

## **Comment éviter des erreurs coûteuses au sujet de la maison quand vous êtes au milieu d'un divorce?**

---

Le divorce comporte une part de difficultés émotionnelles et de décisions financières importantes qu'il faut savoir gérer. Une des plus importantes décisions concerne la maison.

Dans le tourbillon émotionnel et les soucis matériels qu'entraîne un divorce, vous avez surtout besoin de réponses claires, précises et impartiales au sujet de votre patrimoine immobilier. Une fois informés de ce qui risque d'arriver avec l'hypothèque, les impôts, toutes les questions reliées à la maison, la prise de décision sera facilitée. L'avis d'un tiers, neutre et bien documenté, vous permettra de prendre des décisions rationnelles plutôt qu'émotives.

Probablement que la première question à poser est : voulez-vous continuer à vivre dans la maison? Le voisinage familial vous apportera-t-il une sorte de réconfort ou plutôt de pénibles souvenirs? Voulez-vous minimiser le bouleversement en restant sur place ou déménager dans l'endroit qui sera pour vous le symbole d'un nouveau départ?

Vous seuls pouvez répondre à ces questions, mais peu importe la réponse, les répercussions financières doivent être considérées dans le processus de prise de décision. Que pouvez-vous payer? Pouvez-vous prendre en charge la maison avec votre « nouveau » budget? Pouvez-vous rouvrir votre hypothèque et négocier un refinancement? Est-il préférable de vendre et d'acheter autre chose? Que pensez-vous pouvoir acheter avec vos nouveaux moyens?

L'objectif de cette étude est de vous aider à poser les bonnes questions de façon à prendre des décisions éclairées qui correspondront à votre nouvelle situation.

### **4 OPTIONS**

---

Vous avez en gros 4 choix en situation de divorce :

1. Vendre la maison et partager les profits;
2. Acheter la part de votre conjoint;
3. Vendre votre part à votre conjoint;
4. Rester propriétaire.

Il est important de bien comprendre les implications financières de chacun de ces scénarios énumérés ci-dessus :

**1. Vendre la maison et partager les profits;**

Votre principal intérêt pour cette option est de maximiser le prix de vente de la propriété. Nous pouvons vous aider à éviter les erreurs que commettent les propriétaires dans votre situation, erreurs qui viennent compromettre les résultats attendus. Pendant que vous tentez de mettre de l'ordre dans vos affaires, assurez-vous du profit net que vous pouvez escompter. Après les dépenses entourant la vente et après avoir fixé le partage des profits, que restera-t-il? Le partage pourrait ne pas être moitié/moitié parce que le jugement de divorce a statué autre chose, ou que le comptant à l'achat était différent ou encore parce que les lois en vigueur concernant le patrimoine familial influencerait les choses autrement.

**2. Acheter la part de votre conjoint;**

Si vous avez l'intention de garder la maison, vous aurez à déterminer comment vous pourrez faire face à vos obligations mensuelles si vous ne disposez que d'un salaire. Si vous aviez eu recours à deux revenus pour vous qualifier pour l'hypothèque, vous pourriez avoir de la difficulté à obtenir un refinancement à vous seul.

**3. Vendre votre part à votre conjoint;**

Si vous partez, vous avez la possibilité de démarrer à neuf avec du comptant dans vos poches. Cependant, sachez que si le prêt hypothécaire existant demeure en vigueur, vous en resterez, vous et votre conjoint qui avez signé le prêt, solidairement responsables. Cette responsabilité vis-à-vis du prêt antérieur peut vous empêcher d'obtenir une hypothèque si vous achetez une nouvelle maison même si dans les faits vous n'êtes plus légalement propriétaire de la première.

**4. Demeurez propriétaires;**

Certains couples divorcés vont reporter la décision de la vente pour un certain temps même si un seul des conjoints vit dans la maison. Cette situation qui vous permet de respirer et vous évite des soucis jusqu'à un certain point, mais demande une certaine vigilance compte tenu des règles de l'impôt. Gardez en tête qu'à la date de la vente, votre situation relative à votre déclaration de revenus aura peut-être changée.

## Quand vous décidez de vendre...

---

Si votre conjoint et vous décidez de vendre la maison, entourez-vous de professionnels pour aller chercher le maximum en regard de cet actif important. Vos différends doivent être mis de côté, vous devrez être impliqués au moment de la prise du contrat de courtage. Les deux partenaires devraient bien comprendre et signer ce contrat, ainsi que participer activement aux négociations finales.

## Quand vous achetez votre prochaine propriété

---

Servez-vous de vos profits de la maison précédente pour déterminer une fourchette de prix abordable pour votre prochain achat. Efforcez-vous de garder vos objectifs en tête et d'acheter une propriété qui correspondra à votre nouvelle situation. Vous voudrez peut-être vous prévaloir des services d'achat personnalisé d'un agent immobilier, de façon à ne visiter que ce qui correspond vraiment à vos critères.

Les renseignements contenus dans cette brochure sont à titre d'information seulement. Ce rapport ne prétend pas pouvoir remplacer les conseils individuels de professionnels. Il est recommandé d'avoir recours à une ressource légale en ce qui concerne les questions légales.



L'Équipe Lavoie<sup>2</sup>  
Via Capitale Saguenay-Lac-St-Jean HL Inc.  
Tél . : 418-543-5511  
Fax : 418-543-3656