



Questions d'immobilier :  
Propriété à revenu / 4

## Description

# Coup d'oeil sur les conditions de la promesse d'achat: l'examen des documents

Par **Joseph Marovitch**

Traduit de l'anglais, mis à jour le 7 septembre 2022

Dans l'[article précédent](#), nous avons discuté des quatre conditions qui doivent figurer dans la promesse d'achat d'un immeuble à revenus pour protéger l'acheteur et nous nous sommes concentrés sur la première condition, la première visite. Aujourd'hui, nous allons aborder la deuxième condition, **l'examen de tous les documents**.

Voici les quatre conditions permettant à l'acheteur de vérifier l'information :

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

L'acheteur a besoin de protection puisqu'il fournit une promesse d'achat dont le montant est basé sur les informations fournies par le vendeur, et ceci avant que l'acheteur ait examiné la propriété. L'acheteur fournit cette offre d'achat sur la base du taux de capitalisation, ainsi que de l'emplacement et de l'état du bâtiment car le prix d'achat n'est pas basé sur la valeur de propriétés comparables ou les évaluations municipales, mais plutôt sur le flux de revenus généré par l'immeuble.

Le bilan est le principal élément pour déterminer si le prix demandé par le vendeur est juste et qu'il fournira un



rendement financier réalisable.

Le prix d'achat n'est pas basé sur la valeur de propriétés comparables ou les évaluations municipales, mais plutôt sur le flux de revenus généré par l'immeuble.

Au bilan, il y a les **actifs** et les **passifs**. Les actifs, sur le côté gauche de la feuille, énumèrent les revenus provenant de toutes les sources possibles, tels que le revenu provenant des loyers, des machines à laver, du stationnement, de panneaux publicitaires sur les murs du bâtiment et toute autre source de revenu disponible.

Sur le côté droit du bilan on trouve les passifs, tels que les unités vacantes, les frais de réparation, d'enlèvement des ordures, le salaire du concierge, le montant des assurances, les taxes d'affaires, les taxes scolaires, les taxes d'eau et les autres frais divers.

Au bas du bilan est le revenu brut total, moins toutes les dépenses, pour montrer soit un profit ou une perte annuelle.

Le bilan donne une image globale de la situation financière de l'immeuble à revenu, mais il y a des éléments qui ne sont pas indiqués et qui font une différence majeure. C'est bien que le taux de capitalisation soit de 4.5 ou 5.5 selon les revenus et les dépenses, cependant que se passe-t-il si:

- Certains loyers expirent au cours des deux prochains mois et ne sont pas renouvelés ?
- Certains locataires n'ont pas de bail ?
- Les locataires ont des arriérés et n'ont pas payé leur loyer au cours des trois derniers mois ?
- Il manque certaines dépenses telles que l'enlèvement des ordures, l'assurance du bâtiment, les frais de comptabilité, le salaire du concierge, etc.
- Et si les frais d'électricité et/ou de gaz étaient tous en hausse ?

'Si l'acheteur n'est pas apte à examiner correctement le bilan et les documents pertinents, il est sage d'engager un comptable pour effectuer la tâche.'

Toutes ces questions auront une incidence à la baisse sur le taux de capitalisation. Par conséquent, il y a une condition d'achat où l'acheteur a le droit d'examiner tous les baux et les dépenses de manière satisfaisante et de vérifier l'exactitude du taux de capitalisation. Personne ne veut investir dans un gouffre financier et aucun propriétaire ne veut habiter dans un taudis. Par conséquent, suite à l'inspection des lieux, l'acheteur doit examiner attentivement tous les documents. Si l'acheteur n'est pas apte à examiner correctement le bilan et les documents pertinents, il est sage d'engager un comptable pour effectuer la tâche.

Si, après avoir examiné les documents, l'acheteur détermine que les informations sont exactes et que le taux de capitalisation est adéquat, alors la condition d'examen des documents sera considérée satisfaite et on pourra procéder à la prochaine condition, l'inspection.

S'il est déterminé que les dépenses sont plus élevées que celles indiquées, ou que de nombreux baux sont sur le point d'expirer, ou qu'il y a des factures impayées aux créanciers, l'acheteur a trois choix:



1. Tenter de renégocier le prix d'achat
2. Acheter la propriété telle qu'elle est
3. Annuler l'offre d'achat

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 /5 – Condition 3 : L'inspection des lieux**

---

## L'ÉTAT DU MARCHÉ

La **Banque du Canada** a augmenté le taux de financement à un jour de **75 points** de base pour porter le taux directeur à **3,25 %**. Selon la banque « les taux hypothécaires plus élevés entraînent un recul du marché du logement, comme prévu, suivant la période de croissance insoutenable enregistrée durant la pandémie ». De fait, l'**Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec** a révélé cette semaine que les ventes au Canada ont diminué de 20 %. Ce pourcentage devrait continuer à augmenter pendant un certain temps encore.

'Les acheteurs devront peut-être payer des taux d'intérêt plus élevés pour le moment, mais le prix d'achat sera plus négociable et donc plus bas que durant les deux dernières années.'

Si la hausse des taux ne facilitera pas l'achat de propriétés par les consommateurs, la bonne nouvelle est que l'effort concerté de cette hausse des taux fait passer l'indice des prix à la consommation de 8,1 % à 7,6 % et que l'inflation est en baisse. À mesure qu'elle diminue, nous devrions voir les taux d'intérêt baisser également.

Il existe toujours une opportunité dans chaque événement. Les acheteurs devront peut-être payer des taux d'intérêt plus élevés pour le moment, mais le prix d'achat sera plus négociable et donc plus bas que durant les deux dernières années. De même, le coût de maintien d'une nouvelle maison sera moins élevé à mesure que l'inflation diminuera.

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 · Kate Hiscock – flickr

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. conditions
2. Joseph Marovitch
3. Promesse d'achat
4. Propriété à revenu
5. Questions d'immobilier

## date créée

septembre 2022