

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#53

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 [la première partie](#) nous avons fait le tour des renseignements et des informations disponibles et à partir de quels endroits on pouvait les obtenir.

Dans cette deuxième partie on verra exactement sur quoi on doit s'attarder lors de la visite.

Suite à la première partie dans laquelle on a vu ce que l'inspecteur en bâtiment devait examiner voyons tout de suite ce qu'il n'est pas tenu d'examiner

En regard de L'Inspection en Bâtiment

CE QUE L'INSPECTEUR N'EST PAS TENU D'EXAMINER:

1. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner:
 - 1 ° les contre-fenêtres amovibles, les contre-portes, les moustiquaires, les volets, les auvents et autres accessoires saisonniers similaires non installés;
 - 2° les clôtures;
 - 3° les vitrages de sécurité;
 - 4° les appareils de commande à distance des portes de garage;
 - 5° les conditions géologiques et les conditions géotechniques.

2. L'inspecteur n'est pas tenu de se prononcer sur l'état des accessoires (capteurs solaires, antennes, etc.).
3. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner:
 - 1° les systèmes de traitement de l'eau;
 - 2° les systèmes d'extincteurs automatiques à eau;
 - 3° les systèmes d'arrosage de pelouse;
 - 4° la qualité de l'eau;
 - 5° les systèmes d'élimination des ordures;
 - 6° les systèmes de drainage des fondations;
 - 7° les spas, piscines, saunas, baignoires à remous ou autres appareils similaires.
4. L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux électriques.

5. L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier ou de faire fonctionner les dispositifs de protection contre les surintensités, sauf les disjoncteurs différentiels.

6. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner:
 - 1 ° les systèmes à basse tension;
 - 2° les détecteurs de sécurité;
 - 3° les câblages de téléphone, de sécurité, de télévision par câble ou autres réseaux auxiliaires ne faisant pas partie du système principal de distribution d'électricité.
7. L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de chauffage lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils. Il n'est pas tenu non plus de faire fonctionner les dispositifs automatiques de sécurité.

8. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner:
 - 1 ° l'intérieur du générateur de chaleur, notamment la

chambre de combustion;

2° la conformité aux normes applicables des systèmes de chauffage à combustible solide, des cheminées et de leurs accessoires;

3° les humidificateurs;

4° les filtres à air électroniques;

5° l'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce.

9. L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux d'accès de quelque appareil que ce soit
10. L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de refroidissement lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils.
11. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner les appareils de climatisation n'appartenant pas à un système central.
12. L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier si l'alimentation en air froid dans les pièces est uniforme ou appropriée.

Dans certaines circonstances l'inspecteur en bâtiment vous recommandera de faire appel à un spécialiste en la matière. Ce sera le cas s'il entrevoit la possibilité de la présence d'ocre ferreuse, de pyrite, de radon, de termites, de moisissures ou autres éléments qui ne relèvent pas spécifiquement de son expertise.

Vous comprendrez que si l'inspecteur en bâtiment n'est pas tenu d'examiner certaines choses il vous revient d'effectuer ces examens selon d'abord l'existence des sujets et seulement si certains vous concernent spécifiquement et en fonction de la saison où se produira votre visite.

Cet examen est laissé à votre discrétion. L'objectif est de savoir si le sujet est inclus et/ou en bonne condition de façon à déterminer si on en fait mention dans l'offre d'achat, ou que l'on fait une demande de réparation. Voilà quelques bons points à soulever lors de votre visite.

À l'item 1. Il vous incombe de savoir si les moustiquaires sont fournis, si l'auvent demeure, sinon à qui incombe la tâche de boucher les trous dans le béton lorsque le vendeur enlèvera l'auvent. Y-a-t-il des pans de clôture à réparer? Voilà des genres de questions qu'il vous faut poser lors de votre visite.

À l'item 3, 3⁰ et 3. 7⁰ Il faut savoir si ces systèmes opèrent de façons adéquates ou si on doit s'attendre à trouver des surprises au moment où on voudra utiliser ces éléments.

À l'item 8, 2⁰, 3⁰, 4⁰, et 5⁰ à l'item 2⁰ en particulier, le vendeur devrait avoir une police d'assurance et les assureurs exigent habituellement une attestation de conformité quant à l'installation.

En regard de la Fiche d'Inscription

Après avoir pris connaissance de la fiche d'inscription, il y a lieu d'inscrire vos demandes additionnelles d'information sur une feuille de papier pour ne pas les oublier.

Ensuite il faut voir si les pièces de la maison sont de bonnes grandeurs et si elles sont disposées d'une façon convenable à votre goût. Il en est de même pour le terrain, bénéficiez-vous d'un espace intime (cour) suffisant pour l'utilisation que vous voulez en faire (peut-être même, éventuellement ajouter une piscine, un spas ou un cabanon si ces items ne sont pas déjà installés). L'espace de stationnement est-il suffisant pour le nombre de voitures détenues par la famille.

Il faut voir à la bonne condition des items suivants: portes, portes de douches, portes d'armoire, les espaces de rangement sont-ils accommodants, etc., les cabinets d'aisance sont-ils bien en place, les lavabos sont-ils bien en place, les planchers sont-ils bien entretenus ou doivent-ils être refaits, y a-t-il des tuiles brisées, les escaliers sont-elles sécuritaires. De façons générales, il faut prendre note des réparations à effectuer afin de jouir des biens de façon sécuritaire.

Il est important de vérifier si les fenêtres sont de bonnes dimensions et si elles laissent pénétrer une bonne quantité de clarté. La vérification de l'ensoleillement du terrain peut s'avérer un élément important à tenir compte.

Certains autres items comme la boîte aux lettres, la corde à linge, la taille de la haie et/ou de certains arbustes, la condition de la toile de la piscine, les garanties disponibles pour certains accessoires, l'éclairage tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, l'entrée de la maison vous offre-t-elle une certaine privauté par rapport aux autres pièces ou entrons-nous directement dans une pièce comme le salon par exemple. Il est de bonne aise de demander les factures d'électricité et de chauffage si celle-ci ne sont pas inscrites sur la fiche d'inscription.

En regard de la Déclaration du Vendeur

Il est important de prendre connaissance de la **Déclaration du Vendeur** le plus tôt possible afin d'être en mesure d'en discuter avec les propriétaires. Lors d'une telle discussion il est impérieux de prendre des notes afin d'en discuter avec votre Courtier et l'Inspecteur en Bâtiment s'il y a lieu.

Est-ce qu'il est possible pour vous de vérifier si les réparations ont été effectuées et de quelle façon (selon les règles de l'art ou de façon temporaire)

En regard du Registre Foncier du Québec

Pour faire suite à la première partie dans laquelle vous avez appris l'existence du Registre Foncier et de la Publicité des Droits vous savez maintenant qu'à partir de **l'index des immeubles** il est du devoir de votre Courtier d'obtenir les renseignements suivants: (demandez-les lui).

Le vendeur dont vous visitez la maison est-il bien le propriétaire de cette maison et en vertu de quel numéro d'inscription, de la date et du numéro d'enregistrement. Comme informations disponibles, Il est facile de voir qu'elle type de transaction est inscrit au registre en regard de cette maison, si c'est une vente, une hypothèque, une servitude ou autre etc. Ainsi lorsque vous achèterez votre prochaine maison, votre achat sera consigné à **l'index des immeubles** du Régistre Foncier et cet achat pourra être visible par toute personne en vertu de la Publicité des Droits.

Ces renseignements d'ordre légal sont là pour vous protéger, et vous assurer que la transaction sera faite en bonne et due forme. C'est à votre Courtier et au Notaire que vous choisirez qu'incombe la responsabilité d'obtenir ces renseignements. Il n'y a donc pas lieu d'en discuter avec le vendeur lors de la visite de la maison.

En regard du Certificat de Localisation

Voilà un document qui contient beaucoup d'informations pertinentes concernant la propriété. C'est l'arpenteur qui prépare le **Certificat de Localisation**.

1. Il vérifie ce que le vendeur a acheté d'après le contrat notarié, le compare à l'occupation physique des lieux par le vendeur (c'est la partie arpentage) et le compare avec le plan de cadastre. Le titre d'acquisition du vendeur, l'occupation physique des lieux et le plan de cadastre doivent concorder
2. Il fait un relevé (un plan) des infrastructures (construction et autres) qui sont sur le terrain et vérifie si elles respectent les lois et règlements en vigueur
3. **Le Certificat de Localisation** comprend un rapport écrit expliquant l'analyse complète que l'arpenteur a effectuée, avec un plan montrant la situation physique des lieux

Le rapport comprend les éléments suivants:

1. Les opérations d'arpentage
2. La désignation de l'immeuble
3. Le titre de propriété

4. L'historique cadastral

5. La concordance entre l'occupation, le cadastre et la désignation dans les titres.

6. La description des constructions et localisation

7. Les charges, les servitudes et autres constatations: on nous dit s'il y a

- des avis de non-conformité avec les règlements municipaux (auquel cas il faudra y remédier ou demander un dérogation)
- des servitudes
- une fausse sceptique érigé à l'intérieur des limites de l'immeuble
- des empiètements
- etc.

8. Condition actuelle de l'immeuble en rapport avec les lois et règlements qui peuvent l'affecter et entre autres la référence à diverses lois comme par exemple:

- L'immeuble est-il on non dans un territoire protégé pour fin agricole en vertu de la loi sur les Territoires Agrico0les (LRQ., c.P-41.1)
- L'immeuble fait ou ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la loi sur la régie du logement (LRQ., c.R8.1)
- Selon le registre foncier, le bien-fonds désigné n'est pas classé comme bien culturel et n'est pas situé dans l'aire de protection d'un bien culturel classé en vertu de la Loi sur les biens culturels (LRQ., c.B-4).

Le **PLAN** ci-joint illustre l'immeuble, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. il fait partie intégrante du présent **Certificat de Localisation**

Ce qui précède est une illustration de ce que peut être un **Certificat de Localisation**

Celui-ci se retrouve sur la fiche d'inscription à défaut de quoi le courtier inscripteur peut le faire parvenir à votre Courtier. Il serait bon de l'avoir **avant la visite** afin constater s'il s'agit d'un certificat selon la rénovation cadastrale (on le reconnaît à son numéro d'immatriculation à 7 chiffres et il n'est plus question de lot).

Pourquoi avant la visite ?

Toute simplement dans le but de prendre connaissance du plan, des anomalies comme les empiètements, les servitudes, les non conformités, les lois et les règlements qui sont enfreints, de l'historique, de la concordance etc., afin d'en

discuter avec le vendeur et de connaître ses intentions sur les points où il pourrait y avoir conflits.

Encore une fois, le Courtier sera appelé à jouer un rôle important dans la composition des questions qui devraient être posées au vendeur de même que dans l'interprétation des réponses de ce dernier.

La logique juridique

La logique juridique et le gros bon sens veulent que le vendeur remette à l'acheteur un certificat décrivant l'état actuel des lieux, car c'est au vendeur à démontrer que sa propriété n'a pas de problèmes et qu'elle vaut le prix demandé par le vendeur. Le certificat fera donc l'objet de négociation lors d'une transaction immobilière.

La promesse d'achat de L'AOCIQ suit la logique juridique et les règles du Code civil en matière contractuelle puisqu'elle contient une clause (voir la clause 6.4) qui oblige le vendeur à remettre un certificat décrivant l'état actuel des lieux.


Conseil pratique

Recommander à l'acheteur d'exiger un certificat décrivant l'état actuel de lieux est une bonne garantie. Souvent même le créancier hypothécaire va l'exiger pour consentir le prêt.

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