



Questions d'immobilier :  
Achat d'une résidence secondaire

## Description

# Critères à prendre en compte lors de la recherche d'une maison de campagne

Par **Joseph Marovitch**

La semaine de travail peut être très épuisante. Dès qu'une affaire est conclue, une autre commence, les clients sont exigeant, les fournisseurs en retard. Qu'elle soit productive ou pénible, notre vie personnelle et professionnelle peut être éreintante. C'est pourquoi qu'il y a aucun sentiment aussi agréable que celui de tout laisser derrière soi pour rouler vers les Laurentides ou l'Estrie un vendredi après-midi, sachant que vous arriverez bientôt à un endroit serein et paisible où les montagnes entourent un lac placide.

En conduisant, même si vous êtes pare-chocs à pare-chocs pour la première étape du voyage, vous sentez que le stress de la vie vous quitte, à tel point que lorsque vous arrivez à destination, vous vous sentez plus léger qu'au départ. Vous garez la voiture, entrez dans votre maison de campagne, vous vous servez un verre avec une collation, vous asseyez confortablement sur le balcon face au lac et aux montagnes, et vous poussez un soupir de soulagement pendant que vous décompressez. C'est le meilleur sentiment au monde.

Une résidence secondaire sert à combler un besoin de loisirs et n'est pas une nécessité absolue. Il n'y a donc pas de précipitation pour l'acheter, et l'acheteur peut prendre son temps et choisir soigneusement.

Commençons donc notre recherche d'une résidence secondaire. La recherche d'une maison de campagne n'est pas la même chose que la recherche d'une résidence principale, où l'on doit trouver un endroit où vivre en conciliant travail et famille.

Une résidence secondaire sert à combler notre besoin de loisirs et n'est pas une nécessité absolue. Il n'y a donc pas de précipitation pour l'acheter, et l'acheteur peut prendre son temps et choisir soigneusement. Il y a cependant



~~une liste de critères à prendre en compte lors de la recherche d'une maison de campagne idéale :~~

1. La proximité de la ville
2. La proximité des voisins
3. La proximité des pistes de ski (si vous pratiquez ce sport)
4. La préférence pour un bord du lac, ou une vue sur les montagnes, ou les deux
5. Une piscine ou pas de piscine
6. Un lac autorisant les embarcations motorisés ou non
7. Le nombre de chambres et de salles de bains
8. Le stationnement – avec garage ou sans garage ? (Un garage est un extra pratique lors d'une tempête de neige ou en cas de pluie.)
9. Votre budget

Le prix d'une résidence secondaire dépend de sa proximité de la ville où l'on habite, si la maison est située au bord d'un lac, s'il y a un accès direct au lac ou pas de lac, si elle a une vue sur les montagnes et si l'endroit est privé.

En général, les gens n'aiment pas conduire plus d'une heure pour se rendre à leur résidence secondaire. Le bord du lac est toujours préféré et donc plus cher qu'un accès indirect. Les panoramas montagneux sont préférables aux vues sur l'autoroute ou sur la maison du voisin. La protection de la vie privée est une grande préoccupation étant donné qu'une résidence secondaire est une retraite et un havre de paix. Les voisins n'apportent généralement pas la sérénité. Plus le terrain est grand, plus il y a d'intimité, plus le prix est élevé.

'Le prix d'une résidence secondaire dépend de la proximité de la ville où l'on habite, si la maison est située au bord d'un lac, s'il y a un accès direct au lac ou pas de lac, si elle a une vue sur les montagnes et si l'endroit est privé.'

Une fois que la propriété parfaite a été localisée, vous devez déterminer la valeur de la maison. Vous voulez payer un prix juste et être en mesure de vendre la propriété facilement le moment venu. Voici les questions à prendre en considération lorsqu'une offre est préparée :

### 1. **L'état de la propriété**

Le foyer, le toit, la plomberie et les systèmes électriques sont-ils en bon état ? Une inspection faite par un inspecteur qualifié est indispensable pour éviter des problèmes coûteux.

### 2. **Le test de qualité de l'eau**

De nombreuses maisons de campagne ne sont pas alimentées en eau par la municipalité locale. L'eau provient plutôt d'un puits situé sur la propriété ou provenant d'un lac. Par conséquent, il est toujours bon de faire analyser l'eau du lac et du robinet pour déceler la présence de bactéries. Si les tests indiquent des problèmes d'eau potable provenant d'un puits, c'est une question relativement simple à corriger. Si les tests indiquent que le lac a des problèmes, ce n'est pas si simple. L'eau du lac doit être sécuritaire pour la baignade. Si le lac a une teneur élevée en matières fécales, si l'acidité est anormalement élevée ou s'il y a un problème d'algues bleues, cela peut entraîner des problèmes de santé et rendre la revente ultérieure de la propriété extrêmement difficile.

### 3. **La fosse septique et le champ d'épuration**

Encore une fois, la plupart des maisons de campagne ne sont pas desservies par la municipalité. La plupart ont une fosse septique et un champ d'épuration où les déchets sont dispersés dans le sol pour créer des



---

champs verts et herbeux. La taille d'une fosse septique dépend du nombre de chambres à coucher de la maison. Plus il y a de chambres, plus la fosse septique doit être grande. Parfois, lorsqu'une maison est construite pour la première fois avec deux chambres à coucher, le constructeur installe une fosse septique adaptée à la taille de la maison. Plus tard, lorsqu'un autre enfant s'ajoute à la famille, ou qu'un nouvel acheteur décide de construire une troisième chambre, l'agrandissement de la fosse septique est oublié. La fosse septique pourrait en fait accueillir la troisième pièce, mais si la municipalité inspecte la maison en raison d'une demande de permis pour l'ajout d'une troisième pièce et qu'elle détermine que la fosse septique de la maison n'est pas conforme au code en raison du trop grand nombre de chambres à coucher, elle peut ordonner au propriétaire de la résidence de l'agrandir.

De plus, il se pourrait que la fosse septique ne puisse pas combler les besoins de la troisième chambre à coucher, ce qui peut causer un reflux d'eau usée dans la maison et des flaques d'eaux sur le terrain. Dans plusieurs municipalités, le règlement stipule que la fosse septique et le champ d'épuration doit être vidée tous les deux ans pour une résidence principale, et tous les quatre ans pour une résidence secondaire qui n'est pas utilisée aussi souvent. L'acheteur doit s'informer auprès de la municipalité de la fréquence à laquelle il doit vider la fosse septique. L'acheteur doit également s'informer auprès du vendeur de la date de la dernière vidange de la fosse.

#### 4. Le foyer

Quand a-t-on inspecté le foyer pour la dernière fois afin de déceler des déchirures dans la doublure ou des obstructions ? On ne veut pas voir la maison partir en flammes.

'Le foyer, le toit, la plomberie et les systèmes électriques sont-ils en bon état ? Une inspection par un inspecteur qualifié est indispensable pour éviter des problèmes coûteux.'

Lors de la recherche d'une maison de campagne, je recommande fortement d'avoir recours aux services d'un courtier expérimenté dans le domaine des résidences secondaires. Le courtier saura ce qu'il faut rechercher, les questions à considérer et pourra rédiger une promesse d'achat avec les conditions d'inspection de la maison, d'analyse de l'eau, de preuve du nettoyage de la fosse septique, de preuve d'inspection du foyer, et faire une demande pour tout règlement que la ville pourrait imposer en matière de location, les règlements concernant le lac et toute autre question qui affecterait la valeur et l'usage du terrain.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous et je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire mes articles précédents.

---

## L'état du marché

Dans une récente étude de marché de Royal LePage, il a été déterminé que les achats de résidences secondaires sont à la hausse. Le Québec a connu une période de prospérité, les ménages semblent avoir un revenu disponible plus élevé que par le passé et la valeur des biens immobiliers est à la hausse. Ce sont tous des signes d'une économie en croissance, et lorsque l'économie est en croissance, les gens achètent des articles plus coûteux comme des maisons de campagne.



'Les acheteurs, tant nationaux qu'internationaux, observent que notre marché présente encore bien des possibilités... et ils investissent dans des maisons de luxe, c'est-à-dire des résidences secondaires...'

Le Québec possède l'un des marchés immobiliers les moins chers pour les résidences secondaires et, dernièrement, les achats ont augmenté. Les acheteurs, tant nationaux qu'internationaux, observent que notre marché présente encore bien des possibilités, comparativement à d'autres régions du Canada, et investissent dans des maisons de luxe, c'est-à-dire des résidences secondaires, à la fois comme moyen d'améliorer leur style de vie et comme un bon endroit pour placer des fonds pour une utilisation future. Ces signes indiquent également que le marché des résidences secondaires entraînera une lente hausse des prix au fil du temps

Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

S'inscrire

Image : Matthis Volquardsen de Pexels

À lire aussi :

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)



**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



LIVRAISON GRATUITE  
achats de 99\$ et plus\*

LINEN CHEST

MAGASINEZ

## Categorie

1. Article | Immobilier

## Tags

1. achat
2. condition de la propriété
3. condition of property



- 
4. critères
  5. état du marché immobilier
  6. fosse septique
  7. maison de campagne
  8. résidence secondaire
  9. septic system
  10. test d'eau
  11. water test

**date créée**

juillet 2019