

CHRONIQUE IMMOBILIÈRE

Bienvenue dans cette nouvelle chronique, qui nous permettra de partager avec vous notre expertise en immobilier. Votre maison est sans doute une de vos valeurs les plus importantes. Aussi, il est primordial de comprendre comment s'établit sa valeur, comment en préserver la valeur, comment en obtenir le prix maximal au moment de la vente.

Je devrais payer ma maison le montant de l'évaluation municipale. Mythe ou réalité?

Pas forcément!

C'est en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale que l'évaluation municipale est établie. On y indique ceci : « *La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré (...).* »

Donc, en théorie, cela semble être la valeur marchande, mais la réalité est tout autre.

Il y a plusieurs nuances à apporter. Comme plusieurs d'entre vous le savent déjà, le rôle d'évaluation d'une municipalité est confectionné pour trois ans, d'où son nom de rôle triennal. Or, déjà, le jour du dépôt de ce dernier, les valeurs connaissent un décalage de 18 mois. En effet, le rôle est une photographie à une date fixe appelée date de référence. Comme le rôle est en vigueur pour une période de 3 ans, la valeur de la propriété connaîtra un écart de plus de 50 mois à la fin de cette période de 3 ans par rapport au marché réel. À titre d'illustration, le rôle actuel de la Ville de Saint-Bruno est basé sur une date de référence de juillet 2014.

Deuxième nuance, les ventes de votre unité de voisinage ne portent pas nécessairement sur des biens qui se comparent aisément avec votre résidence. Une moyenne mathématique appliquée sans nuance va inévitablement créer des distorsions.

Sans doute la plus importante nuance, est que, pour établir une valeur à une date donnée, comme le fait le courtier immobilier ou l'évaluateur agréé, il faut impérativement visiter le bien et en noter la condition et toutes les caractéristiques. Or, en matière d'évaluation municipale, la visite des lieux ne s'effectue que tous les 9 ans, sauf en cas de rénovations.

Tous admettront aisément que le marché immobilier évolue plus rapidement que tous les 9 ou 10 ans. Il y a de nombreuses exceptions à cette loi, mais ce qu'il est important de retenir, si vous voulez vendre ou acheter, c'est que l'évaluation municipale, c'est une donnée, mais il en existe de nombreuses autres plus pertinentes, précises et actuelles quand vient le temps de déterminer la valeur d'un immeuble. Parlez-en avec nous : comme courtiers immobiliers, nous vous donnerons l'heure juste.

Les opinions exprimées sont des notions larges et théoriques et nul ne peut prétendre qu'elles s'appliquent à un cas particulier.



ROYAL LEPAGE
PRIVILÈGE

L'ÉQUIPE ROSALIE BERNIER
& SUZANNE DÉRY

COMPÉTENCE. INTÉGRITÉ. SERVICE.

Suzanne Déry, LL. B.
Courtier immobilier
et avocate
514 817-0718

Rosalie Bernier, B. Ed.
Courtier immobilier
514 347-2345

www.equipebernierdery.com