

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

Le site d'information par excellence du marché résidentiel de la Rive-Nord



MAJ – JANVIER 2017

LIS#005A

COMPLÉMENTS SUR LES CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES VS CONTRIBUTIVES

Lorsqu'il s'agit de trouver **les maisons comparables** et **les maisons compétitives** à la vôtre il est important de savoir sur quels caractéristiques vous voulez comparer. On sait qu'il y a deux sortes de caractéristiques; **les caractéristiques essentielles** (celles-là pour lesquelles l'acheteur ne fera pas de compromis), et **les caractéristiques contributives** (celles-là qui contribuent à votre mieux être ou à vos goûts). On en a relevé quelques-unes dans l'article de **l'InfoMaison IM#98**.

Disons que votre maison possède 4 chambres à coucher dont une au sous-sol vous auriez avantage à rechercher les maisons qui ont au moins 3 chambres à coucher sans oublier les maisons qui comme la vôtre en possède quatre. Dans votre recherche vous indiquerez 3+, cela indique que vous recherchez les maisons qui ont au moins 3 chambres à coucher mais qui peuvent en avoir 4, ou 5, ou plus.

L'objectif est de ne pas écarter les acheteurs qui ont réellement juste besoin de 3 chambres à coucher puisque si vous demandiez 4 chambres à coucher vous réduiriez le nombre d'acheteurs potentiels

Il en va de même pour les salles de bain. Si votre propriété possède 2 salles de bain et une salle d'eau, alors allez-y pour 1+ pour les salles de bain et 1+ pour la salle d'eau.

On applique aussi la même chose pour les garages. Si votre maison possède un garage double, inscrivez alors 1+ pour le garage. Peut-être un acheteur potentiel minimisera l'importance d'avoir un garage pour 1 voiture au lieu d'un garage pour 2 voitures, et s'il aime bien votre propriété peut-être acceptera-t-il de l'acheter quand même.

L'objectif global de cette façon de faire n'est pas de se comparer à des propriétés inférieures à la vôtre en terme de pièces puisque vous indiquez toujours le signe + à la suite du nombre de pièces moins une, de façons à intéresser le plus grand nombre possible d'acheteurs potentiels. Il faut se rappeler qu'en utilisant les critères essentiellement statistiques il est essentielle d'avoir le plus d'éléments possible dans notre recherche afin de minimiser la marge d'erreur.

Les caractéristiques essentielles

Les acheteurs potentiels recherchent, ou en tous cas, devraient rechercher des propriétés selon leurs besoins, **mais tout en y incorporant l'aspect de la revente**. Il y a beaucoup plus d'acheteurs qui recherchent une propriété avec 3 chambres à coucher qu'une propriété avec seulement 2 chambres à coucher.

Il est primordial d'utiliser que des éléments strictement essentiels lors de la recherche pour la raison suivante : Aucun acheteur potentiel ne
recherche une propriété avec un comptoir en granit car tout le monde sait bien que le comptoir en granit peut être ajouté ultérieurement. Il n'achètera pas une maison avec 1 seule chambre à coucher possédant une cuisine avec un comptoir en granit alors qu'il a besoin de trois chambres à coucher. Alors il est inutile de rechercher des comparables et des compétitives en utilisant des éléments contributifs comme, un sous-sol complètement fini, un spas, une haie de cèdre de 12 pieds, un foyer et même une piscine.

Il faut comprendre ici qu'on recherche des comparables et des compétitives sur la base d'éléments essentiels, afin de déterminer la valeur marchande (VM), il ne s'agit pas de faire une publicité, dans quel cas on ajouterait tous les éléments contributifs.

Donc, utiliser que des éléments essentiels et le stricte nécessaire. Moi j'utilise les éléments suivants comme éléments essentiels : **La ville ou le quartier**, **le style** (unifamiliale ou condo ou maison à revenus de 5 logements et moins), **le genre** d'unifamiliale recherché (maison à étage, plain-pied, à un étage et demi, maison mobile ou la fermette), **le type d'unifamiliale** (isolée ou en rangée), le nombre de **chambres à coucher (CC)**, **les salles de bain (SB)**, **les salles d'eau (SE)** et **les garages (G)**.


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/bloque/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no. ci-dessus 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**