

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTMBRE 2016

IM#89

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 5 PIÈGES SELON Me STÉPHANE A. PAGÉ

Avocat spécialiste en litige immobilier, et Conférencier

Note : Vous trouverez les coordonnées de Me Stéphane A. Pagé à la fin du texte

Inspection par un filou non assuré, visites de fouineurs, chicanes autour du certificat de localisation, silences et réticences du vendeur quant aux problèmes affectant la propriété, absence de financement à quelques jours de notarié ... que de problèmes dans les ventes sans courtier qu'on ne cesse de porter à mon attention. Vous vouliez "sauver une commission" "jouer au radin"? Maintenant intenter des procédures ou faites y face avec des avocats

Stéphane A. Pagé

Le contenu du texte suivant est tiré d'un texte parue dans le journal LE SOLEIL du 5 novembre 2011 et écrit par Michèle Laferrière. [Voyez l'intégral du texte :](#)

Vous vous apprêtez à vendre ou à acheter une maison? Vous décidez de procéder sans courtier immobilier?

Gare aux cauchemars!

Vendeurs et acheteurs de maison s'exposent à mille et un pièges s'ils ne font pas affaire avec des courtiers immobiliers, affirme l'avocat Stéphane Pagé, spécialiste en litige immobilier. Au début de sa pratique, il y a 12 ans, il recevait un appel par mois d'une personne désespérée comptant sur lui pour régler un litige. Aujourd'hui, il traite « quatre ou cinq demandes par semaine ».

Me Pagé gagne sa vie à régler des problèmes entre acheteurs et vendeurs de maison. Il peine à suffire à la demande. C'est donc à « titre préventif » qu'il s'adresse aux gens pour les convaincre de l'utilité des courtiers immobiliers. Les gens sont rarement de mauvaise foi, soutient-il. Mais l'ignorance peut les mettre dans un solide embarras. Il a répertorié cinq « pièges ».

PREMIER PIÈGE

Ce qui concerne la façon de compléter les formulaires

L'acheteur et le vendeur signent une entente sur un modèle de promesse d'achat pris sur Internet ou dans une librairie. Première erreur : ils oublient d'inscrire les conditions de financement. Cauchemar : la banque refuse un prêt à l'acheteur. Celui-ci en informe le vendeur qui, ô malheur, avait lui-même fait une promesse d'achat sur une autre maison à la condition de vendre sa résidence. Le vendeur pourrait être poursuivi par le propriétaire de l'autre maison, qu'il ne peut plus acheter faute de fonds. Et l'acheteur pourrait être lui-même poursuivi en dommages et intérêts par le vendeur si ce dernier finit par vendre sa maison à perte.

Deux cas de désistement font jurisprudence, signale Stéphane Pagé. Dans les deux cas, deux acheteurs se sont désistés dans des transactions sans courtier; les deux vendeurs ont intenté des poursuites contre les acheteurs; et ils ont remis leurs maisons en vente une seconde fois sans courtier. En octobre 2009, à Québec, et en novembre 2010, à Montréal, deux juges ont conclu que les vendeurs n'avaient pas droit à des dommages parce qu'ils n'avaient pas pris tous les moyens (retenir les services d'un courtier immobilier) pour avoir « un bassin de personnes potentiellement intéressées ».

Un courtier aurait pensé à inclure l'annexe A à un modèle de promesse d'achat reconnu par le gouvernement, affirme Me Pagé. Cette annexe détermine un délai variant généralement entre 5 et 10 jours pendant lequel l'acheteur fait ses démarches auprès d'un prêteur hypothécaire. Au-delà de ce délai, le vendeur peut mettre fin à l'offre. «Le financement devient clair», résume l'avocat.

DEUXIÈME PIÈGE

Ce qui concerne [l'inspection en bâtiments](#)

L'inspection préachat est un point délicat. Aucune réglementation ne concerne les inspecteurs en bâtiment. N'importe qui peut donc se prétendre expert. Cependant, en vertu des règlements de courtage, un courtier immobilier a l'obligation de recommander une inspection à ses acheteurs. Il doit s'assurer que l'inspecteur a une assurance responsabilité, qu'il produira un rapport écrit et qu'il utilisera les normes de pratique reconnues par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. Le courtier doit recommander aux moins trois inspecteurs différents et ne pas s'en tenir toujours au même. «Les vices cachés constituent 80 % de ma pratique», affirme Stéphane Pagé.

TROISIÈME PIÈGE

Ce qui concerne les offres multiples et les offres conditionnelles

Il arrive que des vendeurs acceptent plusieurs offres d'achat. Ils omettent les délais, ils se disent à tort qu'ils choisiront la meilleure offre. Erreur... Ils risquent de recevoir des mises en demeure des acheteurs. «Aux petites créances, les poursuites peuvent atteindre 7000 \$», prévient l'avocat.

QUATRIÈME PIÈGE

Ce qui concerne [la déclaration du vendeur](#)

La déclaration du vendeur est obligatoire maintenant. Dans ce document écrit, le vendeur répond de bonne foi à des questions sur la structure de sa maison, sur le sol, les odeurs, les infiltrations d'eau, etc. Le courtier a aussi l'obligation de fournir à l'acheteur les factures de remboursement d'assurances ou de réparations concernant la maison. Si vous trichez, on appelle ça un Dol et vous pouvez être poursuivi.

CINQUIÈME PIÈGE

Ce qui concerne [le certificat de localisation](#)

Un courtier immobilier fera en sorte que le vendeur fournira un certificat de localisation à l'acheteur ou il s'assurera que l'actuel est encore valide. «Sans courtier, l'absence de ce document est très fréquente», soutient Stéphane Pagé.

Acheteur et vendeur se présentent devant le notaire qui réclame le document. C'est la panique. «Il y a des semaines d'attente pour faire faire un certificat de localisation», insiste-t-il. Le vendeur s'est dit qu'il économiserait 1000 \$. Mais il n'avait pas prévu tous les délais et les emmerdements.

LA VIDÉO

[Voyez cette vidéo exceptionnelle](#) produite par la Chambre Immobilière du Grand Montréal

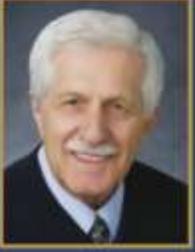
Me Stéphane Pagé, avocat expert en droit immobilier depuis 13 ans, nous expose les pièges de ne pas faire affaire avec un courtier immobilier, donne des exemples concrets et explique en quoi le courtier est une valeur ajoutée dans toute transaction immobilière.

Vous pouvez suivre Me Stéphane A. Pagé sur **Facebook : Stéphane A. Pagé avocat conférencier** ou vous rendre sur le site de: **[Bouchard Pagé Tremblay](#)**

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