

LES ÉLÉMENTS RELATIFS À LA VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ



Août 2014

PM115

J'ai regroupé selon cinq (5) dossiers spécifiques les éléments relatifs à la vente d'une propriété. Tous les sujets cités font partis de l'ensemble des éléments sur lesquels votre courtier inscripteur devra se pencher pour votre plus grand intérêt.

1 - Valeur Marchande Et Prix Demandé

- Recherche des **comparables vendues** durant la dernière année ou dans les derniers 6 mois, en fonction de l'activité du marché.
- Recherches des **maisons compétitives** (les comparables actuellement sur le marché).
- Calcul de **la valeur marchande** selon les comparables et les compétitives.
- Détermination de **la nature du marché local**, selon l'emplacement, le style, le genre et le type de maison, et quelques caractéristiques essentielles.
- Détermination **du juste prix demandé**, selon la valeur marchande, et les règles du marché et selon l'offre et la demande.

2 - Caractéristiques De La Propriété

- Inscription de la propriété
- Le style, le genre, le type
- Les dimensions de la bâtisse et la dimension du terrain
- Description de la bâtisse
- La description et les dimensions de chacune des pièces
- La description des caractéristiques contributives
- Les inclus et les exclus, selon les biens meubles ou immeubles
- Les photos

3 - La Documentation Relative À La Propriété

- Le contrat de courtage
- L'acte d'achat
- L'acte hypothécaire ou l'état du compte hypothécaire
- Le certificat de localisation
- Le type, de zonage, résidentiel, ou résidentiel et commercial, industriel etc.
- Les actes de servitudes
- La déclaration de transmission (lors d'une succession)
- Les procurations, jugement, résolution et dérogation s'il y a lieu
- La déclaration du vendeur
- Les comptes de taxes, foncière (municipales) et scolaires
- Les appareils en location, réservoir eau chaude, bonbonne de gaz, système d'alarme
- Les factures de rénovations,
- Les assurances spéciales, et certificat de conformité (foyers ou poêle)
- Les coûts des services, l'électricité, le gaz, le mazout
- Les expertises s'il y a lieu, ocre ferreuse, pyrite, maisons fissurées, moisissures, humidité, vermiculite, radon
- Les baux s'il y a lieu

- Dans le cas d'un condo; il faut ajouter les éléments suivants:
 - La déclaration de copropriété,
 - La confirmation des frais de condo,
 - Les procès-verbaux des assemblées du syndicat,
 - Les états financiers du syndicat,
 - La valeur du fond de prévoyance,
 - Les coordonnées des propriétaires ou de leurs mandataires,
 - Les coordonnées des gestionnaires etc.

4 - La Logistique De L'opération De Vente

- Le contrat de courtage
- La mise en marché
- L'offre d'achat
- La contre-offre
- La négociation
- La modification
- La prise de possession
- La date de l'acte notarié
- Les conditions
- Les dates de rigueurs

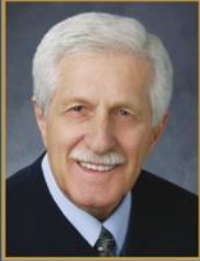
5 - La Rencontre Au Bureau Du Notaire Pour L'acte Notarié

- Les documents requis par le notaire
- Les déboursés de l'acheteur et du vendeur
- La quittance
- Les ajustements

Note : La majeure partie des documents doit être conservé pendant cinq ans, tandis que dans plusieurs cas les calculs, les données, la documentation ainsi que les notes du courtier pourront être disponibles sur demande du vendeur et pour un certain temps. Faites-lui en la demande.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (514) 512-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur n'obtient pas moins que la valeur marchande.

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal.

Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a **plus de 100 sujets** de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans **la section InfoMaison**

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord.

**Si vous aimez, dites-le moi ou mieux, dites-le à vos amis
Partagez, peut-être vous aiderez quelqu'un!**

PARTAGEZ, MOI JE LE FAIS. POURQUOI NE LE FERIEZ-VOUS PAS?

**Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord sur
le site : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ou le suivre sur les medias sociaux ci- dessous.**



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG



LE SITE

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD**