

# LP

RELOCATION

CANADA

## 7 - L'achat immobilier à Montréal

[www.lprelocation.com](http://www.lprelocation.com)

*Nous faisons le maximum d'efforts pour vérifier et actualiser les informations contenues dans ce document. Mais les règlements et les lois changent. En cas d'erreur ou d'omission, la responsabilité de Relocations Laurence Prat Inc. ne saurait être engagée.*

### Le processus d'achat

Avant de vous mettre en chasse de votre maison, nous vous recommandons de vous rapprocher de votre banquier pour **déterminer votre financement**. Vous aurez ainsi une idée exacte des biens que vous pouvez acquérir. Le banquier peut vous étudier un **crédit pré-approuvé**, ce qui va faciliter l'acceptation de votre offre par le vendeur et accélérer la procédure devant le Notaire. Il est possible de mettre en compétition plusieurs Banques. Les **Courtiers Hypothécaires** sont là pour vous aider à choisir le meilleur financement. Ils sont rémunérés par les Banques.



Le marché immobilier est très organisé : la grande majorité des transactions passent par l'intermédiaire de **Courtiers Immobiliers agréés** :

- ❖ ils ont une formation spécifique, sur plus de 6 mois, qui couvre tous les aspects du marché immobilier (commercial, juridique, financier, technique).
- ❖ ils sont encadrés par un Statut très rigoureux et sont membres de l'**OACIQ**, Organisme d'Autoréglementation du Courtage Immobilier au Québec).
- ❖ Ils sont **responsables** en cas de problème sur la vente. Les courtiers sont couverts par une assurance en responsabilité professionnelle.

**kw URBAIN**  
KELLERWILLIAMS.

Tous les biens en vente sont listés dans un fichier professionnel unique auquel ont accès tous les Agents immobiliers. Il est donc inutile de contacter plusieurs Courtiers, mais il faut bien choisir son Courtier.  
**Laurence Prat est Courtier, affiliée à l'Agence KW Urbain.**

Tous les biens en vente sont inscrits sur le site [Centris](#)

Les particuliers ont accès à ce site, mais seulement à une version limitée. Seuls les courtiers ont accès à la totalité des informations.

Les transactions entre particuliers ou via Internet (par exemple, [Du Proprio](#)) sont possibles mais *les prix ne sont pas plus bas* (les vendeurs espèrent seulement économiser la commission du courtier...), et *l'acheteur n'a pas la garantie d'un courtier*.



Le courtier du vendeur installe une **pancarte** devant le bien (très visible, en général avec la photo du courtier). Les Courtiers sont regroupés en Agences (ou **bannières**). Les principaux réseaux au Québec sont **RE/MAX**, **Sutton**, **Royal LePage**, **Sotheby's** et **KW Urbain**.

C'est pour cela que deux Courtiers agréés (un représente le vendeur, l'autre représente l'acheteur) sont en général présents lors des visites de maisons.

Il faut se **décider vite** : les biens de qualité restent peu de temps (quelques jours...) sur le marché. Pour cette même raison, il est inutile de visiter longtemps à l'avance.

Le Courtier du vendeur vous remettra une **Déclaration du Vendeur** très détaillée, qui décrira tous les travaux effectuée et les éventuels problèmes survenus dans la maison.

La procédure est la suivante : le courtier de l'acheteur rédige une **offre d'achat écrite** sur un formulaire officiel, signée par l'acheteur. Cette offre (éventuellement à un prix plus bas que le prix demandé), peut comporter toutes les clauses imaginables, et notamment des clauses suspensives (inspection technique, obtention de financement, seconde visite par l'épouse, vente d'un bien de l'acheteur...). Nous sommes ici en régime anglo-saxon de la *common law*, où le contrat est entièrement libre, et non en régime de Code Civil typiquement latin (comme en France), où la loi prévoit tout ou presque.

Plusieurs aller-retour d'offres et contre-offres sont habituels. Quand votre offre sera acceptée, vous devrez déposer un chèque d'acompte pour justifier que votre offre est sérieuse. Ce chèque sera déposé en *fidéicommiss* au nom du courtier du vendeur.

Il est fortement recommandé de faire réaliser une **inspection technique** par un Inspecteur professionnel, aux frais de l'acheteur. Si l'inspection révèle des défauts graves, l'acheteur peut retirer son offre, pour autant que cela soit prévu dans l'offre d'achat.

Si l'offre de l'acheteur est **acceptée** par le vendeur, elle a valeur de compromis ferme et définitif.

La vente passe ensuite devant un Notaire. Les délais peuvent être très courts (2 semaines). La **commission** (en général 5%) est à la charge du vendeur et sera partagée entre les 2 Courtiers. L'acheteur doit payer la **taxe de mutation** (dite "Taxe de bienvenue"...), entre 1 et 2 %.

**Attention** : si vous achetez une propriété **neuve**, les taxes à la consommation (TPS et TVQ) s'appliquent. Sous certaines conditions, une partie des taxes est **remboursable**.

### Indivision

Certains duplex et triplex sont des **propriétés indivises**. C'est une particularité juridique du Québec. Cela signifie que tous les propriétaires de la maison sont copropriétaires de l'ensemble, en ayant leur logement et ses dépendances en jouissance privative. Une **convention d'indivision** régit les rapports entre copropriétaires, et notamment le pourcentage de partage des charges communes, travaux et taxes. Les copropriétaires sont solidairement responsables du paiement des charges (travaux, taxes...). Cela signifie que si votre copropriétaire ne paye pas sa part de taxe, la Ville de Montréal peut exiger de vous le paiement intégral... Souvent la convention d'indivision prévoit une hypothèque sur la part de chacun au bénéfice des autres indivisaires pour couvrir ce genre de situation.

Seules 2 banques québécoises (La Banque Nationale et la Caisse Desjardins) acceptent de financer des hypothèques sur des propriétés indivises.

Peu de compagnies d'assurances acceptent d'assurer des propriétés indivises (assurance de la bâtisse). Desjardins Assurance l'accepte.



## Vérification technique

Les maisons traditionnelles sont bien construites, mais le climat est rude au Québec. Les hivers sont très froids et les étés très chauds. Les maisons souffrent. L'entretien d'une maison est un budget annuel moyen de 5 à 10 000\$, à partager entre les copropriétaires.



Si vous faites une offre sur une maison, faites-la sous la condition suspensive d'une **Inspection Technique par un expert**. Il s'agit d'un examen visuel. Donc, certaines parties de la maison peuvent être invisibles ou inaccessibles (toit en hiver, par exemple).

Les points à vérifier les plus importants sont les suivants :

- ✓ Le **système de chauffage** : âge des fournaies (chaudières), entretien, coût (demandez à voir les factures). Le système le plus économique est l'électricité, le gaz est plus onéreux, le fuel ("l'huile") est la solution la plus chère. On voit de plus en plus des chauffages géothermiques : une pompe à chaleur récupère la chaleur de la terre au moyen d'un tuyau qui s'enfonce profondément (jusqu'à 150 mètres !) dans le sol. Cher à l'investissement (35 000 \$...), c'est le système le plus économique (et le plus écologique...) à l'usage.
- ✓ **Attention** : si la fournaie, le chauffe-eau ou le toit sont trop âgés, **l'Assurance** n'acceptera pas de couvrir d'éventuels dégâts.
- ✓ Attention aux **remontées d'eau** au sous-sol si la maison est proche du fleuve ou dans certaines zones au pied du Mont-Royal.
- ✓ Les **toits** sont conçus pour résister au poids de la neige, mais leur durée de vie est d'environ 15 ans. Refaire un toit plat coûte de l'ordre de 15 000\$. Refaire un toit en pente est nettement plus cher.

- ✓ Vérifiez les **joints des briques** des murs, et les **allèges** (parties en ciment sous les fenêtres).
- ✓ Vérifiez l'**isolation des fenêtres**. Le système traditionnel était celui du *double fenêtrage*, que l'on voit encore dans certaines maisons qui n'ont pas été rénovées. Efficace, mais vieillit mal. Ce système est de plus en plus remplacé par le *double vitrage*. S'il y a du "brouillard" (condensation) dans le double vitrage, c'est qu'il y a des fuites...
- ✓ Vérifiez l'isolation des **portes en sous-sol**.
- ✓ Les **conduits de cheminée** (foyers et fournaies) doivent être chemisés et régulièrement ramonés.
- ✓ Un **clapet anti-refoulement** est important sur le raccordement de l'égout principal, si celui-ci est situé *en-dessous* du niveau de l'égout de la rue.
- ✓ Vérifiez le **drain d'écoulement du toit** et les **gouttières**. Les feuilles peuvent les boucher et entraîner des débordements.
- ✓ Vérifiez que les **fondations** sont stables. Si ce n'est pas le cas, on voit des fissures sur les murs et les encadrements de fenêtres.
- ✓ Il est interdit d'installer des **foyers au bois** à Montréal et dans plusieurs autres communes. Si un foyer ancien existe, vous pourrez l'utiliser, mais vérifiez qu'il a été mis aux normes et que le conduit a bien été ramoné. Si un **foyer au gaz** est installé, faites le vérifier par un spécialiste une fois par an.
- ✓ Si la maison a un jardin, vérifiez que les **arbres** ne risquent pas d'endommager le toit ou les propriétés voisines. Les érables poussent très vite ! Faites les élaguer sans attendre.
- ✓ Les **racines** des arbres peuvent endommager les conduits d'évacuation des eaux usées. Faites faire une inspection par caméra.
- ✓ La plupart des maisons anciennes (dans le Vieux-Montréal, au Plateau, mais aussi dans d'autres quartiers) sont considérées comme **patrimoniales**. Pour toute rénovation extérieure, vous devez respecter des normes architecturales (formes, matériaux, artisans agréés...). Cela augmente sensiblement les cout de ces rénovations.

