



Questions d'immobilier :  
Réponses à vos questions

## Description

# Une maison sur le marché depuis un certain temps et l'achat d'une propriété à revenu

Par **Joseph Marovitch**

Au cours des quatre dernières années, j'ai reçu bien des questions concernant la vente, les condos, l'inspection et le marché, entre autres choses. Dans cet article, j'ai pensé qu'il serait intéressant de fournir quelques réponses à mes lecteurs. Ces questions ont été posées par écrit dans la section « Commentaires » ainsi que par des personnes qui m'ont téléphoné ou envoyé un courriel. Mes coordonnées se trouvent dans les journaux, sur la toile et dans les médias sociaux tels que LinkedIn et Facebook.

**Q : Ma maison est sur le marché depuis un certain temps déjà et il semble que mon courtier ne soit pas intéressé à vendre ma maison rapidement, mais qu'il accumule plutôt d'autres clients dans les alentours et qu'il vende leur propriété. Dois-je envisager de faire appel à un autre courtier ?**

**R :** Si le prix que vous exigez pour votre propriété est trop élevé, un courtier vendeur – le courtier qui contacte votre courtier inscripteur pour visiter votre propriété – peut utiliser le prétexte du prix élevé de votre propriété pour vendre d'autres propriétés en faisant voir votre propriété aux acheteurs et en les invitant ensuite à visiter une autre propriété dans la même fourchette de prix mais en meilleur état et avec une évaluation municipale plus élevée.

Si votre courtier inscripteur estime que le prix de votre propriété est trop élevé, il doit vous informer, par écrit, de la situation et vous proposer une solution. Si toutefois vous ne suivez pas ses conseils, le courtier immobilier s'adressera aux acheteurs qui trouvent votre prix trop élevé et demandera par la suite à votre courtier s'il y a d'autres propriétés qu'il peut voir.



Dans ce cas, il fallait soit réduire le prix, soit trouver le bon acheteur. Tout dépend de la motivation du vendeur.

L'autre jour, j'ai reçu une demande de visite pour une de mes propriétés. Le courtier vendeur est arrivé avec le client et a commencé à déclarer, devant lui, que la propriété avait des problèmes et nécessitait une remise à neuf complète. Il m'est immédiatement venu à l'esprit que le courtier vendeur avait une autre propriété à proximité, à un prix similaire, que le client pouvait voir et qu'il utilisait ma propriété pour vendre l'autre, qu'il prévoyait visiter juste après. La visite a duré dix minutes. Ma propriété avait certes besoin de rénovations qui en augmenterait considérablement la valeur, mais le client du vendeur ne cherchait pas à acheter pour rénover, mais plutôt une propriété toute prête à emménager.

Dans ce cas, il faut soit réduire le prix ou trouver le bon type d'acheteur. Tout dépend de la motivation du vendeur.

### **Q : Quel est le meilleur endroit pour acheter une propriété à revenus ?**

**R :** Ceci est une question plutôt compliquée. Quel que soit l'endroit où l'on achète une propriété à revenus, celle-ci doit avoir un rendement de 5 % ou plus. Plus la propriété sera située près du centre d'une ville, plus elle sera dispendieuse et l'acheteur aura moins d'unités pour la même valeur. Si l'on achète un appartement de 16 unités à NDG, entre Grand et Girouard, le coût peut atteindre 2,5 millions de dollars. Le coût est plus élevé qu'ailleurs en banlieue et n'offre pas autant de logements, mais le loyer y est plus élevé et les locataires peuvent être plus avenants. De plus, la valeur de la propriété pourrait augmenter beaucoup plus rapidement dans cette zone.

'Il semble préférable pour un nouvel investisseur disposant de fonds suffisants de bâtir un portefeuille de biens immobiliers à revenus dans un bon endroit où les loyers sont plus élevés. Pour l'investisseur chevronné, il y a des opportunités partout à Montréal.'

Ainsi, pour 2,6 millions de dollars, on peut se procurer un immeuble de 20 appartements à Rosemont, près du stade olympique. Cependant, le loyer sera moins élevé, les locataires plus imprévisibles, ce qui signifie qu'ils iront et viendront rapidement, et la valeur de la propriété n'augmentera pas aussi rapidement. En d'autres termes, l'acheteur risque d'avoir beaucoup plus de maux de tête.

Il semble donc préférable, pour un nouvel investisseur disposant de fonds suffisants, de bâtir un portefeuille de biens immobiliers à revenus dans un bon endroit où les loyers sont plus élevés. Pour l'investisseur chevronné, il y a des opportunités partout à Montréal.

\* \* \* \* \*

C'est toute l'espace dont je dispose pour fournir des réponses écrites ici. Toutefois, si vous avez des questions, n'hésitez pas à me contacter à tout moment et je serai heureux de vous répondre par écrit ou par téléphone, ou si vous préférez, vous pouvez 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 : **Les copropriétés sont-elles un bon investissement dans le marché actuel ?**



---

## L'ÉTAT DU MARCHÉ

Pour les investisseurs, le marché montréalais est en plein essor pour plusieurs raisons telles que le faible taux de chômage, les faibles taux d'intérêt et surtout parce que les nouveaux stocks diminuent à mesure qu'il manque d'espace sur l'île. La faiblesse des stocks et la forte demande locale, nationale et internationale entraînent une hausse des prix.

Le problème est que nous avons une pénurie de logements. De nombreuses personnes n'ont pas les moyens d'acheter une maison. Beaucoup ont acheté des appartements en copropriété comme alternative moins coûteuse, bien que même les appartements en copropriété connaissent des augmentations de prix importantes. D'autres louent leur logement. Mais avec une pénurie de nouvelles constructions et des prix élevés, il y a très peu de logements à louer disponibles. Le manque d'offre de logements locatifs entraîne une hausse des loyers et les propriétaires trouvent des moyens d'augmenter les loyers encore plus.

'... il existe des règles et des lois pour protéger les locataires. Cependant, de nombreux locataires ne connaissent pas leurs droits, ne savent pas où aller ni qui appeler, ou n'ont pas les moyens financiers d'obtenir de l'aide.'

De plus en plus de propriétaires trouvent des moyens de se libérer des anciens locataires afin de pouvoir augmenter les loyers aux nouveaux prix du marché. Certains propriétaires offrent de l'argent aux locataires pour qu'ils partent, d'autres rénovent et demandent aux locataires de quitter définitivement leur logement. D'autres propriétaires indiquent qu'un membre de leur famille prendra possession du logement et que le locataire doit donc quitter les lieux.

Dans chaque situation que je viens d'évoquer, il existe des règles et des lois pour protéger les locataires. Cependant, de nombreux locataires ne connaissent pas leurs droits, ne savent pas où aller ni qui appeler, ou n'ont pas les moyens financiers d'obtenir de l'aide.

À Montréal, la **Régie du logement** est l'organisme à contacter. On peut trouver de nombreux renseignements sur les droits des locataires sur son site [rdl.gouv.qc.ca](http://rdl.gouv.qc.ca)

Les locataires peuvent également contacter la Régie aux coordonnées suivantes :

### **Régie du logement**

1425 Boul. René-Lévesque O, Bureau 600  
Montréal, Québec  
H3G 1T7  
514 873-2245

*Image : Andrew Burlone*



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

S'inscrire

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](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



LIVRAISON GRATUITE  
achats de 99\$ et plus\*

LINEN CHEST

MAGASINEZ

## Categorie

1. Article | Immobilier

## Tags

1. high-priced property
2. income property
3. Joseph Marovitch
4. l'état du marché
5. propriété à prix élevé
6. Propriété à revenu
7. questions et réponses
8. state of the market

## date créée

février 2020