

# Vous voulez acheter?

## Promesse d'achat vs acte notarié

Vous pensez acheter ou vendre une propriété et vous aimeriez vous retrouver entre les différents termes utilisés par votre courtier immobilier? Voici une petite explication!

### La promesse d'achat

Les documents complétés par un acheteur dans le but d'acheter une propriété constituent une promesse d'achat. Ces documents mettent par écrit les conditions d'achat, tenant compte du prix, des dates d'acte de vente et d'occupation, des conditions de financement, de lecture de documents et/ou d'inspection, de vente d'une autre propriété... et même plus! Tout est mis sur papier, par écrit, afin d'éviter un futur malentendu; ces documents peuvent s'avérer complexes, mais ont pour objectif de protéger les deux parties de la transaction. Il est donc important que ces documents soient bien complétés par un professionnel qui en comprend les clauses.

Il est possible pour un vendeur de faire une contre-proposition, qui spécifiera différents termes sur certaines conditions. Par exemple, le vendeur pourrait revenir avec un prix plus élevé ou différentes dates pour l'acte de vente ou l'occupation. Lorsqu'une partie fait contre-proposition, elle est dans l'obligation de respecter les conditions tant que l'autre partie n'a pas répondu, et ne peut accepter une autre proposition entre-temps.

Une promesse d'achat est acceptée lorsque les deux parties s'entendent sur les conditions de la transaction, mais elle devient finale uniquement lorsque toutes les conditions sont réalisées, sauf la condition de l'acte de vente. Une promesse d'achat est un contrat entre les parties et il n'est pas possible de s'en désister sans raison majeure.

### L'acte notarié

L'acte de vente aussi appelé acte notarié est le document rédigé par le notaire et basé sur les conditions établies dans la promesse d'achat. Ce document constitue le contrat qui officialise la transaction entre l'acheteur et le vendeur. Il sera enregistré et rendu public grâce au Registre foncier. Le notaire rédigera au même moment l'acte hypothécaire pour l'acheteur, qui décrira ses conditions d'emprunt, et la quittance pour le vendeur, le cas échéant. Le notaire fera aussi, par la même occasion, les répartitions entre l'acheteur et le vendeur, afin que l'acheteur rembourse le vendeur, par exemple, les taxes municipales et scolaires déjà payées pour la période où il ne sera plus propriétaire.

Choisir un notaire est aussi important que de choisir un courtier immobilier. Certains notaires de spécialisent dans les propriétés neuves ou les copropriétés en indivision, assurez-vous de sélectionner un professionnel qui répondra à vos besoins!