

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#52

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?

Dans cette première partie nous ferons le tour des renseignements et des informations disponibles et à quels endroits on peut les obtenir.

Dans [la deuxième partie](#) on verra exactement sur quoi doit-on s'attarder lors de la visite.

Après avoir jeté un coup d'œil sur la fiche d'inscription la visite de la maison est nécessaire afin de recueillir d'autres informations. Il est cependant nécessaire de s'attarder sur quelques points seulement puisque certaines informations nous seront révélées par le Registre Foncier du Québec, par le Certificat de Localisation, et par une Inspection en Bâtiment s'il y a lieu, par un inspecteur en bâtiment dûment qualifié et assuré. Enfin votre Courtier utilisera ses connaissances afin d'identifier la nature du marché en vigueur au moment de l'achat, de déterminer la valeur marchande de la propriété et d'en vérifier l'exactitude.

La cueillette de toutes ces informations concernant la propriété que vous êtes intéressé à acheter sera utiles afin de connaître les anomalies existantes, de savoir leur degré d'importance et dans évaluer les coûts de réparation. Toutes ces informations jumelées aux recherches et aux calculs de votre Courtier peuvent vous aider à prendre de meilleures décisions et vous permettre de négocier de meilleures conditions d'achat.

Quels sont les renseignements que nous révèle chacune des ressources ?

Le Registre Foncier du Québec

Au Québec Historique

Avant 1830

Aucun registre centralisé n'existait empêchant toute recherche afin de savoir s'il pouvait exister d'autres droits sur une propriété. Cet état de fait laissait la place à la fraude, principalement par la production de faux mais aussi par des demandes de prêts hypothécaires multiples pour le même immeuble. En effet, les transactions immobilières étant des transactions privées, il n'existait pas de système pour connaître les transactions antérieures ou concurrentes.

À partir de 1830

Le gouvernement québécois crée un système d'information de tous les droits fonciers ou immobiliers afin d'assurer à tous les citoyens et personnes morales la protection de leurs droits de propriété. Cette mesure permet de limiter les fraudes et permet une sécurité pour toutes les transactions ayant trait au crédit immobilier.

En 1841

L'État du Québec oblige toutes les parties à un acte d'enregistrer leurs transactions, rendant ainsi le tout public. Toutes les transactions doivent donc être enregistrées au Registre foncier du Québec. De par ses pouvoirs d'officier public, le Notaire peut effectuer cette inscription grâce à sa propre signature sans que les parties n'interviennent.

Ainsi, seul le propriétaire qui détient un titre de propriété enregistré ou inscrit dans ce registre voit son droit protégé et opposable aux tiers. Le gouvernement confie à l'Officier de la publicité foncière la responsabilité d'assurer le fonctionnement du système en respectant un cadre juridique et administratif rigoureux. Ce processus établit la crédibilité du Registre foncier du Québec et gagne la confiance de la population québécoise qui cherche à protéger ses droits immobiliers.

But de la publicité foncière

Par la publicité foncière, chaque citoyen, entreprise ou institution financière peut :

- indiquer à toutes et tous ses propres droits sur un immeuble;
- protéger ses droits;

- exercer librement ses droits sur cet immeuble.

Aucun droit n'est créé par le système de la publicité foncière. Le fait d'inscrire une transaction au **Registre** ne donne pas un droit sur l'immeuble inscrit. Les droits n'existent qu'à la signature d'un contrat entre deux parties. L'inscription d'un contrat dans le **Registre foncier** du Québec permet de rendre publics (« publicité ») ces droits (vente, hypothèque, servitude, etc.) que peut détenir une personne morale ou physique sur un immeuble. Par cette inscription, aucune personne ne peut prétendre ne pas connaître les droits qui peuvent grever un immeuble suite au contrat signé. On dit que « les droits qui y sont contenus sont opposables aux tiers ».

Très peu de modifications ont été apportées au système de publicité foncière au fil des années. Aujourd'hui encore, lorsqu'une personne physique ou morale désire faire une transaction sur un immeuble, le notaire dépose une copie conforme de l'acte dans l'un des 73 bureaux de la publicité des droits pour inscription dans le **Registre foncier** du Québec. Anciennement, ces bureaux de la publicité des droits étaient connus sous le terme de bureau d'enregistrement.

Fonctionnement du système

La publicité foncière repose sur les divisions cadastrales qui sont faites depuis des siècles par les arpenteurs-géomètres. Le territoire du Québec est divisé en lots et un numéro est attribué par le Cadastre, un autre registre public tenu par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec. Il est possible à toute personne de consulter la fiche de l'immeuble avec ce numéro de lot. L'ensemble des fiches répertoriant les transactions qui ont eue lieu sur un immeuble s'appelle **l'Index des immeubles** d'une circonscription foncière donnée.

Étapes de l'enregistrement Selon l'emplacement du lot, un **Notaire** dépose une copie de l'acte pour qu'elle soit inscrite à **l'Index des immeubles** de la circonscription foncière concernée.

Si le document respecte les règles de la publicité foncière, il est alors admis à la publicité. On inscrit sur la fiche immobilière du lot concerné les éléments suivants :

- le nom des parties à la transaction (acheteur, vendeur, créancier, etc.);
- le numéro d'inscription du contrat (date et numéro d'enregistrement);
- la nature de la transaction (vente, hypothèque, servitude, etc.);
- le montant de la transaction, s'il y a lieu.

En se référant au **numéro d'inscription de l'acte** ou au **numéro de lot**, toute personne qui le désire peut **consulter** une copie de l'acte ainsi rendu public par son inscription au Registre foncier du Québec. Pour connaître le numéro de lot attribué par le cadastre, il faut communiquer avec la municipalité, la municipalité régionale de comté ou la communauté urbaine où est situé l'immeuble.

Le Certificat de Localisation

Le « certificat de localisation » qui est remis à l'acheteur au moment de l'achat d'une propriété est basé sur l'opinion d'un arpenteur-géomètre formée à la suite d'un arpentage et d'une étude des titres de propriété et du cadastre nous renseignent sur les droits suivants pouvant affecter la propriété ou son usage

Veillez noter que les renseignements qui suivent sont tirés du site web de L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec © Copyright www.oagq.qc.ca

Pourquoi un certificat de localisation?

Vous voilà sur le point de faire l'investissement le plus important de votre vie : l'achat d'une propriété. Pour bien protéger cet investissement vous devrez prendre quelques précautions. Vous avez visité la propriété, vous en êtes satisfait et prêt à conclure la transaction chez le notaire qui rédigera le contrat d'achat. Toutefois, des questions vous viennent à l'esprit :

<< Où sont situées les limites de la propriété que je projette d'acheter ? >>
<< Est-ce que les constructions que l'on m'a montrées sont vraiment à l'intérieur de ces limites ? >>

La réponse à ces questions avant la signature du contrat permettra au notaire, dans un premier temps, de préparer un titre de propriété plus clair et qui décrit de façon précise le terrain que vous avez vu et dans un second temps, elle vous fera réfléchir sur la valeur de votre futur investissement : Seriez-vous toujours intéressé à signer si vous appreniez que le garage est partiellement érigé sur le terrain voisin ?

Que fera l'arpenteur-géomètre pour répondre à ces questions ?

L'arpenteur-géomètre dressera un certificat de localisation. Pour cela, il étudiera les documents que vous lui aurez transmis à cet effet ; il effectuera ensuite toute autre recherche qu'il jugera nécessaire.

Rendu sur les lieux, il réunira tous les éléments lui permettant d'établir son opinion, en les reliant les uns aux autres et en se préoccupant des propriétés avoisinantes. Il localisera soigneusement les constructions de l'immeuble concerné : bâtisse, piscine, clôture, haie, poteau, garage, remise, etc.

Les mesures complétées, l'arpenteur-géomètre contrôlera mathématiquement les distances et les angles, puis vérifiera si les documents concordent avec les informations recueillies sur le terrain.

Enfin, il rédigera son rapport accompagné d'un plan illustrant le résultat de son expertise, le tout donnant lieu au certificat de localisation.

Que doit contenir le rapport ?

Le contenu du rapport faisant partie du certificat de localisation est régi par règlement. Il vous permettra par exemple, en plus de répondre aux questions précitées, de savoir si votre propriété :

- est affectée par des servitudes réelles,
- fait l'objet d'avis d'expropriation,
- est classée comme bien culturel,
- est située dans une aire de protection du territoire agricole.

Que doit contenir le plan ?

Le plan est une représentation graphique de l'emplacement; il doit contenir, quand cela est possible, tous les éléments mentionnés au rapport.

En plus de préciser graphiquement certains détails décrits au rapport, le plan permet de visualiser les caractéristiques du lot quant à sa forme, sa contenance, ses dimensions et son identification. Il permet de connaître les positions, les dimensions et les types de constructions existantes sur la propriété.

L'inspection Pré-Achat

L'inspection vise à identifier les défauts majeurs qui diminuent l'usage, la jouissance ou la valeur d'un bâtiment ou qui présentent un risque à la sécurité des occupants. Elle vise aussi à constater l'état des éléments au moment de l'inspection. L'inspecteur observe et émet ses commentaires sur l'état des systèmes et composantes afin d'en informer son client.

Vous trouverez ci-joint un document de 28 pages préparé par l'ASSOCIATION DES INSPECTEURS EN BÂTIMENTS DU QUÉBEC et intitulé: "**Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels**" <http://aibq.qc.ca/fra/images/PDF/NP.pdf>

Vous trouverez également un document de 18 pages intitulé "**Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels**" http://www.inspectionpreachat.org/pdf/normes_inspection.pdf

Cette brochure est préparée par:

L'ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC
L'ORDRE DES TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS DU QUÉBEC

Les deux groupes s'affairent à l'inspection des propriétés résidentielles et leurs membres détiennent une assurance responsabilité et vous présentent normalement des rapports écrits sur les systèmes suivants qui peuvent affecter la propriété. En principe ils feront sensiblement l'inspection des mêmes systèmes c'est l'inspection des systèmes et composantes visibles et accessibles d'un bâtiment, notamment :

- La structure
- L'extérieur
- La toiture
- La plomberie
- L'électricité
- Le chauffage
- La climatisation centrale
- L'intérieur
- L'isolation et la ventilation.

Exécution de l'inspection

Au cours de l'inspection, l'inspecteur doit noter tout signe de pénétration de l'eau dans l'immeuble ou de condensation significative sur des composantes de l'immeuble.

Composantes structurales

L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes structurales, y compris:

- 1 ° les fondations;
- 2° les planchers;
- 3° les murs;
- 4° les colonnes;
- 5° les plafonds;
- 6° les toits.

L'inspecteur doit sonder les composantes structurales qui semblent détériorées, sauf lorsque cette opération aurait pour effet d'endommager une surface finie.

L'inspecteur doit pénétrer dans les vides sanitaires et les greniers ou entretoit ayant un passage libre de dimensions raisonnables, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils.

Extérieur

L'inspecteur doit examiner:

- 1 ° les revêtements extérieurs des murs, les solins;
- 2° les fenêtres et portes en place;
- 3° les dispositifs de commande électrique des portes de garage;

- 4° les saillies (terrasses, balcons, perrons, etc.);
- 5° les avant-toits, y compris les fascias et les sous-faces;
- 6° la végétation, les pentes du sol, le ruissellement des eaux, les entrées de garage, les trottoirs d'entrée et les murs de soutènement, pour ce qui est de leur effet sur l'état du bâtiment.

L'inspecteur doit informer son client des risques inhérents au dispositif de commande électrique de la porte de garage.

Toiture

A. Toit L'inspecteur doit examiner:

- 1 ° les revêtements du toit;
- 2° les systèmes d'évacuation des eaux;
- 3° les solins;
- 4 ° les lanterneaux, l'extérieur des cheminées et des émergences.

B. Entre toit L'inspecteur doit examiner:

- 1 ° les éléments structuraux;
- 2° le revêtement de support de la toiture (platelage);
- 3° l'isolation des combles non finis;
- 4 ° la présence de pare-vapeur;
- 5° les éléments de ventilation de l'entretoit;
- 6° le type d'isolation;
- 7° le dégagement des matériaux combustibles autour de la cheminée.

Plomberie

L'inspecteur doit faire fonctionner les robinets des appareils de plomberie fixes. Il n'est pas tenu de faire fonctionner tout autre type de robinet ou de *valve*.

L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible de distribution d'eau, y compris:

- 1 ° les matériaux des tuyauteries d'amenée et de distribution d'eau;
- 2° les appareils et les robinets;
- 3° le débit fonctionnel;
- 4° les fuites;
- 5° les raccordements nuisibles.

L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible d'évacuation des eaux, y compris:

- 1 ° les siphons; les tuyauteries d'évacuation et les événements; les supports de tuyauterie;
- 2° les regards et les clapets anti retour;
- 3° les fuites;
- 4° l'efficacité de l'évacuation.

L'inspecteur doit examiner le système de production d'eau chaude, y compris:

- 1 ° l'équipement de chauffage de l'eau;

2° les dispositifs automatiques de sécurité.

L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes de l'évacuation des fosses de retenue.

L'inspecteur doit s'informer auprès du vendeur du raccordement des réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées à un système public ou privé.

Électricité

L'inspecteur doit examiner:

1 ° l'entrée de service

2° l'équipement de mise à la terre, le dispositif de protection générale, le panneau principal

3° l'intensité et la tension nominales de l'installation;

4 ° le fonctionnement d'un nombre représentatif d'appareils d'éclairage installés, d'interrupteurs et de prises de courant placés dans l'immeuble ou à l'extérieur;

5° la polarité et la mise à la terre de toutes les prises de courant situées :

1 à proximité des appareils de plomberie intérieurs;

1 dans le garage ou l'abri d'auto;

1 sur les murs extérieurs des bâtiments inspectés;

6° le fonctionnement des disjoncteurs différentiels.

L'inspecteur doit signaler la présence de tout câble en aluminium dans les circuits de dérivation.

Chauffage

L'inspecteur doit examiner les systèmes de chauffage installés en permanence, y compris:

- 1° le générateur de chaleur principal et sa source d'énergie;
- 2° le système de distribution de chaleur;
- 3° les mécanismes usuels de mise en marche;
- 4° les dispositifs automatiques de sécurité;
- 5° la présence de sources de chaleur dans chaque pièce habitable.

L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes en utilisant les mécanismes usuels de mise en marche.

Ventilation et climatisation

L'inspecteur doit examiner le système central de climatisation, y compris sa source d'énergie et le type d'installation de refroidissement.

L'inspecteur doit examiner les systèmes de ventilation et d'évacuation de l'air.

L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes au moyen des mécanismes usuels de mise en marche.

Intérieur

L'inspecteur doit examiner

- 1° les murs, les planchers et les plafonds;
- 2° les marches, les escaliers, les balcons et les garde-corps;
- 3° les armoires et les comptoirs;
- 4° les fenêtres et les portes, incluant celles séparant les espaces habitables et un garage;
- 5° les murs, les portes et les plafonds séparant les espaces habitables et un garage, en fonction de leur étanchéité au gaz;
- 6° les fosses de retenue. L'inspecteur doit faire fonctionner un nombre représentatif de fenêtres permanentes et de portes intérieures.

La Fiche d'Inscription et le site Centris.ca

La fiche d'inscription renferme une multitude de renseignements que l'acheteur doit scruter attentivement avant de faire quelques visites que ce soit. L'acheteur doit être certain de comprendre tous les éléments d'information contenus dans cette fiche et se faire aider par son Courtier en ce sens.

La fiche d'inscription porte normalement un numéro MLS lequel vous permet de voir la propriété sur le site web Centris.ca. Ce site permet à l'acheteur non seulement de voir la propriété convoitée mais aussi de voir l'environnement dans lequel est située la propriété grâce à son outil Streetview. Cet outil vous permet

de voir les propriétés avoisinantes ou celles en face. Ce site vous offre aussi les données sociodémographiques de la ville et plusieurs autres renseignements.


Nous venons de faire le tour des renseignements et des informations disponibles et à quels endroits on peut les obtenir.

Dans la deuxième partie nous verrons exactement comment
FAIRE UNE VISITE DE MAISON SUR LE MARCHÉ DE LA REVENTE

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

Adresse courriel : 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 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