



Question d'immobilier:
Test environnemental

Description

La promesse d'achat doit-elle être assortie d'une condition de test environnemental ?

Par **Joseph Marovitch**

Dans la plupart des transactions résidentielles de maisons individuelles, un **test environnemental** n'est pas requis. Toutefois, il y a des cas où le test environnemental doit être effectué. Si la propriété que l'acheteur achète est située près d'une station-service, d'une usine, d'une autoroute, d'une voie ferrée, d'un terrain de stationnement ou de tout autre endroit où des contaminants comme le pétrole, le gaz ou d'autres produits chimiques ont pu être utilisés, un test environnemental devrait être effectué. Un autre cas où un test devrait être effectué est dans les cas où la propriété a ou avait un réservoir de pétrole enfoui dans le sol à proximité.

Lors de l'achat d'une propriété commerciale ou d'une propriété à revenus résidentielle, je recommande toujours un **test environnemental de phase 1** pour deux raisons. La première raison étant que l'acheteur veut savoir qu'il n'y a pas de contaminants nocifs dans le terrain. La deuxième est qu'une institution financière pourrait exiger des documents indiquant que la propriété n'est pas contaminée avant de prêter de l'argent à un acheteur.

Un essai environnemental de phase 1 consiste principalement en une inspection visuelle d'une propriété, accompagnée de quelques échantillons de sol. Le test est effectué par une entreprise environnementale comme Solrock ou Enviro-Experts pour déterminer s'il y a des contaminants sur le terrain que l'on achète, comme du pétrole ou d'autres déchets toxiques qui sont dangereux pour les gens et l'environnement.

Si la propriété est située près d'une station-service, d'une usine, d'une autoroute, d'une voie ferrée, d'un terrain de stationnement ou de tout autre endroit où des contaminants ont pu être utilisés, un test environnemental devrait être effectué.

Si un test environnemental de phase 1 indique la possibilité de problèmes, un test de phase 2 et éventuellement un



test de phase 3 sont requis. S'il s'avère que la propriété contient des contaminants nocifs, le nettoyage peut être très coûteux.

Il est à noter qu'un propriétaire n'est pas censé vendre une propriété qui présente un problème environnemental. Si un acquéreur achète la propriété au comptant et découvre que la propriété contient des contaminants, l'ancien propriétaire peut être tenu responsable, qu'il soit au courant ou non du problème, à moins que le vendeur ne l'ait vendu sans garantie légale et qu'il ne soit pas au courant du problème avant de vendre la propriété.

Le coût d'un test environnemental de phase 1 est d'environ 1 500 \$ ou plus, selon la taille du terrain et du bâtiment. Le coût de l'assainissement des déchets toxiques peut s'élever à des milliers ou des centaines de milliers de dollars.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section des commentaires au bas de la page. De plus, pour voir mes articles précédents, entrez **Joseph Marovitch** dans le champ de recherche, au haut de la page à droite.

Prochain article : **Pourquoi acheter un duplex ? Avantages et inconvénients**

L'état du marché

Nous sommes toujours dans un marché de vendeurs, mais décembre a tendance à être un mois plus lent que le reste de l'année en immobilier car les gens veulent profiter des vacances. Cependant, il y a des avantages distincts à vendre avant la période des fêtes et du nouvel an.

Il y a moins d'acheteurs potentiels et moins de propriétés à vendre mais ceux qui magasinent en décembre sont sérieux et, pour les vendeurs, cela peut signifier une négociation et une vente plus rapides.

Lorsque les stocks diminuent pendant les fêtes, cela signifie que les acheteurs qui trouvent la bonne maison ne veulent pas craindre qu'un autre acheteur s'empare de la maison après les fêtes ou se lancer dans une guerre d'enchères. Par conséquent, bien qu'il y ait moins de concurrence, les acheteurs ont tendance à accorder la priorité à leur meilleure offre, ce qui réduit le temps de négociation.

'Il y a moins d'acheteurs potentiels et moins de propriétés à vendre mais ceux qui magasinent en décembre sont sérieux et, pour les vendeurs, cela peut signifier une négociation et une vente plus rapides.'

Les vendeurs ont aussi tendance à être plus motivés. Certaines propriétés sont sur le marché depuis un certain temps sans recevoir de bonnes offres quand arrive le ralentissement du marché durant le mois de décembre. Lorsque le vendeur reçoit une offre juste avant les vacances et qu'il a la possibilité de vendre avant le nouvel an, l'idée de ne pas avoir à continuer à garder la maison propre et d'avoir des étrangers qui visitent la maison est un soulagement. Un autre avantage est de pouvoir aller de l'avant au cours de la nouvelle année au lieu de rester à attendre que la propriété se vende.



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

S'inscrire

Image : Chokniti Khongchum / 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

clearly **2 POUR 1**
À PARTIR DE 39 \$

MAGASINEZ
LES LUNETTES

Categorie

1. Article | Environnement
2. Article | Immobilier

Tags

1. contamination
2. déchets toxiques
3. environmental test
4. état du marché immobilier
5. test environnemental
6. toxic waste

date créée

novembre 2019