



Questions d'immobilier :  
Propriété à revenu / 5

## Description

# Coup d'oeil sur les conditions de la promesse d'achat : l'inspection des lieux

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour le 14 septembre 2022

Les visites d'immeubles à revenus ne sont autorisées qu'après qu'une promesse d'achat ait été acceptée par le vendeur. Par conséquent, l'acheteur a besoin d'une protection car la promesse d'achat est basée sur les informations fournies par le vendeur avant que l'acheteur n'ait examiné la propriété. L'acheteur évalue cette promesse d'achat d'après le taux de capitalisation indiqué par le vendeur, l'emplacement et l'état de l'immeuble.

Le prix d'achat n'est pas basé sur des propriétés comparables ou des évaluations de la ville ; il est basé sur le flux de revenus.

Quatre conditions permettent à l'acheteur de vérifier les informations :

1. La première visite
2. L'examen des dépenses, des baux et de toute autre documentation financière
3. L'inspection des lieux
4. Le financement

Lorsque la condition de première visite est remplie, il s'agit uniquement de vérifier si le bâtiment semble être dans un état raisonnable d'après son apparence extérieure, sur la base des informations fournies par le vendeur. Cependant, cela n'indique pas si :

- La plomberie est en bon état



- Le système électrique fonctionne
- Le bâtiment a une bonne isolation
- Les fenêtres sont relativement bien scellées
- La brique à l'extérieur du bâtiment est correctement calfeutrée
- Les réservoirs d'eau sont fonctionnels ou doivent être remplacés
- Le toit est en bon état ou doit être refait
- Les solins sont en bon état
- Certains travaux ou réparations sont requis pour les appartements
- Le bâtiment répond aux codes municipaux

Imaginez que vous achetez une propriété à revenu, ou toute autre propriété, sans inspection adéquate, pour découvrir après que l'acte d'achat ait été signé que presque tout nécessite une réparation ou un remplacement. Cela oblige l'acheteur à investir beaucoup plus d'argent que le prix d'achat et le coût anticipé. Le taux de capitalisation indiqué de 5,7 devient soudainement un taux de 3.

Il y a beaucoup d'autres facteurs à considérer dans l'inspection de l'état d'un bâtiment que seul un expert qualifié peut déterminer. Bien que ce ne soit pas une obligation qu'un inspecteur professionnel effectue l'inspection au Québec, je le recommande fortement.

'Bien que ce ne soit pas une obligation qu'un inspecteur professionnel effectue l'inspection au Québec, je le recommande fortement.'

Par conséquent, la condition suivante est l'**inspection**. Au Québec, un inspecteur n'est pas tenu d'être certifié. Presque n'importe qui avec un calepin et un crayon peut se dire inspecteur. Beaucoup d'inspecteurs peuvent détenir un diplôme d'ingénieur ou avoir travaillé comme ingénieur civil, cependant, pour ne prendre aucun risque, l'acheteur devrait voir à ce que l'inspecteur ait au moins les certifications suivantes:

- AIBQ – Association des inspecteurs en bâtiments du Québec
- ACIBI – Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers
- Certificat en thermographie

Il y a d'autres certifications disponibles et certains inspecteurs certifiés travaillent à la réglementation gouvernementale afin d'assurer la certification des professionnels de l'inspection, cependant, pour le moment, les acheteurs doivent s'assurer que les inspecteurs qu'ils choisissent soient certifiés. Beaucoup d'acheteurs sont des développeurs et ils utilisent leurs contractants pour effectuer les inspections. Cependant, les inspecteurs certifiés sont généralement au courant des derniers règlements municipaux, alors que ce n'est pas toujours le cas pour les contractants.

L'inspection d'un immeuble à revenu peut prendre trois à cinq heures ou plus, selon la taille du bâtiment. Il est toujours préférable que l'acheteur accompagne l'inspecteur lors de l'inspection afin que, s'il y a un problème, l'inspecteur puisse le signaler et l'expliquer à l'acheteur.

Environ deux à quatre jours après l'inspection, l'inspecteur doit fournir un rapport écrit à l'acheteur, détaillant l'état du bâtiment. Si l'acheteur est satisfait du rapport, le vendeur recevra un document indiquant que la condition de l'inspection a été remplie et l'acheteur passera à la troisième condition qui est l'examen des documents, y compris les baux et toutes les dépenses. Il convient de noter que si l'acheteur ne fournit pas un document écrit indiquant qu'il y a un problème avant la date limite d'inspection, comme indiqué dans la promesse d'achat, la condition d'inspection est automatiquement considérée comme remplie.



‘Il est toujours préférable que l’acheteur accompagne l’inspecteur lors de l’inspection afin que, s’il y a un problème, l’inspecteur puisse le signaler et l’expliquer à l’acheteur.’

Dans le cas où le rapport d’inspection indique qu’il y a un problème qui doit être résolu et qui risque de réduire considérablement la valeur de la propriété et / ou le flux de revenu de la propriété, l’acheteur a trois options:

1. L’acheteur peut annuler l’offre.
2. L’acheteur peut tenter de renégocier le prix d’achat.
3. L’acheteur peut acheter la propriété telle quelle est.

Pour la deuxième option, le vendeur peut refuser de négocier et déclarer qu’il vend l’immeuble à revenus « en l’état », auquel cas l’acheteur ne dispose que des options 1 et 3.

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

Prochain article : **Propriété à revenu /6 – Quatrième condition : Le financement**

---

## L’ÉTAT DU MARCHÉ

Selon un article récent du Globe & Mail, un rapport de Re/max Canada indique que les niveaux d’inventaire résidentiel à travers le Canada ont chuté de manière significative au cours des 10 dernières années et continuent de baisser. Au Québec, le déclin de l’inventaire résidentiel sur 9 ans est de 40 %. Selon le rapport de Re/max, le facteur déterminant est la croissance de la population et la demande qui dépasse la production. Il est également indiqué que si l’on ne construit pas plus de maisons assez rapidement, la pénurie augmentera avec la demande, ce qui entraînera une hausse exponentielle des prix de l’immobilier.

‘Même si l’inflation diminue et que les taux finissent par baisser, la demande augmentera et, l’offre étant insuffisante, les prix augmenteront à nouveau rapidement.’

Si l’on possède déjà un bien immobilier ou si l’on a la possibilité d’acheter maintenant, on sera en bonne position à l’avenir. Pour tous les autres, la location sera plus avantageuse, ce qui entraînera une augmentation des loyers également.

Actuellement, les prix baissent avec la hausse des taux d’intérêt. Cependant, même si l’inflation diminue et que les taux finissent par baisser, la demande augmentera et, l’offre étant insuffisante, les prix augmenteront à nouveau rapidement.

Passez une excellente semaine !

---

## N’oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer !** Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



Société de recherche  
sur le cancer

Cancer Research Society

Image d'entête · Andrew Burlone

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

**S'inscrire**

[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 immobilier
2. inspection
3. Joseph Marovitch
4. l'état du marché immobilier
5. Propriété à revenu

## date créée

septembre 2022