



La revente de maisons ou de copropriétés divisées récemment construites au Québec¹

Mise en situation

Dans certains cas, une nouvelle maison ou copropriété divisée ne sera pas séparément évaluée avant la clôture de la transaction. Jusqu'à ce que la propriété soit séparément évaluée, le registre des taxes présentera une évaluation en bloc d'une grande parcelle de terrain non-développée, sur laquelle chaque nouvelle maison ou copropriété divisée en est une partie. Cette information n'est pas utile afin de déterminer quel sera le montant des taxes foncières annuelles lorsque la propriété sera séparément évaluée. L'évaluation individuelle peut prendre des mois voir même des années après la date de la clôture de la transaction d'achat du constructeur. La propriété peut être revendue (une ou plusieurs fois) avant que la propriété ne soit évaluée séparément. Par conséquent, la réévaluation est souvent un problème pour les maisons ou les copropriétés divisées qui sont récentes.

Lorsque l'évaluation individuelle est faite, il est probable que le propriétaire actuel sera obligé de payer un montant considérable en taxes foncières, calculé rétroactivement à la date à laquelle la copropriété divisée ou la maison a été complétée. Certaines de ces taxes peuvent être reliées à une période de temps pendant laquelle le constructeur était propriétaire et/ou une période de temps pendant laquelle les propriétaires précédents ont occupé la propriété.

Le problème

Comment un notaire ou un avocat s'assure que son client, qui achète la propriété, sera responsable du paiement seulement pour le montant des taxes foncières qui est attribuable à la période de temps pendant laquelle il en est le propriétaire?

Information requise

Lorsqu'un notaire ou un avocat représente un acheteur d'une maison ou d'une copropriété divisée récente, il doit déterminer initialement si la propriété a été évaluée séparément. Cette information peut être obtenue du vendeur ou en communiquant avec la municipalité. Un montant déraisonnablement bas pour les taxes foncières pour la propriété ou un montant très élevé représentant une évaluation en bloc d'une grande parcelle de terrain, indique que la propriété n'a pas encore été séparément évaluée.

S'il existe un doute quant à l'état de l'évaluation de la propriété, un notaire ou un avocat sera peut-être en mesure d'obtenir de l'information en contactant les autorités municipales.

Si la propriété est située dans un secteur en haute-croissance, un notaire ou un avocat devrait être en mesure de contacter la municipalité afin d'obtenir une estimation – non-contraignante – des taxes foncières annuelles de la propriété après réévaluation. Si la municipalité est prête à fournir cette estimation, elle peut être utilisée comme fondement pour ajuster les taxes foncières de l'année en cours dans l'État des ajustements. Elle peut être aussi utilisée pour calculer une retenue sur le prix d'achat. Si un notaire ou un avocat utilise l'estimation municipale, ou une estimation quelconque, le client devrait être avisé que le montant estimé peut être différent du montant réel des taxes foncières annuelles, tel que défini par une évaluation individuelle de la propriété.

Les solutions possibles

Si la promesse d'achat est silencieuse sur la question des taxes foncières (autre que lorsqu'un engagement de réajustement est fourni), Assurance LAWPRO^{MD2} suggère que le notaire ou l'avocat traitant de la situation :

- (a) détermine que le vendeur accepte d'ajuster les taxes foncières en se fondant sur le montant estimé des taxes foncières, calculé en fonction de l'estimation municipale ou d'un montant convenu entre les parties ;
- (b) en plus de l'engagement de réajustement, obtient un engagement spécifique du vendeur acceptant de payer sa part dans les taxes foncières au moment de l'évaluation individuelle, et si un montant important est susceptible d'être en cause, tente de négocier une retenue sur le prix d'achat à cette fin ;
- (c) obtient une cession des droits du vendeur suivant toutes reconnaissances antérieures, concernant les taxes foncières, du constructeur ou des propriétaires antérieurs et obtient la possession physique de ces reconnaissances à la clôture ;
- (d) si seulement l'engagement du vendeur peut être obtenu (comme au point (b) ci-haut), demande à l'acheteur de signer, avant la clôture, une reconnaissance selon laquelle il reconnaît avoir été conseillé par son notaire ou son avocat que si le vendeur ne remplit pas son engagement, l'acheteur sera peut-être tenu de payer rétroactivement les taxes foncières au moment où la propriété sera séparément évaluée et ensuite poursuivre (que le recours soit réussi ou non) le vendeur afin qu'il remplisse son engagement.

Si aucune de ces solutions n'est applicable pour une transaction TitrePLUS, veuillez nous contacter immédiatement.

¹ La police TitrePLUS est souscrite par Assurance LAWPRO.

² Assurance LAWPRO est un nom enregistré et employé au Québec par Lawyers' Professional Indemnity Company.

^{MD} Marque déposée de Lawyers' Professional Indemnity Company.
(mise à jour : 3 juin 2008)