

Capsule d'information - Octobre 2019

Êtes-vous prêt quand il s'agit de vendre votre propriété

Ce qu'il faut savoir avant de mettre en vente sa maison:

- Préparez les documents à remettre aux visiteurs : relevés de taxes foncières, les permis émis par la municipalité, coûts de chauffage et d'électricité, factures des travaux de rénovation récents, garanties transférables (toiture, fenêtres, thermopompe, etc.);
- Vérifiez si le **certificat de localisation** de votre résidence a moins de cinq ans. Dans le cas contraire, faites-en faire un nouveau avec un arpenteur.
- Choisir un bon agent immobilier ou
- Prenez des photos numériques (vente sans agent immobilier) Faites-le avec soin, car ce sera votre premier argument de vente. Si vous vendez en hiver, ajoutez au dossier quelques photos prises en été pour que l'acheteur potentiel puisse voir l'aménagement paysager.

Le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds. Il fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce certificat est habituellement nécessaire lors d'une transaction immobilière et peut être requis par un créancier, un notaire, un avocat, un courtier en immeuble, un évaluateur ou une municipalité. Il peut être demandé tout autant par le vendeur que par l'acheteur.

Ce document est privé, voire confidentiel, et est remis au client et aux seuls intervenants désignés. De plus, le certificat de localisation ne doit en aucun cas être utilisé pour tenter d'établir des limites de propriétés ou d'entreprendre des travaux en relation avec celles-ci. Ces actions réfèrent plutôt à des opérations de piquetage ou d'implantation. Le certificat de localisation est régi par le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (L.R.Q., c. A-23, r.10).

Vous vous apprêtez à vendre ou à acheter une propriété et vous vous demandez si le certificat de localisation qui avait été produit il y a quelques années est toujours valide. Quelle est la durée de vie d'un certificat de localisation?

Il n'y a pas une loi ou de règlement qui rendrait un certificat de localisation caduque ou périmé. Cependant, la société prêteuse ou un notaire prudent peut exiger un certificat récent qui montre l'état actuel des lieux.

Plus le temps passe et plus il y a de possibilités que la situation de la propriété change. Ce peut être une nouvelle servitude (ex : droit de passage, etc.) qui affecte la propriété, un changement dans les zones à risques (ex : zone inondable) ou une modification quant à l'occupation d'une partie de l'immeuble. La construction d'une piscine, d'un cabanon ou de nouvelles clôtures fait en sorte qu'un nouveau certificat de localisation serait requis. Il doit y avoir vérification du positionnement de ces éléments quant au respect de la réglementation municipale concernant les distances minimums à respecter pour la piscine, le cabanon et également quant au positionnement des clôtures érigées pour vérifier s'il n'y a pas d'empiétement sur les propriétés voisines ou sur la propriété.

Au final, chaque cas est différent et plusieurs facteurs sont à prendre en considération pour déterminer s'il est nécessaire de produire un nouveau certificat de localisation (extrait de l'Ordre des Arpenteurs du Québec).

Au plaisir de vous rencontrer.

Katia Le Gall, inspectrice en bâtiment

