



Questions d'immobilier :
Propriété à revenu et cannabis

Description

L'odeur du cannabis peut être un facteur dissuasif pour une vente

Par **Joseph Marovitch**

30 juin 2021

Je fais visiter des immeubles à revenus de six logements ou plus à de nombreux clients. Souvent, lors de la visite de la propriété, une odeur de cannabis imprègne l'air dans les couloirs. En visitant chaque unité, on comprend immédiatement d'où vient l'odeur. Souvent, les acheteurs ne sont pas choqués et comprennent que le cannabis est légal.

Si l'acheteur estime que le taux de rendement vaut l'investissement, il achètera le bien immobilier, investira peu ou pas d'argent et se contentera de percevoir les loyers. Dans d'autres situations où l'acheteur a l'intention de rénover l'immeuble et de déloger les locataires, là encore il y a vente.

Cependant, la plupart du temps, pour les investisseurs qui ont l'intention de bien entretenir la propriété et de conserver les locataires, l'odeur du cannabis est un facteur dissuasif. L'odeur peut éloigner les nouveaux locataires potentiels, faire en sorte que les loyers restent bas ; le cannabis peut décolorer les murs, l'odeur peut s'infiltrer dans les autres logements où il n'y a pas de fumeurs, et causer de nombreux autres problèmes. La solution consiste à indiquer dans le bail qu'il est interdit de fumer dans l'appartement. Présentement, la loi ne permet pas de fumer quoi que ce soit dans les aires communes.

... la plupart du temps, pour les investisseurs qui ont l'intention de bien entretenir la propriété et de conserver les locataires, l'odeur du cannabis est un facteur dissuasif.

Le 17 octobre 2018, le cannabis a été légalisé au Canada. Cependant, des lois ont été créées pour assurer à la fois la sécurité et l'utilisation agréable de tous les locaux d'un immeuble d'habitation, tels que :



- La culture du cannabis à des fins récréatives est interdite.
- Chaque unité d'un immeuble à revenu ne peut avoir qu'un maximum de 150 grammes de cannabis séché, quel que soit le nombre d'occupants.
- Il est interdit de fumer du cannabis dans les parties communes de toute résidence partagée, à moins qu'un fumoir spécifique ne soit désigné. Toutefois, un propriétaire peut indiquer dans chaque bail qu'il est interdit de fumer où que ce soit dans une résidence partagée.

Pour les besoins de la revente, du maintien des locataires et de l'augmentation de la valeur des loyers, je conseille de ne pas autoriser la consommation de cannabis dans l'immeuble.

Il faut également noter que chaque locataire a le droit légal d'utiliser et de jouir paisiblement de son unité et des aires communes. Par conséquent, tout locataire qui perturbe l'utilisation paisible des lieux par un autre locataire peut être tenu responsable et faire l'objet de mesures punitives de la part du Tribunal administratif du logement (TAL), y compris des amendes et/ou l'annulation de son bail.

'Pour les besoins de la revente, du maintien des locataires et de l'augmentation de la valeur des loyers, je conseille de ne pas autoriser la consommation de cannabis dans l'immeuble.'

Pour plus d'informations, contactez-moi, le Tribunal administratif du logement ou rendez-vous sur : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/le-logement/cannabis>

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 : **Stratégie de prix pour le marché de septembre alors que la pandémie se réduit**

L'état du marché

Selon un article paru dans le Financial Post, l'indice d'accessibilité de la Banque Royale du Canada (RBC) indique que l'acheteur moyen doit maintenant dépenser 52 % de son revenu pour couvrir les coûts d'une maison typique au Canada, et que ce pourcentage est le plus élevé depuis 1990. La hausse des taux d'intérêt est un autre facteur qui entre en jeu.

La pandémie, qui a eu pour effet de réduire le nombre de propriétés disponibles depuis plus d'un an, a fait exploser le prix des maisons. Comme c'est généralement le cas, les prix de l'immobilier ne baissent pas, ils augmentent lentement ou rapidement, mais ils augmentent. Avec le nouveau plateau élevé des prix de l'immobilier et la hausse des taux d'intérêt, il est devenu extrêmement difficile pour le citoyen moyen d'être propriétaire, car les maisons sont onéreuses et emprunter coûte plus cher.

'... l'indice d'accessibilité de la Banque Royale du Canada (RBC) indique que l'acheteur moyen doit maintenant dépenser 52 % de son revenu pour couvrir les coûts d'une maison typique au Canada, et que ce pourcentage est le plus élevé depuis 1990.'

Le bon côté des choses

Il s'agit toutefois d'une arme à double tranchant. Autant il peut être difficile d'acheter une propriété pour les



acquéreurs, autant il sera difficile pour les vendeurs de la vendre. Si les prix sont hors de portée et que les taux d'intérêt aggravent le problème, les vendeurs peuvent, après s'être rendu compte qu'ils ont eux aussi du mal à vendre leur maison, réduire le prix et faire davantage de compromis. Si tel est le cas, tout devrait s'équilibrer après un certain temps. Nous pourrions même assister à une correction du marché de l'immobilier.

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 :



Image d'entête · Plant Perception

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



LIVRAISON GRATUITE
*achats de 99\$ et plus**

LINEN CHEST

MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. cannabis
2. Joseph Marovitch
3. marijuana
4. Propriété à revenu
5. Questions d'immobilier

date créée

juin 2021