

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#20B

CHOISIR LA BONNE PROPRIÉTÉ

Est un dossier préparé pour Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal

Les familles québécoises demeurent en moyenne 7 ans dans la même maison avant de déménager, d'où l'importance de bien choisir la maison dans laquelle vous passerez en moyenne les 7 prochaines années.

Afin de vous aider à choisir la bonne maison, nos experts d'InfoMaison ont analysé pour vous tous les points sur lesquels, vous devriez vous pencher avant d'arrêter votre choix pour l'achat de votre prochaine maison.

Les experts d'InfoMaison ont réfléchi sur le sujet et vous présentent :
"Choisir la bonne maison"

Que vous soyez un premier acheteur ou un acheteur déjà propriétaire, ne vous limitez pas dans une fourchette de prix. Ne laissez personne vous influencer quant au choix de votre maison. Vous êtes unique et vous seul connaissez vos désirs et vos besoins. Vos espoirs et vos rêves, en ce qui a trait à votre nouvelle maison, sont sans doute fort différents de ceux de vos parents, de vos amis ou de vos collègues. Nos experts ont défini pour vous, les paramètres de la maison que vous recherchez. Les voici :

Établissez vos besoins actuels et futurs

Avant de commencer à chercher une maison, vous devez réfléchir à vos besoins actuels et futurs. Voici quelques éléments à prendre en considération :

• Dimensions.

Avez-vous besoin de plusieurs chambres à coucher, de plus d'une salle de bain, d'un bureau à domicile, d'un garage pour deux voitures?

• Caractéristiques spéciales.

Priorisez-vous un système de climatisation, un espace de rangement ou de bricolage, un foyer, une piscine? Certains membres de votre famille ont-ils des besoins particuliers? Vos valeurs sont-elles d'économiser l'énergie, d'améliorer la qualité de l'air intérieur, de réduire l'impact sur l'environnement?

• Style de vie et période de votre vie.

Envisagez-vous d'avoir des enfants? Avez-vous des adolescents qui envisagent de quitter la maison bientôt? Songez-vous à prendre votre retraite prochainement? Avez-vous besoin d'une maison qui puisse répondre à vos besoins selon les différentes périodes de votre vie? Recherchez une maison qui comblera la plupart de vos besoins durant les cinq à dix prochaines années ou une maison que vous pourrez agrandir ou transformer au fur et à mesure de vos besoins.

. Choix de l'emplacement

Même si la maison que vous choisissiez possède tout ce dont vous rêvez, il se peut que son **emplacement** ne vous convienne pas. Lorsque vous décidez où habiter, examinez les facteurs suivants :

- Votre désir de vivre en ville ou en banlieue
- Votre lieu de travail : l'accessibilité et les frais de transport encourus
- Proximité de l'école (si vous avez des enfants)
- Proximité des installations récréatives : parc, aréna, piste cyclable, etc.
- Sentiment de sécurité
- La distance maximale souhaitée entre vous, votre famille et vos amis.

La maison existante versus maison neuve

Lorsque vous réfléchissez au genre de maison que vous souhaitez acheter, **demandez-vous** tout d'abord ce qui vous convient le mieux : une maison neuve ou une maison existante (souvent appelée maison de revente). Voici quelques éléments de réflexion, susceptibles de vous aider à prendre la meilleure décision.

Achat d'une maison existante

Vous pouvez voir ce que vous achetez.

Les maisons existantes sont habituellement situées dans des quartiers bien établis où se trouvent des écoles, des centres commerciaux et d'autres services auxquels vous avez accès facilement.

Terrain habituellement aménagé et clôturé.

Les habitations existantes présentent parfois des attraits supplémentaires : foyer, sous-sol aménagé, piscine, etc.

Absence de TPS/TVQ.

Vous n'avez pas à payer la TPS/TVQ, à moins que la maison ait fait l'objet de rénovations majeures. Dans ce cas, les taxes s'appliquent au même titre qu'une maison neuve.

Possibilité de personnaliser et de rénover votre décor.

Vous aimerez sans doute personnaliser votre maison, la rénover dans certains cas. Par contre, vous devrez, au fil du temps, faire face à des réparations mineures et parfois même majeures (refaire la toiture, remplacer portes et fenêtres, remplacer l'appareil de chauffage).

Revenons à quelques considérations

L'endroit et le quartier

• La banlieue

Les avantages :

Les développements sont souvent plus récents. La majorité des maisons sont conformes aux normes. De plus, elles sont généralement moins coûteuses qu'en milieu urbain.

Les inconvénients :

Vous passez plus de temps dans la circulation, spécialement si votre travail se retrouve en milieu urbain. Vous vous éloignez des différentes options de divertissement qu'offrent les grandes des villes.

• Le milieu urbain

Les points forts :

Vous êtes à proximité d'une foule d'employeurs, à distance de marche des théâtres, des restaurants, des écoles. De nombreuses maisons d'époque offrent des styles, plus spécifiques.

Les points faibles :

C'est souvent plus bruyant, le taux de criminalité est plus élevé et les maisons sont généralement plus coûteuses.

• Une rue avec beaucoup de circulation

Les avantages :

Souvent les maisons situées sur les rues achalandées se vendent des milliers de dollars moins chers. Si le bruit ne vous dérange pas, n'éliminez pas cette option. Toutes fois, il serait sage de passer à différents moments de la journée (jour, soir, fin de semaine) pour constater le niveau de bruit.

Les inconvénients :

Si les chambres sont situées du côté de la circulation, votre sommeil peut être perturbé par le bruit des services ambulanciers, policiers ou par le service des incendies. C'est la raison pour laquelle ces maisons se vendent toujours moins cher que d'autres maisons du même quartier.

• Une rue cul-de-sac ou en croissant

L'avantage :

C'est le choix numéro un des acheteurs avec des enfants puisqu'elle procure un relatif sentiment de sécurité.

L'inconvénient :

Puisque vous êtes entourés de peu de voisins, il vous est difficile de rester incognito : les gens finissent par se connaître malgré eux parfois. Vous avez alors l'impression de vivre moins d'intimités.

• Les coins de lot

Les points forts :

On y retrouve souvent les plus grands lots, on a moins de voisins, la maison a plus de visibilité.

Les points faibles :

Habituellement, on entend le bruit de la circulation sur deux côtés, par exemple le crissement des roues de voiture au démarrage, etc.

Les types de maison

La maison unifamiliale (plains pieds, à étages, à un étage et demi ou à paliers multiples) se présente selon différents types : isolée, jumelée, en rangée ou maison de ville, de coin ou maison en rangée superposée

On entend par maison isolée, tout bâtiment occupant seul un terrain.

Les avantages :

C'est le type de maison qui permet la meilleure appréciation, elle procure la possibilité de faire un jardin, un aménagement paysager, etc. La maison unifamiliale permet davantage de personnaliser sa propriété. Elle est plus silencieuse et procure à ses occupants davantage d'intimité

Les désavantages :

Elles sont plus chères que les types de maison qui suivent et demandent plus d'entretien.

• La maison jumelée

Il s'agit d'une maison, habitée par une seule famille, qui est reliée à une autre par un mur mitoyen. La maison jumelée peut offrir sensiblement les mêmes avantages que la maison individuelle, mais elle coûte généralement moins cher à l'achat et les coûts d'entretien sont moindres.

• Les maisons en rangée ou maisons de ville

Ce sont plusieurs maisons individuelles semblables, reliées les unes aux autres par des murs mitoyens. Vous pouvez en être soit propriétaire, soit copropriétaire ou soit locataire. Ce type d'habitation offre un degré d'intimité inférieur à celui d'une maison individuelle, mais offre tout de même une cour séparée. Ces maisons peuvent coûter moins cher à acheter et à entretenir, quoique certaines sont grandes et luxueuses.

• Les maisons en rangée superposées

Il s'agit habituellement de maisons superposées à deux étages, réunies en une rangée qui en compte au moins quatre. Les maisons peuvent avoir plus d'un niveau. Chaque maison a une entrée directe sur l'extérieur.

• La copropriété

La copropriété renvoie à une forme de propriété et non à un type de bâtiment. Cette forme de propriété peut s'appliquer à des tours d'habitation, à de petits immeubles résidentiels, à des ensembles de maisons en rangée ou à des maisons unifamiliales. Ce mode de possession est connu sous le nom de **Syndicat de Copropriété au Québec**.

Si vous songez à acheter une copropriété, consultez la publication gratuite de la SCHL intitulée "**Logements en copropriété : Guide de l'acheteur**". Vous pouvez en télécharger un exemplaire aujourd'hui même, en visitant le site Web de la SCHL : **www.schl.ca**.

Les avantages :

Ce type de propriété est moins cher que la maison unifamiliale comparable, généralement les constructions sont plus récentes et par conséquent demande moins de réparation. C'est un mode de vie relativement jeune et nouveau, spécialement adapté pour ceux et celles qui aiment voyager et qui veulent, durant leur absence, avoir une tranquillité d'esprit. Aussi, vous n'avez pas d'entretien à faire à l'extérieur.

Les points faibles :

Cette forme de propriété offre moins d'intimités, parfois les copropriétaires n'ont ni cour, ni balcon privé. Ils doivent partager des espaces communs. C'est souvent plus bruyant. De plus, les copropriétaires doivent des "frais de condo" pour couvrir les frais d'entretien des aires communes, frais d'entretien paysager, déneigement, réparations, assurances, etc.

Nombre d'étages

• Un étage

Les avantages :

Son accès est plus facile et plus rapide, spécialement lorsqu'on a des charges à transporter, par exemple l'épicerie, la lessive, etc. Dans le cas des personnes qui ont des problèmes de santé tels que l'asthme, l'emphysème, problèmes cardiaques, problèmes aux genoux, la maison plain pieds offre un avantage certain. Et que dire d'une personne qui doit se déplacer en fauteuil roulant? Elle peut tout de même bénéficier d'une "certaine" qualité de vie que n'offrent pas les maisons à plus d'un étage ou à paliers.

Les inconvénients :

Peut-être bruyant si les chaînes stéréo et les téléviseurs sont au même étage que les chambres à coucher. Certaines personnes sentent leur sécurité compromise si les chambres sont situées au niveau du sol. Généralement, la surface habitable occupe une partie très importante du lot, c'est pourquoi on utilise souvent plus d'un lot pour ce type de maison.

• Plus d'un étage

Les points forts :

Plus grande surface habitable sur la même fondation que dans une maison plain pieds. Moins de bruit si la télévision ou le système de son jouent au rez-de-chaussée tandis que d'autres membres de la famille dorment à l'étage.

Les points faibles :

Plus de va-et-vient dans les escaliers. Si la salle de lavage est au deuxième étage, il en résulte souvent des fuites d'eau. Il est difficile de maintenir des températures constantes sur chaque niveau, sans recourir à des unités de chauffage et de refroidissement.

Les paliers multiples (Le Split)

Les points forts :

La maison à paliers multiples est souvent moins chère, si achetée avec sous-sol non fini. Les plafonds, plus élevés, sont attrayants. La salle familiale est habituellement au sous-sol, le niveau de bruit à l'étage est donc considérablement réduit. Elle offre une plus grande surface habitable qu'une maison plain pieds, pour un lot de même dimension.

Les points faibles :

Moins d'espace de rangement. Va-et-vient continu dans les escaliers (ménage, lessive, ordures, etc.). Les cuisines sont habituellement plus petites.

Caractéristiques des pièces

• Nombre de chambres à coucher

Les avantages :

La configuration minimale est de 2 chambres à coucher. Toutefois, certains acheteurs recherchent une maison avec 3 chambres à coucher à l'étage, préférant les chambres sur un seul niveau.

Les inconvénients :

Une configuration à 2 chambres à coucher intéresse principalement les acheteurs d'une première maison, les célibataires ou les personnes âgées. Cependant, n'éliminez pas la configuration à 2 chambres si vous disposez d'un boudoir et que vos besoins d'espace sont satisfaits.

• Nombre de salles de bain

Les points forts :

La plupart de gens optent pour une maison ayant plus d'une salle de bain. Une maison avec une seule salle de bain est souvent moins coûteuse.

Les points faibles :

N'éliminez pas une maison ayant une seule salle de bain s'il est possible d'en ajouter une deuxième. Parfois, il est moins coûteux de faire une salle de bain d'appoint que d'acheter une maison avec 2 salles de bain.

• **Surface habitable**

Les points forts :

Les plus grandes surfaces habitables offrent plus d'espace et sont moins coûteuses par pied carré que les petites surfaces habitables.

Les points faibles : Même si la surface habitable est moins imposante, de petits espaces bien aménagés et fonctionnels peuvent être très intéressants.

• **Pièces additionnelles**

Les points forts :

Les espaces d'appoint tels une salle de lecture, un studio d'artiste, une salle de jeux pour enfants, une salle d'exercice, une salle d'étude, ajoutent à votre style de vie.

Le point faible : la maison sera plus coûteuse.

Les garages

• **Attaché**

Les avantages : Moins cher à construire. Pratique en cas de pluie ou de neige.

Les inconvénients : Le va-et-vient des voitures est un facteur de bruit dans la maison. Certaines personnes peuvent subir des irritations aux yeux, dues à la présence de voitures dans un espace adjacent à la maison. Vous pourriez demeurer enfermé dans le garage à un moment inopportun si, par inadvertance, la porte menant à la maison se verrouille d'elle-même.

• **Détaché**

Les avantages : Possibilité d'être dissimulé par des lignes du site. Plus silencieux pour les résidents de la maison.

Les inconvénients : Plus cher à construire. Moins pratique lors d'intempéries : on doit se déplacer de la maison au garage.

Quelques considérations supplémentaires

- Les garderies, les écoles primaires et secondaires
- Les facilités de transport
- Les caractéristiques particulières : les foyers, les piscines, les spas, etc.
- L'état de la plomberie, de l'électricité, du chauffage et de la climatisation
- Les services disponibles : câble ou DSL, satellite, etc.
- L'alimentation en eau potable, la fosse septique et le champ d'épuration
- Les maisons nécessitant des améliorations. Si vous êtes manuel, vous pourriez économiser beaucoup d'argent si vous êtes prêt à apporter des améliorations, même mineur, par exemple de la peinture fraîche ou un nouveau plancher de bois.


POUR NOUS REJOINDRE

Vous trouverez beaucoup d'information sur **info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où vous trouverez aussi, toutes les coordonnées pour communiquer avec nous

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

Adresse courriel : Info@info-immobilier-rive-nord.com Tél: (450) 932-1267

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:

[Cliquez sur le lien suivant](#)

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD