

MARC BERGERON

Courtier immobilier agréé



LES PIÈGES À ÉVITER À L'ACHAT D'UNE MAISON

Lorsqu'on se lance dans l'achat d'un bien immobilier, on ne prend jamais assez de précautions. Très souvent l'achat est motivé par un coup de cœur, et il ne va pas sans dire que ce genre d'acquisition peut-être déraisonnée et peut entraîner des déceptions, surtout si on n'a pas pris le temps de veiller à certains points qui s'avèrent essentiels lorsqu'on se lance dans pareil investissement.

Faire une mauvaise analyse de ses besoins

Prenez bien le temps d'analyser vos besoins, c'est l'étape la plus importante. Vous rêvez d'une grande maison au bord d'un lac? Est-ce vraiment la propriété qui répond à vos besoins? Il faut parfois savoir faire la différence entre la maison de nos rêves et celle qui nous convient vraiment à nos besoins. Avant de commencer vos recherches, prenez le temps de réfléchir. Chaque famille a ses propres besoins et priorités. Combien de chambres et de salles de bain vous faut-il? Une salle à manger est-elle vraiment nécessaire

Tenez compte de vos goûts. Si vous n'êtes pas bricoleur, évitez les maisons qui ont besoin de grandes rénovations. Coup de cœur pour un grand terrain? N'oubliez pas que vous devrez l'entretenir. Si vous préférez la vie urbaine pour vous rapprocher des services, des salles de spectacles et des restos branchés, attendez-vous à vivre dans un milieu plus bruyant et moins vert. En résumé, établissez vos priorités!

Négliger son budget

On se préoccupe tellement, quand on achète une propriété, d'obtenir son prêt hypothécaire que l'on oublie parfois de préparer le budget dans lequel celui-ci devrait s'inscrire. On est en effet nombreux, à être pris par l'émotion de l'heure et à négliger les divers coûts qui accompagnent l'achat d'une nouvelle maison. Résultat: on risque de s'endetter jusqu'au cou. Aussi importe-t-il de dresser la liste de toutes nos dépenses et non pas uniquement celles afférentes à l'acquisition d'une demeure et de son entretien.

Vous vous éviterez ainsi des déboires et aurez la satisfaction de connaître des jours nouveaux, sans sortir de vos moyens. Tout budget raisonnable devrait tenir compte des dépenses suivantes:

- **Acompte** – Soyez assuré de pouvoir satisfaire à la demande de mise de fonds initiale. L'acompte peut provenir d'un don, de sources privées ou encore d'un emprunt.
- **Débours** – Tenez compte des droits afférents à l'acquisition d'une propriété: honoraires d'avocat, frais d'inspection, d'enregistrement, d'assurance, d'évaluation, taxe sur transfert de propriété.
- **Assurance hypothécaire** – La prime d'une telle assurance est incorporable à votre emprunt, mais sa demande peut faire l'objet d'une redevance de votre part.
- **Assurance maison et contenu** – Songez à protéger vos biens et votre capital immobiliers en les assurant.
- **Frais de déménagement** – De tels frais s'amoncellent vite. Voyez donc si vous êtes en mesure de les couvrir. Davantage; imaginez de coûteux «inattendus» qui pourraient éventuellement se produire.
- **Services payants** – Prévoyez les frais de branchement sur les services municipaux ainsi que les futures factures d'eau, gaz/mazout et électricité à régler par mois ou par trimestre. De tels règlements peuvent échapper à la responsabilité d'un locataire. Il n'en est pas de même pour un propriétaire qui se voit contraint à une dépense peut-être imprévue.
- **Entretien et rénovation** – Vous vous devez toujours d'anticiper d'éventuels frais de réparation, d'entretien ou de rénovation. Exemple : fuites, pannes, mauvais fonctionnements qui peuvent se produire dans une maison.

S'imaginer que l'on peut tout faire seul

Une transaction immobilière est un processus complexe et délicat qui nécessite une connaissance approfondie du marché et du droit immobilier, un accès aux meilleures banques de données et de posséder un certain talent pour la négociation entre autres. Un petit détail oublié peut vous occasionner des conséquences financières parfois importantes. Que diriez-vous de faire affaire avec un courtier immobilier compétent qui s'en occupe pour vous? Qu'il s'agisse du financement, de la qualification de l'acheteur, des conditions de vente, de l'inspection technique de la propriété ou des aspects juridiques, votre courtier saura vous guider du début à la fin.

Ne jamais prendre une décision précipitée

D'ailleurs, Il n'est jamais bon, pour quelque décision que ce soit et encore plus lorsqu'il s'agit de l'investissement le plus important de votre vie. En effet, si l'on ne prend pas le temps de réfléchir, si l'on ne peut comparer les avantages et les inconvénients ; que le temps nous manque pour prendre une décision éclairée, on risque de se retrouver en mauvaise posture. Il vaut toujours mieux rater une affaire qui nous paraît bonne, que de se retrouver avec un problème important pendant plusieurs années. Si malgré tout vous êtes dans l'urgence, il sera d'autant plus important de privilégier un achat avec l'aide d'un professionnel.

Vous laissez influencer par une aubaine

Une propriété qui est vendue à bas prix ou sous sa valeur marchande, c'est toujours intéressant. Évidemment, il y a souvent une raison sous-jacente qui explique ce phénomène par exemple le fait qu'elle soit vendue sans garantie légale. Soyez vigilants ! Un prix vraiment bas est suspect et cache souvent quelque chose. Redoublez de prudence particulièrement si les intervenants vous pressent de finaliser l'achat. Même si une aubaine ne devait révéler aucune anomalie votre priorité devrait être de remplir vos besoins en termes d'habitation et respecter votre budget. Le fait de ne pas payer un prix supérieur à la valeur marchande devrait être votre troisième critère de choix pour une habitation.

Négliger les visites et l'inspection professionnelle

On ne le répètera jamais assez, on n'achète jamais une propriété sans l'avoir visité avec minutie. Prenez votre temps, vous magasinez des heures pour des vêtements, pourquoi vous presser pour acheter votre maison? Idéalement vous devriez toujours faire une deuxième visite avant de faire une promesse d'achat, vous remarquerez que l'on voit souvent la propriété d'un autre œil. Il est également fortement recommandé de procéder à une inspection professionnelle avant l'achat. D'une part cela vous permettra de vous familiariser avec votre future propriété et d'autre part vous assurera que le tape-à-l'œil ne cache des vices importants.

Négliger de vérifier le certificat de localisation

Si vous vous apprêtez à faire une promesse d'achat sur une propriété, assurez-vous de vérifier le certificat de localisation. C'est la description légale de l'immeuble que vous désirez acheter. Votre banque où votre conseiller hypothécaire et votre notaire demanderont l'original ou une copie conforme du certificat de localisation de votre future maison afin de compléter leurs dossiers. Le certificat de localisation est un document technique préparé par un arpenteur-géomètre qui situe géographiquement la propriété (terrain et bâtiment) ainsi que l'emplacement de ses composantes (cabanon, clôtures, haies, piscine extérieure...). De plus, il contient aussi toutes les informations pertinentes sur les situations particulières (empiétements, servitudes, conformité ou non aux lois et règlements municipaux) qui concernent le lot cadastré. Alors si, par exemple, Hydro-Québec possède une servitude sur le terrain de votre future propriété, le certificat de localisation vous permettra d'en connaître son existence ainsi que ses tenants et aboutissants. Ce document et les informations qui y sont contenues sont essentiels dans toutes transactions immobilières.

Négliger de vérifier les documents de copropriété

Il est fortement recommandé avant de s'engager dans l'acquisition d'un bien en copropriété et de préférence avant la signature de toute promesse d'achat, de se procurer et d'examiner de manière détaillée toute une série de documents. Les documents à vérifier sont les suivants : La déclaration de copropriété, les règlements de l'immeuble et ses modifications, les procès-verbaux des dernières assemblées générales, les états financiers et le budget du syndicat. Ces données ont un impact direct sur la valeur marchande de la propriété.

CONSEIL DE **MARCBERGERON**, VOTRE COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ!

Pour plus d'information, n'hésitez pas me contacter



514-943-2820



info@marc-bergeron.com

Sutton