

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#120

Madame,  
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

## LES ÉLÉMENTS RELATIFS À LA VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ

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. Pour avoir une idée des sujets contenus dans les dossiers rendez-vous à l'adresse suivante :

## **EXPERTISE**

- Recherche des comparables vendues durant la dernière année ou dans les derniers 6 mois, recherche des compétitives, calcul de la valeur marchande
- Connaissance des règles de droit
- Connaissance du financement, mise de fond
- Détermination de la nature du marché local, selon le genre de maison, le quartier  
Détermination du prix demandé, selon les règles du marché et du taux de roulement, la liquidité, calcul de l'offre et de la demande
- Zonage, dérogation
- Stratégies de vente

## **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

## **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
- Travaux effectués, travaux à faire
- Les expertises s'il y a lieu, ocre ferreuse, pyrite, maisons fissurées, moisissures, humidité, vermiculite, radon
- Les baux s'il y a lieu
- Fiche d'identité Canafe
- Formulaire obligatoire

- Copropriété divise vs copropriété indivise
- Dans le cas d'un condo divise; 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.

## **LES ÉTAPES 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
- Vérification au Registre
- Documentation chez le Notaire
- Réalisation des conditions
- Accompagnement chez le Notaire
- Ressources après-vente

## **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

## **DOCUMENTATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Note : La majeure partie des documents concernant la transaction, 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.

Adresse courriel : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) Tél : (438) 404-9606

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://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto: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 juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

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. 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** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

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