

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#66

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?

## QUI EST RESPONSABLE DES PROBLÈMES APRÈS LA CLÔTURE DE LA TRANSACTION?

La réponse peut sembler évidente jusqu'à ce que vous consultiez **le Rapport d'Inspection et la Déclaration du Vendeur**.

L'acheteur qui achète durant la période estivale pourrait peut-être avoir de mauvaises surprises lorsque la période de pluies abondantes du début de l'automne arrivera. En effet lorsque le nouveau propriétaire remarque que le toit coule ou que le sous-sol est soudainement inondé il se demande bien pourquoi cela lui arrive et qui est responsable de faire les réparations nécessaires pour que cela ne se reproduise plus ?

Il est possible que vous soyez responsable si le vendeur a divulgué la possibilité d'une intrusion potentielle de l'eau dans sa **Déclaration du Vendeur** qu'il a complété bien avant la clôture de la transaction s'il était représenté par un courtier immobilier et que vous êtes sensé avoir pris connaissance de cette **Déclaration du Vendeur** et de l'avoir accepté.

Si l'inspecteur et le vendeur vous ont signalé le fait que vos gouttières devaient être exempts de débris parce qu'elles étaient situées sous les branches d'arbre qui surplombaient votre toit et que la cause de vos problèmes émane justement d'un manque d'entretien, vous aurez beaucoup de difficulté à obtenir les réparations aux frais du vendeur. Il en sera de même si par manque d'entretien, vos caniveaux s'obstruent et que des pièces de votre sous-sol sont inondées.

La première chose à faire lorsque surgit un problème après la clôture de la transaction immobilière est de scruter le **Rapport d'Inspection** et la **Déclaration du Vendeur**, pour savoir si c'est un problème totalement nouveau ou si vous croyez que ce problème existait avant la clôture de la transaction et que vous en aviez été informé.

Aujourd'hui, il y a beaucoup de paperasse associé à une transaction immobilière. Bien que plusieurs acheteurs ou vendeurs ont tendance à recycler cette paperasse dès que la vente est conclue. Il est fortement recommandé de conserver les informations essentielles que vous pourriez avoir besoin que ce soit des documents pour des fins fiscales ou ces documents concernant l'état de la propriété comme **la Déclaration du Vendeur**, **le Rapport d'Inspection** ou tout autre rapport concernant une expertise sur la pyrite, la condition de l'eau du puits etc.

Idéalement, ce serait une bonne idée de graver ces informations sur un CD avant de recycler les copies papier. Si vous avez choisi d'engager un courtier immobilier consciencieux pour vous aider dans votre transaction il y a de fortes chances qu'il ait conservé les documents pour une bonne période de temps. Votre courtier vous recommandera sûrement de faire faire une inspection par un inspecteur en bâtiment reconnue qui est assuré et qui vous produira un document écrit, tandis que la Déclaration du Vendeur est un document obligatoire que doit compléter le vendeur. Si ce dernier n'est pas représenté par un courtier, votre courtier se chargera de lui faire remplir cette Déclaration.

Que devriez-vous faire, si après avoir bien nettoyé vos gouttières, le toit coule encore ? Avant d'acheter, avez-vous fait inspecter le toit? Y avait-il de l'entretien à faire ? Avez-vous fait ce qu'il fallait ? Si oui, appelez le couvreur. Si le vendeur avait une garantie sur la réfection du toit, assurez-vous que vous avez obtenu et conservé cette documentation, voyez si elle identifie le travail qui devait être fait et appelez ce couvreur.

Traiter avec les défauts découverts après la clôture d'une transaction immobilière n'est pas toujours blanc ou noir.

Par exemple, disons que le vendeur vous a dit qu'occasionnellement il remarquait une très petite accumulation d'eau au-sous-sol après de fortes pluies

De fait, l'inondation produite du sous-sol, suite à de fortes pluies vous empêche d'utiliser l'espace inondée pour le rangement et en plus ça fait rouiller le bas de la fournaise et du réservoir d'eau chaude. La réparation d'un tel problème peut être très coûteuse, surtout si cela requiert un nouveau système de drainage.

Votre contrat d'achat doit détailler la façon dont les différents seront traités si ils ne peuvent pas être résolus par les parties concernées ou avec l'aide de leurs courtiers immobiliers.

Certains contrats prévoient que les différents soient soumis à la médiation avant d'être résolu par arbitrage ou devant le tribunal. Dans tous les cas, vous devriez contacter un avocat spécialisé en immobilier pour obtenir les réponses aux questions relatives à qui est imputable la responsabilité des défauts découverts après la clôture de la transaction.

Assurez-vous d'embaucher les meilleurs inspecteurs que vous pouvez trouver dans votre région. Les exigences de divulgation peuvent varier selon que vous faites affaire directement avec le propriétaire vendeur ou avec un courtier immobilier. En outre, si vous vous risquer à acheter une propriété affichant la mention "sans garantie légale" comme c'est souvent le cas des reprises de finances ou des maisons qui proviennent d'une succession, dites-vous bien que le prix que vous payez doit refléter cette mention car vous n'aurez aucun recours si vous expérimentez des problèmes après la clôture de la transaction. Ces vendeurs sont exemptés de fournir des divulgations complètes puisqu'ils n'ont pas occupé la propriété.


Pour un inspecteur qualifié il est facile de détecter les signes d'une inondation au sous-sol. La peinture qui fait des bulles sur les murs de fondation ou bien la rouille à la base de la fournaise ainsi que des taches d'eau sur le plancher de ciment sont des signes qu'il repère facilement à moins que ces signes aient été recouverts intentionnellement par le vendeur. Si votre inspecteur en bâtiment vous recommande d'engager un spécialiste en drainage afin de pousser plus loin l'inspection, suivez ses conseils sans hésiter.

Si possible, il est préférable de résoudre les problèmes avant la clôture de la transaction

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'INFORMATIONSUR L'IMMOBILIER  
RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD