



Question d'immobilier:
le processus d'inspection révisé

Description

Une propriété peut cacher bien des surprises qui peuvent coûter cher

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour le 11 novembre 2021

Que ce soit lors de l'achat d'une vieille maison ou d'un condo neuf, il est toujours recommandé d'avoir une inspection effectuée par un inspecteur en bâtiment certifié. Une inspection peut révéler des problèmes actuels ou futurs qui peuvent vous coûter beaucoup d'argent dès l'achat ou ultérieurement. L'inspecteur doit être formé, expérimenté et certifié par l'**Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers (ACIBI)**.

L'inspecteur est généralement tenu responsable de tout ce qu'il peut voir. C'est pourquoi il est préférable d'embaucher un inspecteur qui utilise un dispositif d'imagerie thermique. Le dispositif d'imagerie thermique lui permet d'examiner ce qui est visible et ce qui n'est pas visible à l'œil nu, comme des fissures, des fils électriques défectueux ou non mis à la terre, l'humidité à l'intérieur des murs, des pièces cachées, etc. Il est à noter qu'une inspection couvre tout ce qui peut être vu. Un inspecteur n'est pas responsable des défauts ou vices cachés dont nous parlerons dans notre prochain article.

Que ce soit lors de l'achat d'une vieille maison ou d'un condo neuf, il est toujours recommandé d'avoir une inspection effectuée par un inspecteur en bâtiment certifié.

Le paragraphe suivant est extrait directement d'une promesse d'achat:

INSPECTION PAR UNE PERSONNE CHOISIE PAR L'ACHETEUR

8.1

_____ Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR soit autorisé à faire inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans un délai de ____ jours suivant l'acceptation de cette promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur relatif à l'immeuble susceptible de réduire de manière significative la valeur de celui-ci, de réduire les revenus ou d'augmenter la dépense y afférent, l'ACHETEUR doit aviser le VENDEUR, par écrit, et lui donner une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration de la période mentionnée ci-dessus. Cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à la réception, par le VENDEUR, de cette notification accompagnée d'une copie du rapport d'inspection. Si l'ACHETEUR n'avise pas le VENDEUR dans le délai de temps et de la manière indiquée ci-dessus, il est



réputé avoir renoncé à cette condition.

OU

_____ En paraphant cette case, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire.

La clause comporte deux options: soit la demande d'effectuer une inspection ou, ayant été informé qu'une inspection pouvait être effectuée, que l'acheteur a renoncé à son droit d'effectuer une inspection.

Incidentement, l'acheteur peut renoncer à effectuer une inspection pour un certain nombre de raisons:

1. L'acheteur est un entrepreneur et prévoit effectuer la rénovation du bâtiment;
2. L'acheteur veut obtenir un meilleur prix d'achat en imposant moins de conditions afin de faciliter l'achat et accélérer la transaction.

En raison de la pandémie, le prix de la plupart des propriétés a considérablement augmenté en raison de la forte demande et du faible inventaire. Cela a créé une situation où il y a plusieurs acheteurs pour chaque maison au prix du marché. Dans cette situation, il y a eu, et il y a encore, des scénarios d'offres multiples. Dans cet environnement très stressant et compétitif, de nombreux acheteurs ont choisi de ne pas faire d'inspection pour rendre leur offre plus intéressante. Il s'agit d'une pratique très risquée et non recommandée, car l'acheteur peut découvrir, après l'achat, que les problèmes sont très coûteux. Cependant, la réalité est que de nombreux acheteurs perdent leur chance d'acquérir la propriété au profit d'autres soumissionnaires ayant moins de conditions.

'Il est préférable de vous assurer que la propriété que vous achetez soit solide afin de vous permettre de dormir la nuit.'

En règle générale, il est toujours préférable d'effectuer une inspection, car une propriété peut cacher plusieurs surprises qui peuvent coûter beaucoup d'argent, incluant le remplacement de fenêtres, le nettoyage d'un ancien réservoir d'huile qui fuit, des fissures majeures dans les fondations ou dans un mur, une construction défectueuse permettant des infiltrations d'eau et d'autres dommages dont la liste est longue. Il est préférable de vous assurer que la propriété que vous achetez soit solide afin de vous permettre de dormir la nuit.

Processus et implications :

- Dans la promesse d'achat, 7 à 10 jours sont fournis à partir de la date d'acceptation, un délais durant lequel vous pourrez effectuer l'inspection;
- Après le délais spécifié, l'inspecteur et l'acheteur ont quatre jours pour fournir le rapport au vendeur, si nécessaire;
- L'inspection dure environ deux à trois heures;
- Le coût d'une inspection est d'environ 600 \$ à 2000 \$, plus taxes, mais peut être plus élevé dépendant du type de propriété et de l'emplacement;
- L'inspection doit inclure tous les aspects de la propriété, tels que le toit, le sous-sol, la ventilation, le système électrique, la plomberie, la maçonnerie et le briquelage, le nivellement, etc.;
- Les éléments posant des questions d'esthétique feront l'objet de recommandations;



- Les problèmes structurels sont les items qui doivent être abordés en premier lieu, en particulier la fondation, la maçonnerie, l'électricité et la plomberie;
- À l'issue de l'inspection, l'inspecteur doit fournir à l'acheteur un rapport écrit détaillé;
- Advenant que le rapport de l'inspecteur indique un ou des problèmes qui peuvent dévaloriser la propriété, le vendeur doit recevoir le rapport dans la période de temps spécifiée, ainsi qu'une demande de l'acheteur pour une réduction de prix ou la mise en condition des items en question, ou l'annulation de l'offre;
- Lors de la réception de la demande de réduction ou de réparation, le vendeur dispose de 21 jours pour remédier à la situation, ou pour refuser la demande;
- Dans le cas où le vendeur ne désire pas remédier à la situation, l'acheteur peut soit accepter la propriété telle qu'elle est ou annuler l'offre d'achat.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section des commentaires au bas de la page. De plus, pour lire mes articles précédents, [cliquez ici](#).

Dans le prochain article, nous aborderons **l'achat, ou la vente, avec ou sans garantie, et les implications d'une telle démarche**

État du marché immobilier

Dans un article récent de CBC News, écrit par Tara Deschamps, il est dit que les acheteurs font des pieds et des mains pour obtenir une préapprobation hypothécaire. Tous les signes provenant de la Banque du Canada et la hausse du taux d'inflation indiquent que les taux d'intérêt vont continuer à grimper.

Il y a deux semaines, le taux hypothécaire de 5 ans à la TD était de 1,99. Aujourd'hui, le 11 novembre 2021, les taux hypothécaires à 5 ans sont les suivants :

BMO 2,49%
TD 2,54
CIBC 3,40
RBC 2,69
Banque Scotia 2,59 %.

Au cours des trois prochains mois, au moins, nous verrons des taux de 3 % ou plus. Il suffit de 30 minutes pour obtenir une préapprobation et bloquer un taux d'intérêt à 2,49 % pour une période allant jusqu'à trois mois dans la plupart des banques. Il s'agit d'une économie importante. Une pré-approbation à 2,49 % signifie que lorsque les taux d'intérêt seront de 3 % ou plus, l'acheteur avec la pré-approbation sera bloqué à 2,49 %. À noter que les taux actuels ne sont pas terrifiants. Pour ceux qui étaient sur le marché entre 1978 et 1991, les taux d'intérêt tournaient autour de 22 %.

'La bonne nouvelle pour les vendeurs est qu'ils doivent vendre maintenant. Ce marché unique est rare et ne se reproduira pas de sitôt.'

Les prix des propriétés ne vont pas baisser. Ils vont continuer d'augmenter en même temps que les taux d'intérêt. Le principal avantage de la hausse des taux d'intérêt pour les acheteurs est qu'il y aura moins de concurrence sur le marché et que les acheteurs n'auront pas à renoncer aux conditions de leurs offres. La



bonne nouvelle pour les vendeurs est qu'ils doivent vendre maintenant. Ce marché unique est rare et ne se reproduira pas de sitôt.

Passez une bonne semaine et restez en sécurité !

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

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



Image not for

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. état du marché immobilier
2. inspecteur en bâtiment
3. Joseph Marovitch
4. processus d'inspection

date créée

novembre 2021