



Le meilleur moyen de se protéger lors de L'ACHAT d'une MAISON



Votre famille grandit et bientôt il sera impensable de ne pas déménager. Et tant qu'à y être, pourquoi ne pas acheter une première maison? Vous êtes jeunes et l'avenir est devant vous. Vous souhaitez aussi que vos enfants aient leur propre cour pour jouer. Donc, c'est décidé, vous appelez un agent immobilier pour qu'il vous aide à dénicher la maison de vos rêves.

Plusieurs personnes vous inonderont de bons conseils pour vous éviter une déception. Votre famille et vos amis vous feront une multitude de recommandations. Certains insisteront afin que vous fassiez inspecter la maison pour éviter un vice caché, d'autres s'improviseront conseiller financier et tenteront de vous influencer quant aux divers choix qui s'offriront à vous relativement au remboursement de votre financement hypothécaire. Et vous en perdrez votre latin.

En restant les deux pieds sur terre et en relativisant les choses, vous vous éviterez bien des inquiétudes inutiles. Vous connaissez forcément quelqu'un dans votre entourage en qui vous pouvez avoir confiance. Tenez-vous-en à ses opinions. Non pas parce que les autres sont de mauvais conseillers, mais simplement parce que les gens peuvent diverger d'opinion sans pour autant qu'il y ait une bonne solution et une mauvaise. Tout est une question de point de vue. Alors choisissez une personne qui vous ressemble, qui pense comme vous le plus possible.

Ceci dit, la plus importante règle demeure de poser des questions, beaucoup de questions et surtout des questions précises. Et pas juste sur la maison comme telle, mais aussi sur ses accessoires et ses périphériques. Mentionnez clairement ce qui est important pour

vous. Ne vous fiez pas à ce que vous voyez. Et notez par écrit vos échanges, vos préoccupations, vos questions et les réponses reçues. Par exemple, plutôt que de demander pourquoi la piscine n'est pas ouverte ou la permission de venir l'ouvrir vous-même au printemps, demandez clairement si la piscine a des problèmes quelconques et mentionnez au vendeur que la piscine fait parti des motifs vous motivant à acquérir cette maison plutôt qu'une autre. Et confirmez le tout par écrit en ajoutant une telle mention à l'offre d'achat. Si le vendeur vous cache une information à une question aussi directe, le vice caché pourra être invoqué avec succès.

Et il n'y a pas que la piscine. Le même principe s'applique à tous les accessoires de la maison et au terrain l'entourant. Le terrain est en pente? Y a-t-il un mur de soutènement et le sol est-il solide? Surtout s'il y a de la neige au moment de l'offre d'achat, faites parler le vendeur. Le réservoir à eau chaude date de quelle année? La fournaise, la toiture, les fenêtres, le calfeutrage, la plomberie et l'électricité ont quel âge?

Si l'historique de la maison a une importance pour vous, il faut le dire et l'écrire. La jurisprudence a récemment établi que ce qui ne touche pas directement la valeur intrinsèque de la maison ne peut va-

loir comme vice caché. Dans cette affaire, les acheteurs ont appris après avoir pris possession de leur nouvelle maison qu'un garçon s'était suicidé par pendaison dans le sous-sol. Le juge n'a pas accordé la réduction de prix de vente réclamé au motif que la valeur intrinsèque de la maison ne peut être affectée par un tel événement puisqu'un autre acheteur pour qui cet événement ne revêt pas la même importance aurait très bien pu acquérir cette maison à sa pleine valeur.

Il ne s'agit bien sûr que de quelques exemples. Le même principe s'appliquera à toute la maison, ses accessoires et le terrain qui est adjacent. Peu importe les circonstances, posez des questions, d'autres questions et encore des questions. Il vaut mieux paraître fatigué et espérer avoir l'heure juste que d'apprendre après l'achat l'existence d'un vice quelconque.

Puis, n'hésitez pas à parler avec votre notaire avant de finaliser l'offre d'achat. Son expérience et son expertise devraient vous aider à penser à toutes les petites questions qu'on oublie tout le temps sous l'émotion et l'excitation.

M^e Yvan Barabé, notaire
- , boulevard St-Martin est,
Laval Québec E