

## DOCUMENTS JURIDIQUES ET ÉTAPES D'UN ACHAT IMMOBILIER EN FLORIDE

### PREMIÈRE ÉTAPE

Tout comme au Québec, l'achat d'un bien immeuble commence toujours par un document légal décrivant le bien et dans lequel le vendeur et l'acheteur expriment leur volonté de contracter. Ce document s'intitule « Contract for Sale and Purchase » qui comble la première étape dans le processus d'achat d'un bien immeuble et établit les conditions selon lesquelles l'on procédera à la transaction. À titre d'exemple, voici les informations qui y sont incluses :

- a) Les noms des parties;
- b) La description légale de l'immeuble;
- c) Les biens meubles inclus dans la vente;
- d) Le prix de vente;
- e) Le dépôt fait;
- f) Le financement de la vente (comptant, financement etc...);
- g) Le délai pour l'acceptation de l'offre;
- h) Date de clôture de l'acte de vente (closing);
- i) Pourcentage ou montant de commission de l'agent immobilier;
- j) Ainsi qu'une série de clauses qui régissent la vente, entre autre l'inspection, frais de « closing », approbation de l'association de condominium, l'examen de titre, etc...

### DEUXIÈME ÉTAPE

La deuxième étape consiste pour l'avocat, membre du barreau de la Floride, en la vérification du titre de propriété, vérification des taxes foncières, vérification de l'état de compte des frais de condo et à l'émission d'une police d'assurance de titre (« Owner's Title

Insurance Policy ») garantissant ainsi que le titre est clair et qu'aucun lien ne grève la propriété.

### TROISIÈME ÉTAPE

La troisième étape consiste en la production des documents nécessaires afin de procéder à la vente. Les documents que l'avocat du vendeur devra généralement produire sont les suivants :

- a) Warranty Deed;
- b) Bill of Sale;
- c) No Lien Affidavit;
- d) Buyer IRC Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA) Affidavit ;
- e) Gap Affidavit.

### QUATRIÈME ÉTAPE

Dans le cas où la vente se fait par une société, les documents suivants doivent également être produits :

- a) Résolution du Conseil d'administration autorisant la vente et conférant le pouvoir de vendre à la personne désignée;
- b) « Incumbency Certificate »;
- c) Certificat de conformité de la compagnie (Québec inc. ou Canada inc.)

### CINQUIÈME ÉTAPE

La dernière étape consiste à la signature des documents (« Closing ») et au transfert des fonds. L'avocat procédera à l'enregistrement de tous les documents au sein du registre du comté dans lequel se trouve l'immeuble en Floride.