DE FONDS

Si, aux termes de la promesse d'achat, les parties se sont entendues pour que le notaire retienne, à même le produit de la vente revenant au vendeur, une somme d'argent afin de garantir l'accomplissement d'obligations quelconques par le vendeur, le notaire préparera une convention de retenue de fonds afin de préciser les modalités de la remise des sommes. Des frais minimums de **150 \$ plus les taxes applicables** vous seront facturés et seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

### RENDEZ-VOUS SUPPLÉMENTAIRE

Le choix des heures de rendez-vous appartient à l'acheteur. Nous faisons de notre mieux pour accommoder toutes les parties en fonction des horaires et des disponibilités de tous et chacun. Parfois, il est difficile de satisfaire toutes les parties,

surtout en période plus achalandée. Toutefois, si vous n'êtes pas en mesure de vous présenter en même temps que l'acheteur, nous pouvons vous accommoder et vous fixer un autre rendez-vous avec un notaire. Des frais de **100 \$ plus les taxes applicables** s'appliqueront et seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

### PROCURATION POUR VENDRE

Vous prévoyez être à l'extérieur lorsque l'acte de vente sera signé? Vous souhaitez mandater quelqu'un pour signer l'acte de vente à votre place et voulez que l'on vous prépare une procuration afin de ne pas retarder la signature de l'acte de vente? Des frais de **250 \$ plus taxes applicables** vous seront alors facturés et seront prélevés à même le produit de la vente revenant au vendeur.

## QUAND VAIS-JE RECEVOIR MON CHÈQUE?



## VEUILLEZ PRÉVOIR UN DÉLAI DE TROIS JOURS OUVRABLES POUR OBTENIR L'ÉMISSION DE VOTRE CHÈQUE SUIVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Le notaire doit s'assurer de la publication de l'acte de vente au registre foncier sans entrée adverse avant de libérer les fonds de son compte en fidéicommiss.

Si vous prévoyez racheter devant un autre notaire, faites-le-nous savoir, car nous acceptons de transférer les fonds vers le notaire qui recevra votre acte d'achat, **à condition que ce dernier soit**

**inscrit à la plateforme Assyst Paiement.** Des honoraires de **75 \$ plus les déboursés et les taxes applicables** s'appliqueront. Vous devez prévoir un minimum de 72 heures de délai entre la transaction où vous vendez et celle où vous achetez.

Vous pourrez passer prendre votre chèque à nos bureaux de Blainville, **une fois que vous aurons confirmé que votre chèque est prêt.** Si vous désirez que l'on procède par dépôt direct à votre compte bancaire, il nous fera plaisir de le faire, **moyennant des honoraires de 75 \$ plus les taxes applicables.** Un spécimen de chèque avec votre nom y apparaissant sera requis.

# RENSEIGNEMENTS UTILES

## ASSURANCE TITRES IMMOBILIÈRE

### UNE PROTECTION COMPLÉMENTAIRE AU TRAVAIL DU NOTAIRE

#### POURQUOI L'ASSURANCE TITRES?

#### UNE PROTECTION CONTRE DES RISQUES QUI NE PEUVENT ÊTRE DÉCELÉS PAR LE NOTAIRE LORS D'UN EXAMEN DES TITRES D'UN IMMEUBLE

Il existe malheureusement des risques et des problématiques qu'un notaire n'est pas en mesure de déceler lors de son examen des titres d'un immeuble.

Par exemple, l'examen des titres d'un immeuble et du certificat de localisation que doit effectuer le notaire préalablement à une transaction immobilière ne lui permet pas de confirmer que l'immeuble est conforme ou non à la réglementation municipale, que tous les logements sont conformes, ou encore que les travaux d'agrandissement du bâtiment réalisés par un propriétaire antérieur ont fait l'objet d'un permis de construction valide ou encore que les travaux ont été exécutés en conformité avec le permis ayant été émis.

L'assurance titres est la meilleure protection contre les hypothèques légales de la construction, et nous recommandons la souscription d'une police d'assurance titres lorsqu'un acheteur fait notamment l'acquisition d'une maison neuve ou d'un condo neuf d'un constructeur ou d'un promoteur immobilier.

Sans remplacer le travail du notaire, l'assurance titres permet d'indemniser un propriétaire d'immeuble contre les dommages et les pertes que peuvent causer certaines problématiques qu'un notaire, bien qu'agissant de manière prudente et diligente, ne pourra être en mesure de déceler lors de son examen des titres d'un immeuble.



#### UNE PROTECTION CONTRE UN FLÉAU RÉEL ET DE PLUS EN PLUS FRÉQUENT : LA FRAUDE IMMOBILIÈRE PAR USURPATION D'IDENTITÉ

La fraude immobilière par usurpation d'identité constitue un risque réel, surtout pour les acheteurs qui achètent leur immeuble au comptant, sans hypothèque. Plusieurs cas de fraudes immobilières sont survenus au Québec dans les dernières années. Il s'agit d'un risque réel auquel est exposé tout propriétaire d'immeuble.

L'assurance titres immobilière constitue la meilleure protection pour protéger le propriétaire d'un immeuble contre les dommages résultant d'une fraude immobilière. N'hésitez pas à poser des questions à votre notaire concernant les fraudes immobilières et la protection offerte par l'assurance titres immobilière contre ce risque.

Assureur titres solidement implanté au Québec, la Compagnie d'assurance titres Chicago Canada est l'un des principaux assureurs titres au Canada.

La Compagnie d'assurance titres Chicago Canada est le fournisseur officiel de Blanchard Lupien en matière d'assurance titres immobilière. Pour plus d'information au sujet de la Compagnie d'assurance titres Chicago Canada, visitez le site Web [www.chicagotitle.ca](http://www.chicagotitle.ca).



#### QUELS SONT LES COÛTS D'UNE POLICE D'ASSURANCE TITRES?

TYPE DE POLICE	FRAIS*
Police résidentielle propriétaire (200 000 \$ à 500 000 \$)	392 \$ <sup>†</sup>
Police résidentielle propriétaire et créancier hypothécaire (200 000 \$ à 500 000 \$)	467 \$ <sup>†</sup>
Police condo résidentiel propriétaire (200 000 \$ à 500 000 \$)	312 \$ <sup>†</sup>
Police condo résidentiel propriétaire et créancier hypothécaire (200 000 \$ à 500 000 \$)	387 \$ <sup>†</sup>

\*Plus les taxes applicables, incluant les honoraires de souscription. † Les tarifs peuvent être modifiés sans préavis.

# RENSEIGNEMENTS



## VOUS ÊTES PLUS D'UN PROPRIÉTAIRE? VOICI CE QUE NOUS VOUS CONSEILLONS POUR VOUS PROTÉGER

### AVIS D'ADRESSE

Vous êtes copropriétaire d'un immeuble et vous voulez être informé et protégé advenant le cas où des procédures ou une inscription seraient publiées contre l'immeuble, ou encore contre la part indivise appartenant à l'un de vos copropriétaires (saisie, hypothèque légale, etc.)? Informez-vous concernant l'avis d'adresse. Les honoraires pour un avis d'adresse sont de **25 \$ plus les taxes applicables**. À cela s'ajoutent les frais de publication du registre foncier de **48 \$\* (non taxables)**. S'il y a plus d'un propriétaire, nous vous recommandons de publier un avis d'adresse au registre foncier afin de vous protéger.

\*Ces frais sont sujets à modification en raison de la révision, le 1<sup>er</sup> avril de chaque année, des tarifs du Registre foncier du Québec par le Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles.

### CONVENTION D'INDIVISION

Vous voulez protéger votre investissement en cas d'impasse? Vous voulez déterminer d'avance vos droits et obligations

entres copropriétaires advenant des situations particulières? Que faire en cas de décès, d'incapacité ou encore de conflit? Que faire si un des copropriétaires néglige ou refuse de contribuer aux dépenses et aux frais d'exploitation de l'immeuble? Si vous êtes plus d'un propriétaire, nous vous recommandons de conclure une convention d'indivision. Votre notaire pourra vous confirmer sur demande le montant des honoraires pour une convention d'indivision adaptée précisément à vos besoins.

### VOUS ACHETEZ UNE PROPRIÉTÉ EN COUPLE?

Voici les documents que vous nous vous recommandons d'avoir

- 1 **Convention d'union de fait** si vous n'êtes pas marié(e). Le tarif pour une convention d'union de fait est offert sur demande.
- 2 **Testament**, autant pour les couples mariés que les couples non mariés, au coût de **425 \$ par personne, taxes et frais inclus**.
- 3 **Mandat de protection**, au coût de **375 \$ par personne, taxes et frais inclus**.

## SUCCESSIONS, DROIT DE LA PERSONNE ET DE LA FAMILLE : UNE EXPERTISE DE POINTE

Blanchard Lupien notaires dispose d'une réputation enviable en matière de successions, de testaments et de mandats de protection. Nous offrons également des services en matière de droit de la famille, notamment en matière de médiation familiale ainsi qu'au niveau des séparations et des divorces à l'amiable.

Les notaires de notre département de successions, de droit de la personne et de la famille pourront vous conseiller judicieusement.

Notre objectif est de rendre votre transaction immobilière la plus simple et la plus agréable possible.

N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions en lien avec votre transaction. Il nous fera plaisir de vous aider et de répondre à vos questions.

Merci de votre confiance.

BLANCHARD  
**LUPIENNOTAIRES**

UNE MARQUE DE CONFIANCE DEPUIS PLUS DE 40 ANS.

**Blanchard Lupien notaires**

1126, boulevard Curé-Labelle, bureau 102  
Blainville (Québec) J7C 3J4

4494, autoroute Laval Ouest (A-440), bureau 220  
Laval (Québec), H7T 2P7

**[blanchardlupien.com](http://blanchardlupien.com)**