

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#58

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?

L'ACHETEUR ET LE VENDEUR DOIVENT ÊTRE INFORMÉS DES CHOSES QUI NE SONT PAS NÉCESSAIREMENT INCLUSES DANS UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENIELLE

L'acheteur d'une maison Victorienne historique dans le nord de l'État de New-York est tombé en amour avec un immense miroir situé dans le hall d'entrée. On aurait dit qu'il avait été fait pour l'espace qu'il occupait, il était parfaitement bien placé sur le mur et l'encadrement se mariait très bien avec l'ameublement qui l'entourait. En fait le miroir était tellement large que l'acheteur disait qu'il ne pouvait s'imaginer le voir installé ailleurs qu'à l'endroit où il était.

Et pourtant, après avoir acheté la maison, il s'aperçut, en entrant, que le miroir n'était plus là. Tout ce qui restait, c'était les trous dans le mur et la vieille tapisserie toute déchirée et décolorée qui était derrière le miroir. Aussitôt, l'acheteur a appelé son courtier qui lui a confirmé que le miroir était un objet personnel appartenant à l'ancien propriétaire et qu'il n'était pas inclus dans la transaction.

C'est un scénario qui survient fréquemment sous une forme ou une autre. Dans les transactions immobilières il y a des zones grises lorsqu'on aborde les biens personnels. Certains contrats statuent sur les biens qui devront demeurer sur place au profit du nouveau propriétaire de la propriété, alors que souvent on n'en parle même pas.

N'assumer pas que tout ce que vous voyez lors de votre visite de la propriété que ça va vous revenir au moment de l'achat. Si vous avez l'intention d'acheter une maison et qu'il y a des items particuliers que vous voulez, il faut le dire clairement. Demandez cet item par écrit à l'intérieur des formulaires appropriés de la transaction afin que personne ne soit désappointé lors de la fermeture de la transaction.

Voici 5 items qu'on oublie souvent de mentionner ou qui ne sont pas couverts lors d'une transaction immobilière et qui peuvent donner naissance à des disputes inutiles.

LES ÉLECTROMÉNAGERS



Vous ne pouvez pas toujours assumer que les appareils électroménagers seront inclus lors de la vente.

Il existe des normes et des coutumes dans tous les marchés, c'est une raison qui favorise l'engagement d'un courtier immobilier qui connaît bien les tenants et aboutissants. Ce n'est pas la norme partout d'inclure les gros électroménagers comme le réfrigérateur, ou le lave-vaisselle lors de la vente d'une propriété. Pire encore, même si les appareils sont inclus, ils pourraient ne pas être ceux-là que vous aviez négociés.

Par exemple, un acheteur se préparait à acheter une maison muni de ce qu'il y avait de mieux sur le marché comme gros électroménagers. De plus le courtier inscripteur annonçait avec force les gros électroménagers, dernier cri, en acier inoxydable. Même s'il était bien dit que ces gros électroménagers étaient inclus dans la vente, qu'elle ne fut pas la surprise de l'acheteur, lorsqu'il prit possession de la propriété, de constater que ces gros électroménagers, dernier cri, avaient été remplacés par des électroménagers de bas de gamme. Cette situation a obligé les parties à aller en arbitrage et le vendeur a été tenu de retourner les gros électroménagers dernier cri qui avaient été annoncés.

Ce que nous apprend cet exemple : Renseignez-vous si dans votre marché les électroménagers sont inclus lorsque vous achetez une propriété. Si un doute persiste, inscrivez-les par écrit sur un formulaire approprié, et prenez soin de bien les identifier, (marque, modèle numéro de série etc.), vous devriez même aller jusqu'à prendre des photos.

L'HABILLEMENT DES FENÊTRES

Selon le style d'habillement des fenêtres : rideaux, voilages, stores, panneaux japonais sont autant d'options sur lesquelles il faut être extrêmement précis sur ce qui va être inclus ou exclu dans la transaction. Les rideaux et les voilages sont souvent sujets de discorde. Dans plusieurs marchés, la coutume veut que les tringles à rideaux et les stores demeurent en place au profit du nouveau propriétaire. Souvent les rideaux en place sont décoratifs et le vendeur les a fait fabriquer sur mesure pour allier la décoration de la fenêtre avec son mobilier. A ce titre le vendeur tient à les conserver et donc les exclure de la vente de la propriété. Si vous n'êtes pas en mesure d'identifier clairement que ces rideaux ne sont pas inclus, ou si vous en avez pas entendu parler, assurez-vous de l'écrire sur les formulaires appropriés. Comme pour les électroménagers, précisez que vous voulez les "habillements de fenêtres existants, quitte à y ajouter quelques photos.

LES BIENS PERSONNELS



Aussi bien pour les rideaux que pour le miroir, le vendeur peut vouloir conserver une pièce d'art ou un luminaire qu'il affectionne particulièrement qui semble avoir été fabriqué sur mesure pour l'emplacement dans lequel on l'a installé. Il y a aussi des pièces d'ameublement qui s'intègre si parfaitement dans le décor qu'on ne peut s'imaginer qu'autre chose peut remplacer ces pièces. Ces items sont des objets personnels qui appartiennent au vendeur et celui-ci n'a aucune obligation de les inclure dans la vente de la propriété. Ayez en tête, que les objets personnels du vendeur, comme les lits ou tout autre pièce d'ameublement ne sont jamais inclus dans la transaction à moins d'indication contraire.

LA TÉLÉ À ÉCRAN PLAT ET SON SUPPORT

De nos jours, on voit de plus en plus souvent des télé haute-définition à écran plat installée au-dessus du foyer ou sur un mur comme une pièce d'art avec le filage caché à l'intérieur des murs. De plus en plus, la télé est installée sur un support bien ancrée dans le mur ce qui en fait un bien immobilier, selon la loi, et devrait être inclus dans la vente de la propriété.

Cependant il ne faut pas assumer que c'est le cas, parce que la télé a longtemps été considérée comme une pièce d'ameublement appartenant au vendeur en tant que bien personnel. Dans une situation semblable, il est important de spécifier son appartenance et sa destination sur les formulaires appropriés suite à la vente de la propriété.

CERTAINS ARTICLES DE CUISINE ET DE SALLE DE BAIN

Certains items comme des poignées de porte, la robinetterie, les fixtures de certaines chambres etc. devraient normalement être transférés aux nouveaux propriétaires lors d'une transaction immobilière. C'est normal. Ces items sont attachés de façon permanente à la propriété et en ce sens devraient être inclus dans la transaction. Dans les faits, il est reconnu que tout ce qui est attaché à la propriété fait partie de cette propriété. Malgré ce fait, si vous êtes acheteur d'une

propriété qui a été saisie, il faut vous attendre que ce genre de transaction indique que l'acheteur achète la maison dans l'état où elle se trouve. Il ne faut donc pas se surprendre s'il manque des éléments qui sont normalement inclus dans une transaction normale.

LES ITEMS À ÊTRE VENDUS SÉPARÉMENT

Quelques fois les vendeurs vont décider de conserver des biens qu'ils affectionnent, ou qu'ils ne sont pas intéressés à les laisser aller gratuitement dans la transaction. Il est normal que les acheteurs fassent une offre séparée afin d'acheter certains biens des vendeurs.

AVISER LES VENDEURS

Si vous avez l'intention d'apporter des biens il vous faut les documenter dans la toute les descriptions de votre mise en marché (tant sur les supports imprimé que sur les supports électronique ou en ligne) de sorte qu'il n'y ait pas de doute dans la tête de l'acheteur quant à ce qui va demeurer dans la maison et ce que vous allez apporter. Lorsque l'acheteur fait une offre il peut tenir compte de toute exclusion de bien dans le prix offert.


AVISER LES ACHETEURS

Soyez le plus précis possible dès le début. S'il y a des objets particuliers que vous aimez et que vous voulez vous assurer qu'ils font partie de la transaction et qu'ils vont demeurer dans la maison après la vente, demandez-les au courtier inscripteur. S'il vous dit oui, alors assurez-vous de l'indiquer, par écrit, sur les formulaires appropriés de la transaction.

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