Propriété héritée

Guide pratique pour les héritiers au Québec

01 / COMPRENDRE LA SUCCESSION

Hériter d’une propriété peut apporter des responsabilités imprévues dans une période déjà difficile. Une maison familiale porte souvent des décennies de souvenirs. Maison, copropriété, duplex ou triplex : commencez par réunir des renseignements fiables avant de prendre des engagements.

01 / Clarifier qui peut agir

Au Québec, le liquidateur administre la succession dans les limites de la loi et du testament. Un notaire peut confirmer sa nomination, ses pouvoirs, les consentements nécessaires, les droits inscrits au registre foncier et les démarches requises avant une vente.

Lorsqu’elle est requise, le notaire prépare et publie une déclaration de transmission. Les droits à inscrire et la personne en faveur de qui ils sont inscrits dépendent de la situation. La succession ne devient pas automatiquement propriétaire inscrite dans tous les cas.

L’accord de la famille ne remplace pas les autorisations légales. S’il y a plusieurs héritiers, désignez une personne-ressource et convenez d’un processus de décision, d’un budget et de la responsabilité des dépenses. Consignez les décisions importantes.

02 / Comprendre les enjeux fiscaux

Au décès, les immobilisations sont généralement réputées avoir été vendues à leur juste valeur marchande, sous réserve d’exceptions et de règles de roulement. Un gain en capital peut être à déclarer, notamment pour un immeuble locatif, une résidence secondaire ou une propriété non entièrement admissible à l’exemption pour résidence principale. Une vente ultérieure peut créer un gain ou une perte distinct.

Un comptable connaissant la fiscalité des successions doit examiner le prix de base rajusté, la juste valeur au décès, l’exemption pour résidence principale, les roulements possibles, les déclarations finales fédérale et québécoise, les déclarations de la succession et les autorisations de distribution. Le coût fiscal pour la succession ou l’héritier dépend des règles applicables.

03 / Réunir les documents essentiels

Documents juridiques et financiers : testament, certificat de décès, pouvoirs du liquidateur, titres et transmission s’il y a lieu; hypothèques et autres charges; taxes, assurances et dossiers comptables et fiscaux.

Propriété : certificat de localisation, inspections, factures de rénovation, garanties, permis, plans et documents de copropriété. Immeubles à revenus : baux, loyers perçus et dépenses d’exploitation.

Certificat de localisation

Un courtier expérimenté peut examiner le certificat existant et coordonner les vérifications avec votre notaire pour déterminer s’il en faut un nouveau. Entreprenez la démarche tôt, au besoin : les délais d’un arpenteur-géomètre peuvent influencer la vente.

04 / Prévoir les frais courants

Même vide, une propriété entraîne des coûts : hypothèque, taxes, assurances, services publics, chauffage, frais de copropriété, entretien et réparations. Vérifiez les conditions d’inoccupation auprès de l’assureur. Établissez un budget mensuel et convenez du paiement des dépenses.

Locataires et valeur locative

Un courtier expérimenté en immeubles à revenus peut analyser les baux, dépenses et loyers réels, puis les comparer aux loyers du marché pour éclairer le point de vue d’un investisseur. Les règles locatives limitent les changements : aucune hausse libre ni fin automatique des baux. Réservez les questions juridiques au notaire ou à l’avocat.

Valeur aux fins fiscales

L’évaluation municipale ne correspond pas nécessairement à la juste valeur marchande aux fins fiscales. Demandez si une évaluation rétrospective professionnelle est indiquée.

Jo Simonetti | Courtière immobilière résidentielle | Keller Williams Prestige, agence immobilière

514-568-0205 · jsimonetti@kw.com · EvalResidence.com

Renseignements généraux, et non avis juridique, fiscal ou évaluation agréée. Consultez un notaire du Québec, un comptable ou un conseiller qualifié pour votre situation.

Propriété héritée

Guide pratique pour les héritiers au Québec

Le plus difficile n’est pas toujours l’immobilier

Je sais, pour l’avoir vécu, à quel point vider une maison familiale peut être difficile. Trier les objets accumulés au fil d’une vie est souvent l’une des étapes les plus longues et les plus éprouvantes du processus.

Il y a les photographies de notre enfance, les meubles familiers et ces petits trésors qui valent parfois peu d’argent, mais énormément à nos yeux. On ne fait pas que vider une maison. On parcourt des souvenirs et on tourne une page de l’histoire familiale.

Il est facile de dire : « Il suffit de tout donner. » La réalité est bien différente lorsqu’on se retrouve soi-même dans cette maison.

Mon conseil, tiré de mon expérience personnelle : permettez-vous de garder ce qui compte vraiment, sans vous sentir responsable de tout conserver.

Une approche concrète, à votre rythme

Convenez d’un nombre raisonnable de souvenirs importants. Peut-être une dizaine d’objets précieux par personne, en tenant compte de la réalité de votre famille. Photographiez les objets dont vous voulez garder le souvenir sans nécessairement les conserver.

Laissez à chacun une occasion raisonnable de choisir, puis fixez une échéance réaliste pour vider le reste. Vendre chaque objet en ligne exige du temps, de la coordination et de l’énergie. Une entreprise spécialisée dans le débarras de succession peut valoir son coût, sur le plan pratique comme émotionnel.

On peut honorer les souvenirs sans garder chaque objet.

Avant la mise en vente

- ☐ Pouvoirs et consentements confirmés
- ☐ Notaire et comptable consultés
- ☐ Certificat de localisation examiné
- ☐ Inspection prévente envisagée
- ☐ Budget et responsables des frais convenus
- ☐ Souvenirs choisis; échéance de débarras fixée
- ☐ Problèmes connus et déclarations examinés
- ☐ Évaluation de marché à jour obtenue

Avant de rénover, consultez un courtier

Un courtier expérimenté peut vous conseiller sur la préparation et la mise en valeur adaptées à la propriété et aux acheteurs visés. Avant de grands travaux, convenez du budget et des délais entre héritiers. Commencez par trois priorités :

1 / Désencombrer et dégager

Retirez les meubles trop imposants ou en surnombre et les collections personnelles. Les acheteurs pourront mieux apprécier les volumes, la lumière et les détails architecturaux. Gardez quelques belles pièces bien proportionnées : un lit ou deux, un canapé, une table à manger.

2 / Rafraîchir avec une peinture neutre

Lorsque c’est pertinent, une teinte douce et neutre apporte de la luminosité et de la cohérence. Privilégiez la simplicité plutôt que des travaux décoratifs coûteux.

3 / Faire un nettoyage en profondeur

Accordez de l’attention aux fenêtres, à la cuisine, aux salles de bains, aux planchers et aux recoins oubliés. Ajoutez du linge de lit blanc, des accessoires neutres et des serviettes fraîches. La photographie professionnelle complète la présentation.

Cette préparation peut améliorer la présentation avec moins de coûts, de délais et d’incertitude que de grands travaux. Le rendement varie. Il s’agit de révéler le potentiel, sans masquer l’âge ni l’état de la propriété.

Inspection et déclarations

Un courtier expérimenté peut vous aider à choisir un inspecteur qualifié et coordonner le suivi avec le notaire ou les spécialistes. L’inspection prévente éclaire le prix et les déclarations, sans révéler tous les défauts ni remplacer celle de l’acheteur. Une exclusion de garantie n’efface pas toutes les obligations. Examinez la clause et les problèmes connus avec votre courtier et votre notaire.

Entendez-vous sur l’approbation et le paiement de l’inspection, du certificat, du débarras, du nettoyage et de la préparation.

Jo Simonetti | Courtière immobilière résidentielle | Keller Williams Prestige, agence immobilière

514-568-0205 · jsimonetti@kw.com · EvalResidence.com

Renseignements généraux, et non avis juridique, fiscal ou évaluation agréée. Consultez un notaire du Québec, un comptable ou un conseiller qualifié pour votre situation.

Propriété héritée

Guide pratique pour les héritiers au Québec

01 / Vendre dans l’état actuel

Demandez à un courtier expérimenté d’établir une valeur marchande actuelle à partir de ventes comparables et de l’état réel de la propriété. Vendre dans l’état actuel réduit les débours et les délais si les travaux sont importants ou les fonds limités. Les acheteurs peuvent tenir compte des réparations et des risques. Le débarras et le nettoyage restent utiles.

02 / Faire des améliorations ciblées

Comparez le gain de prix probable au coût total, aux délais, aux risques et aux frais courants. Commencez par le débarras, le nettoyage, la peinture neutre et une mise en valeur sobre. Un prix de vente supérieur ne signifie pas nécessairement un meilleur résultat financier.

03 / Conserver la propriété

Ce choix peut répondre aux besoins d’un héritier ou constituer un placement viable. Examinez le financement, l’entretien, les taxes, les assurances, la gestion locative et la copropriété éventuelle. Est-ce durable financièrement? Existe-t-il une entente réaliste sur les décisions et les dépenses?

Cinq erreurs à éviter

1. Rénover avant de connaître la valeur marchande.
2. Sous-estimer le coût des délais.
3. Présumer qu’il n’y a aucun enjeu fiscal.
4. Négliger l’état du bâtiment et les déclarations.
5. Laisser les désaccords bloquer toute décision.

Votre fiche de réflexion

Une base de discussion avec le liquidateur, les autres héritiers et vos conseillers.

Valeur marchande estimée

Hypothèque et autres dettes

Frais courants mensuels

Réparations urgentes

Débarras et nettoyage

Peinture et mise en valeur

Certificat et inspection

Revenus locatifs, s’il y a lieu

Considérations fiscales

Délai de préparation

Objectif des héritiers

Responsabilité des dépenses

Avant de décider, parlons-en.

Réservez une consultation virtuelle gratuite de 15 minutes pour clarifier la valeur de votre propriété, sa préparation et vos prochaines étapes, sans engagement.

Réserver mes 15 minutes gratuites

Demander mon évaluation

Consultation facultative. Aucune obligation de vendre.

Jo Simonetti | Courtière immobilière résidentielle | Keller Williams Prestige, agence immobilière

514-568-0205 · jsimonetti@kw.com · EvalResidence.com

Renseignements généraux, et non avis juridique, fiscal ou évaluation agréée. Consultez un notaire du Québec, un comptable ou un conseiller qualifié pour votre situation.