

Guide complet sur l'immobilier et le financement hypothécaire après un divorce ou une séparation

Édition Québec – Stratégies de
rachat, vente et réachat

Pierre-Alain St-Laurent

Courtier hypothécaire | Saintlo Hypothèques

Phone: [514 771-4413](tel:5147714413)

Email: pierre-alain@planipret.com

Site Web



L'erreur n°1 que les gens font lors d'une séparation

L'erreur la plus courante - et la plus coûteuse - est de signer une entente qui stipule :

"Un conjoint gardera la maison et refinancera l'hypothèque."

...sans confirmer que ce conjoint peut réellement se qualifier seul selon les règles réelles des prêteurs, en utilisant des chiffres réalistes post-séparation.

Quand cela arrive, vous obtenez des délais, des ventes forcées, des conflits juridiques et des dommages au crédit.

 **Conseil :** La qualification hypothécaire doit informer l'entente légale, et non l'inverse.

Vos 14 Premiers Jours : Ce qu'il faut faire avant de négocier quoi que ce soit

01

Jours 1-3 : Stabiliser la situation financière

- Maintenez le prêt hypothécaire à jour. Les paiements manqués peuvent nuire au crédit des deux parties si les deux noms figurent sur le prêt.
- Gelez le chaos financier : arrêtez les nouvelles dettes conjointes, suspendez les dépenses discrétionnaires importantes et arrêtez les transferts non documentés.
- Ouvrez un dossier de séparation (numérique + papier) : relevés hypothécaires, factures de taxes foncières, assurances, acte de propriété/titre, relevés bancaires, fiches de paie, avis de cotisation, frais de garde d'enfants et tout projet d'accord.

02

Jours 4-7 : Confirmez votre voie légale (Québec)

- Déterminez votre statut relationnel (marié, union civile, de fait, union parentale).
- Si marié/union civile : comprenez que les règles du patrimoine familial s'appliquent souvent et que la résidence familiale est généralement incluse.
- Si de fait : les résultats peuvent différer considérablement ; si vous êtes devenus parents le ou après le 30 juin 2025, les règles de l'union parentale peuvent s'appliquer.

03

Jours 8-14 : Obtenez des chiffres réels

- Commandez une évaluation professionnelle (ou mettez-vous d'accord sur une).
- Obtenez les rapports de crédit et listez toutes les dettes (conjointes et individuelles).
- Établissez deux budgets post-séparation : (1) garder le domicile ; (2) vendre et racheter seul.
- Faites une pré-qualification hypothécaire (pas un simple taux) pour le conjoint qui souhaite garder le domicile ou acheter seul.

Règle clé : ne finalisez pas une promesse de rachat avant qu'un prêteur n'ait examiné les revenus, les dettes, les obligations de soutien et la structure de transaction proposée.

Le statut relationnel au Québec compte plus que vous ne le pensez

Au Québec, les règles qui régissent le partage des biens dépendent fortement de votre statut : marié, en union civile, en union de fait, ou soumis au nouveau régime d'union parentale pour certains couples qui sont devenus parents depuis le 30 juin 2025.

Pourquoi cela est important pour les hypothèques :

Le cadre juridique influence si une personne peut exiger une vente, comment la valeur nette est calculée et divisée, et quels documents les prêteurs/notaires exigeront avant de finaliser un transfert.

La résidence familiale au Québec : des protections qui peuvent bloquer une vente ou un refinancement

Au Québec, la résidence familiale peut comporter des protections qui affectent la vente et même l'ajout d'une nouvelle hypothèque.

Règle générale : avant de vendre ou d'hypothéquer la résidence familiale, le consentement écrit d'un conjoint peut être requis dans certaines circonstances.

Le Québec prévoit également une déclaration de résidence familiale, qui peut être publiée pour renforcer la protection dans certains cas.

 **Implication pour la stratégie hypothécaire :** si une partie refuse de coopérer, vous pouvez être bloqué jusqu'à ce qu'il y ait un accord négocié ou un jugement du tribunal qui traite du transfert ou de la vente.

Titre de propriété, hypothèque et équité sont **trois choses différentes**

De nombreux litiges deviennent toxiques parce que les gens considèrent le titre de propriété (possession), l'hypothèque (obligation de dette) et l'équité (valeur moins la dette) comme étant la même chose. Ce n'est pas le cas.

Titre de propriété

Propriété légale enregistrée au registre foncier

Hypothèque

Obligation de dette envers le prêteur

Équité

Valeur marchande moins la dette et les privilèges

Vérité essentielle : retirer quelqu'un du titre de propriété ne le libère pas de l'hypothèque. Seul le prêteur peut libérer un emprunteur, généralement par un refinancement, un processus d'assomption formel (rare) ou un remboursement intégral lors de la vente.

Le cadre de décision: rachat vs vente vs garde temporaire



A) Le rachat est généralement la meilleure option lorsque :

- Un des conjoints peut se qualifier seul selon les ratios du prêteur.
- Il y a une forte valeur de stabilité à rester (par exemple, la scolarité des enfants).
- La maison est abordable après l'inclusion des obligations de soutien.
- Le règlement peut être documenté clairement.



B) La vente est généralement la meilleure option lorsque :

- Personne ne se qualifie seul (ou pas en toute sécurité).
- La maison est financièrement trop grande pour l'une ou l'autre des parties après la séparation.
- Le conflit rend la coopération improbable.
- Vous avez besoin d'un nouveau départ propre et de liquidités.



C) Garder temporairement peut fonctionner lorsque :

- Vous avez un accord temporaire écrit (qui paie quoi, délais, plan par défaut).
- Vous pouvez supporter un double coût de logement (rare).
- Il y a une date de fin claire pour la vente ou le rachat.

❏ **Avertissement :** garder sans conditions écrites peut entraîner la destruction du crédit et l'escalade des conflits juridiques.

Voie A – Un conjoint garde la maison (Rachat) : Étape par étape (Québec)



Étape 7 : Nettoyage après la clôture

- Mettez à jour l'assurance habitation et les bénéficiaires.
- Mettez à jour les comptes de taxes municipales/scolaires.
- Fermez ou séparez les facilités de crédit conjointes.
- Supprimez les utilisateurs autorisés des cartes de crédit.
- Mettez à jour les documents de planification successorale.

Évaluation de la maison et calcul d'un rachat équitable

Un rachat est généralement calculé à partir de la valeur marchande (évaluation), moins le solde hypothécaire et les privilèges, ajusté selon votre accord sur la façon dont la valeur est partagée.

Exemple de calcul :

- Valeur estimée : 600 000 \$
- Solde hypothécaire : 350 000 \$
- Capitaux propres nets (simples) : 250 000 \$

Si une division 50/50 s'applique, la part des capitaux propres est de **125 000 \$**.



❏ Important : Le rachat ne signifie pas toujours un versement en espèces. Il peut aussi être structuré en compensant d'autres actifs/dettes. La formulation du règlement modifie les liquidités requises – c'est pourquoi la stratégie hypothécaire doit être intégrée au plan juridique.

Voie B – Vendre la maison et partager le produit de la vente

La vente est souvent la réinitialisation la plus propre, mais vous devez planifier la mécanique.

Étape 1 : Confirmez que vous avez le droit de vendre et si des questions de consentement/jugement s'appliquent à la résidence familiale.

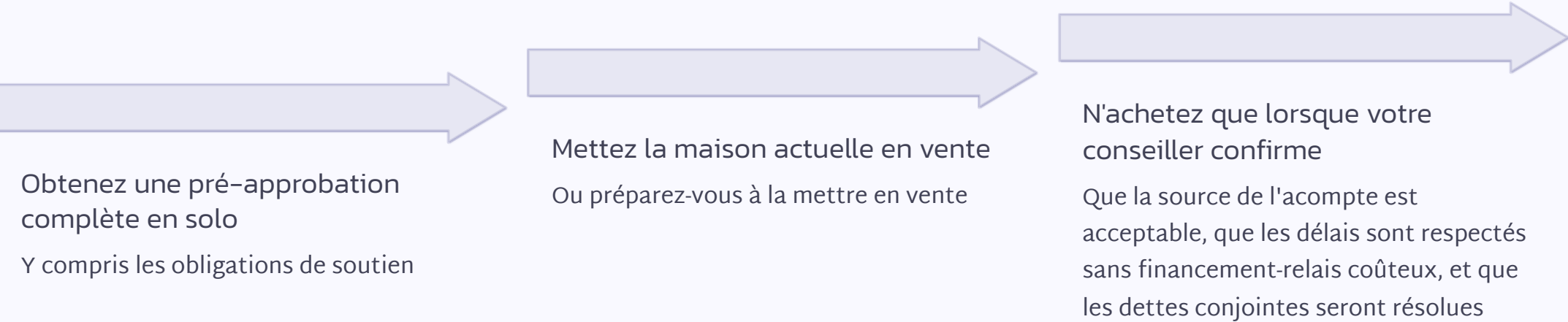
Étape 2 : Accordez-vous par écrit sur la mécanique de la mise en vente : sélection du courtier, stratégie de prix, réparations/mise en scène, gestion des offres, prix minimum acceptable.

Étape 3 : Comprenez les pénalités hypothécaires et la transférabilité. Rompre une hypothèque à mi-parcours peut entraîner des pénalités. Certains emprunteurs peuvent être en mesure de transférer l'assurance hypothécaire existante vers une nouvelle propriété en utilisant la transférabilité.

Étape 4 : Calculez précisément le produit net (le prix de vente moins l'hypothèque ne suffit pas). Incluez les commissions, les frais de notaire/juridiques, les pénalités et les ajustements.

Voie C – Vendre et acheter une autre propriété seul

C’est ici que l’ordre des étapes compte le plus.



Acheter d'abord ou vendre d'abord :

Vendre d'abord

Plus sûr financièrement, mais peut nécessiter un logement temporaire.

Acheter d'abord

Peut fonctionner pour des revenus élevés et une bonne liquidité, mais le risque augmente pendant la séparation.

☐ **Piège clé de la souscription :** les dettes conjointes sont souvent toujours comptabilisées jusqu'à ce qu'elles soient réellement remboursées.

Paielements de soutien et qualification hypothécaire (Québec + Bases fiscales)

Le soutien affecte votre budget réel et la qualification du prêteur. Au Québec, la pension alimentaire pour enfants est généralement calculée selon le modèle québécois lorsque les deux parents vivent au Québec.

Le traitement fiscal est régi par l'ARC et Revenu Québec. Généralement, la pension alimentaire pour enfants est fiscalement neutre pour la plupart des accords modernes, tandis que la pension alimentaire pour conjoint peut être déductible pour le payeur et imposable pour le bénéficiaire si les conditions sont remplies en vertu d'un accord ou d'une ordonnance du tribunal.

Point de vue de la stratégie hypothécaire :

- La pension alimentaire versée réduit l'abordabilité.
- La pension alimentaire reçue peut aider, mais les prêteurs exigent souvent qu'elle soit correctement documentée et versée de manière fiable.

Le Québec fournit également des informations générales sur la pension alimentaire pour conjoint après la séparation et les facteurs qu'un juge prend en compte.

Coûts de transaction spécifiques au Québec et listes de contrôle essentielles

Notaire, droits de mutation, exemptions, pièges de calendrier

Les droits de mutation immobilière au Québec sont régis par une loi provinciale et administrés par les municipalités.

Pour les rachats, la question clé est de savoir si le transfert est admissible à une exemption (par exemple, entre conjoints) et si un transfert entre ex-conjoints de fait respecte les exigences de calendrier.

Instruction pratique : avant de signer, demandez à votre notaire de confirmer si votre transfert est admissible à une exemption et si des droits municipaux spéciaux supplémentaires pourraient s'appliquer à votre situation.

Crédit, dettes conjointes et hygiène de la séparation financière

Vos incontournables :

- Aucun paiement manqué sur les dettes conjointes.
- Fermez ou gelez les crédits renouvelables conjoints.
- Retirez les utilisateurs autorisés.
- Séparez proprement les flux bancaires.

La souscription hypothécaire pénalise les nouveaux retards de paiement, l'augmentation des soldes de crédit renouvelable, les transferts inexplicables et l'instabilité. Si vous avez besoin d'un rachat ou d'un achat solo, pensez comme un souscripteur pendant 90 jours : stable, documenté, prévisible.

Liste de contrôle des documents essentiels

- | | |
|---|--|
| • Relevé hypothécaire + modalités originales | • Fiches de paie, T4/Relevé 1, Avis de cotisation |
| • Compte de taxes foncières + taxes scolaires | • Liste complète des dettes + relevés |
| • Police d'assurance | • Ébauche de l'accord de soutien/documentation de l'ordonnance |
| • Acte/informations sur le titre de propriété | |
| • Évaluation (ou accord pour en obtenir une) | |

Votre prochaine étape la plus sûre

Effectuez une étude de faisabilité à deux volets avant de vous engager dans un règlement juridique :

1. **Faisabilité du rachat :** le conjoint gardien peut-il se qualifier seul et effectuer le transfert efficacement ?
2. **Faisabilité de la vente + rachat :** à quoi ressemble le pouvoir d'achat solo avec le produit net de la vente ?

Ensuite, rédigez l'accord de manière à ce qu'il corresponde à la réalité hypothécaire et au séquençement légal.

☐ **Avis de non-responsabilité important :** Ce document fournit des informations générales et ne constitue pas un avis juridique, fiscal ou financier. Les résultats en droit de la famille dépendent de votre situation, et les politiques des prêteurs/assureurs peuvent changer. Avant d'agir, consultez un avocat ou notaire québécois en droit de la famille, ainsi qu'un professionnel hypothécaire qualifié et un conseiller fiscal.



Obtenez des conseils personnalisés

Naviguer dans l'immobilier et le financement hypothécaire après un divorce ou une séparation peut être complexe. Ne le faites pas seul-e. Notre équipe est là pour vous.

Rencontrez votre professionnel

Pierre-Alain St-Laurent

Téléphone : 514 771-4413

Courriel : pierre-alain@planipret.com

Site web : <https://saintlohypothèques.com/>