



LACAILLE, Lise
Le notaire et le quotidien
Détails



Le NOTAIRE et votre argent



*Vous vous apprêtez à signer l'acte de vente de votre maison.
La banque a déjà transféré au notaire le montant du prêt accordé à l'acheteur,
et vous n'attendez plus qu'une seule chose : recevoir votre argent
afin de le remettre à votre propre notaire pour l'achat de votre nouvelle propriété.*

*Mais le notaire vous informe qu'il doit procéder à certaines vérifications
avant de vous transférer votre argent.*

Quelles vérifications? Et pourquoi vous faire attendre?



Reproduction interdite
sans autorisation

Septembre 1999
Mis à jour: Décembre 2009
www.cdnq.org

POURQUOI LE NOTAIRE RETIENT-IL VOTRE ARGENT?

Si le notaire retient certaines sommes dans son compte en fidéicommiss, ce n'est pas par caprice. Le notaire doit en effet vérifier si les sommes reçues de l'acheteur et de son créancier sont suffisantes, c'est-à-dire qu'elles comblent ce qui est dû au vendeur et, s'il y a lieu, à son créancier, tout en s'assurant que le délai permettant un accès irrévocable à ces sommes soit écoulé.

Pour permettre un accès plus rapide aux fonds, le notaire exigera, en premier lieu, un virement de fonds électronique, en second lieu la traite bancaire ou, enfin, le chèque visé.

Avant de remettre l'argent au vendeur, le notaire doit aussi :

- ▶ « officialiser » le titre de « propriétaire » de l'acheteur. L'acte de vente doit être déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière concernée (autrefois appelé « bureau d'enregistrement »). À la suite du dépôt, le notaire doit également s'assurer que l'acheteur est bel et bien inscrit comme « propriétaire » aux registres de ce bureau (ce qui prend généralement 24 heures à compter du dépôt de l'acte);

- ▶ vérifier de nouveau, au bureau de la publicité des droits, qu'il n'existe aucune charge (par exemple, une hypothèque légale) que le vendeur n'aurait pas dévoilée. Il doit aussi obtenir un engagement à radier les charges existantes (par exemple, l'hypothèque actuelle du vendeur).

C'est dans le but d'assurer la protection de tous que le notaire effectue ces vérifications et qu'il retient l'argent destiné au vendeur. Normalement, le notaire ne détient ces fonds que quelques jours.

VOTRE ARGENT EST EN SÉCURITÉ!

Rassurez-vous! Il fait partie du rôle du notaire de détenir temporairement une somme d'argent provenant d'un client et destinée à une autre personne. Cette somme est déposée dans un compte appelé « compte en fidéicommiss ».

Ce rôle d'intermédiaire du notaire est particulièrement fréquent dans les cas où il y a lieu de retenir des sommes provenant de la vente d'une propriété, d'un prêt hypothécaire ou du règlement d'une succession.

Votre argent se trouve-t-il alors en sécurité? Tout à fait, car la Chambre des notaires du Québec effectue un contrôle très strict des comptes en fidéicommiss des notaires en exigeant une vérification annuelle, par un comptable autorisé par loi et de plus, elle procède à la vérification de ces comptes par l'entremise de son service d'inspection. Enfin, tout compte en fidéicommiss doit être ouvert auprès une institution financière canadienne dont les fonds sont couverts par l'assurance-dépôt.

LA COMPTABILITÉ EN FIDÉICOMMISS

Chaque client d'un notaire possède une fiche personnalisée qui indique tous les dépôts et tous les retraits effectués dans le compte en fidéicommiss. S'il le désire, le client peut d'ailleurs exiger qu'un état de ces dépôts et retraits lui soit remis.

Qu'en est-il des intérêts générés par ce compte? Ils sont versés au Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires du Québec. Au cours des dernières années, ce fonds a permis de subventionner de nombreux projets de recherche et de nombreuses activités parrainées par plusieurs organismes dans le domaine du droit et de la justice, le tout afin d'assurer la protection du public.

Si certaines sommes sont susceptibles d'être conservées plus longtemps, le notaire peut suggérer au destinataire de cet argent d'ouvrir un compte en fidéicommiss dit « spécial »; dans ce cas, les intérêts seront versés au compte du client. Toutefois, si vous demandez au notaire d'ouvrir un tel compte, il pourra exiger des frais et des honoraires.

Consultez votre notaire: il ne laisse rien au hasard.