

Ce qu'il faut faire avant de mettre votre maison en vente

Avant de vendre votre maison, vous devez l'examiner d'un autre point de vue que celui de l'occupant. Elle est maintenant un produit qui va être mis sur le marché et qui va probablement entrer en concurrence avec des logements neufs. Votre maison doit donner bonne impression, et doit donc être bien tenue et en ordre.

De nos jours, les propriétaires-occupants mènent une vie trépidante et ne souhaitent peut-être pas entreprendre d'importants travaux de réparation ou de rénovation lorsqu'ils emménagent. Votre maison doit donc être impeccable. Le présent document vous aidera à déterminer quels sont les aspects positifs et négatifs de votre « produit ». Il vous donnera l'occasion de prendre des mesures correctrices pour que votre maison soit accueillante, propre et bien entretenue lorsque le panneau « À vendre » sera installé.

FAITES D'ABORD LES TRAVAUX DE RÉPARATION

Si des réparations sont nécessaires, faites-les avant de mettre la maison sur le marché. Les acheteurs potentiels ne sont pas intéressés par vos intentions de réaliser les travaux avant le transfert de propriété. Même si les travaux sont déjà commencés, les futurs acheteurs auront peut-être de la difficulté à imaginer le résultat final. Ils auront à l'esprit l'image d'une maison en réparation.

Inspection par un professionnel : oui ou non?

Avant de présenter une offre, un acheteur sérieux voudra peut-être qu'un inspecteur professionnel vérifie votre maison de fond en comble. Même si ce guide vise à vous aider à relever vous-même les problèmes, il est libre à vous d'engager aussi un inspecteur professionnel. Si vous en avez les moyens, c'est une bonne idée de le faire avant de mettre votre maison sur le marché. Vous pourrez ainsi déterminer les lacunes importantes et y remédier avant que l'inspecteur de l'acheteur potentiel ne les découvre.

Le Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant de la SCHL

Ce guide pratique et facile à suivre vous aidera à identifier les principaux problèmes dans votre maison et à y remédier. Vous y trouverez des conseils pratiques avec des illustrations et des solutions efficaces pour chaque pièce de votre maison. Les directives de commande figurent à la dernière page de ce feuillet documentaire.



COMMENÇONS PAR L'EXTÉRIEUR

Vérifiez l'impression que donne votre maison de la rue

Quelle apparence votre maison a-t-elle de la rue? C'est la première impression d'importance qu'en auront les futurs acheteurs. Allez sur le trottoir et notez ce que vous remarquez.

- Retirez tous les objets qui encombrent votre jardin.
- Réparez les fissures ou les inégalités du revêtement de votre entrée de cour ou des allées.
- S'il n'y a plus de gazon à certains endroits de la pelouse, mettez-y du terreau et semez. Coupez les branches mortes de vos arbres.

et de vos buissons. Si vous avez des plates-bandes, désherbez-les et mettez-y du paillis. À la bonne saison, pensez à acheter des jardinières de fleurs pour rehausser l'attrait de votre propriété. Veillez à tondre la pelouse régulièrement. Assurez-vous que le terrain est propre à l'endroit du composteur.

- Les fenêtres et les murs sont-ils propres?
- Votre porte d'entrée doit-elle être repeinte?
- Assurez-vous que les gouttières et les descentes pluviales ne sont pas obstruées et qu'elles sont en bon état.
- Votre terrasse de jardin et les allées sont-elles propres? Sinon, nettoyez-les au jet à pression, et faites tous les travaux de peinture, de teinture ou d'étanchéisation nécessaires.
- Si vous avez une piscine, le pourtour et le bassin sont-ils propres (à la bonne saison)?
- Toutes les lumières extérieures fonctionnent-elles? Remplacez les ampoules grillées et retirez la saleté et les toiles d'araignée des dispositifs d'éclairage.
- Avez-vous une remise? Quel est son aspect?

Les fenêtres et les portes extérieures doivent-elles être de nouveau calfeutrées? Le matériau pourrait être desséché et devoir être remplacé six ou sept ans après l'application.

Votre terrasse est-elle entourée de poteaux de bois décoratifs? La base est-elle en bon état? Une nouvelle couche de peinture doit-elle être appliquée?

Si vous avez un portail, les composants sont-ils bien huilés?

Lorsque vous avez fini d'inspecter l'aspect esthétique de la maison, vérifiez les autres aspects extérieurs.

Quel est l'état de votre toit et de votre cheminée?

Si vous appréhendez de monter sur le toit, vous pouvez l'inspecter en grande partie avec des jumelles à partir du sol. Sinon, faites bien attention lorsque vous travaillerez ou vous vous déplacerez sur le toit. À moins que la réparation ne soit qu'un simple calfeutrage, vous devrez probablement faire appel aux services d'un professionnel.

Vérifiez l'état général de votre toit. Les parties affaissées, les bardeaux déformés, les flaques d'eau sur les toits plats et la corrosion des toits en métal indiquent qu'il est temps de réparer ou de remplacer certains éléments.

Les cheminées en maçonnerie et en métal doivent être droites, en bon état, munies au sommet d'un couronnement de conduit de fumée ainsi que de solins étanches à la jonction avec le toit.

Tous les toits doivent supporter les pressions causées par la neige ou par de fortes pluies. Une légère dépression peut indiquer qu'une ferme ou qu'un chevron est endommagé. Un professionnel devrait procéder à cette réparation peu coûteuse.

Examinez vos murs

L'aspect et l'esthétique de votre maison dépendent directement de l'état des murs extérieurs.

Remplacez l'ancien calfeutrage. Vous devrez peut-être le couper ou le gratter pour obtenir une bonne adhérence. Ne calfeutrez pas les espaces de drainage ou de ventilation.

La peinture extérieure est-elle en bon état? Si vous voyez des parties décolorées, craquelées et écaillées, vous devez repeindre. Assurez-vous d'obtenir plusieurs offres lorsque vous engagez des peintres professionnels.

Vous pouvez nettoyer les parements en vinyle. Cependant, les défauts ou les parties endommagées sur les parements en vinyle ou en métal indiquent généralement qu'ils doivent être remplacés.

Le stucco peut être réparé mais il faut de l'expertise pour faire les raccordements.

MAINTENANT PASSONS À L'INTÉRIEUR

L'acheteur potentiel pénétrera probablement dans votre maison par la porte d'entrée : votre inspection doit donc commencer par là. Vous voulez que votre acheteur voie un intérieur net, clair et bien éclairé. Rangez tous les objets qui donnent une impression de désordre; vos tapis doivent être propres et les planchers brossés et polis; les murs et les moulures doivent être fraîchement peints (de préférence dans des tons neutres ou clairs).

Sentez-vous des odeurs désagréables? Dans ce cas, trouvez-en la raison et éliminez-les. Vérifiez que toutes les lumières fonctionnent et qu'il n'y a pas de toiles d'araignée. Vous voulez que votre maison ait l'air spacieuse, claire et attrayante.

Si vous avez beaucoup de souvenirs de famille étalés dans la maison, songez à en éliminer un certain nombre. Votre objectif est d'aider les futurs acheteurs à déterminer s'ils peuvent vivre dans votre maison. Cette projection mentale devient plus difficile si votre maison ressemble à un sanctuaire familial.

Selon les agents immobiliers et les décorateurs professionnels, la cuisine et les salles de bains sont les pièces les plus essentielles à améliorer et à moderniser. Les acheteurs aiment également que les revêtements de sol soient neufs ou récents partout dans la maison.

Généralités

- ❑ Vérifiez que les marches d'escalier sont stables, que le tapis n'est pas déchiré et qu'il y a une main courante (rampe) et un garde-corps stable.
- ❑ Les marques inesthétiques sur les murs intérieurs peuvent généralement être retouchées avec du plâtre à reboucher et de la peinture.
- ❑ Vérifiez la bonne ouverture et fermeture des portes. Une porte peut offrir une légère résistance. Cependant, un coincement pourrait indiquer des problèmes structureux.
- ❑ Ouvrez et fermez toutes les fenêtres pour vérifier leur bon fonctionnement. Si l'on trouve de la buée entre les doubles vitrages scellés, ils ne sont plus étanches et la fenêtre doit être remplacée.
- ❑ Ne gardez qu'un minimum de meubles afin que les pièces ne donnent pas l'impression d'être plus petites qu'elles ne le sont. Veillez à ce qu'on puisse y entrer et en sortir avec aisance. Si elles contiennent des étagères ou des meubles débordants de livres, de magazines ou de bibelots, éliminez-en un certain nombre.
- ❑ Veillez à ce que les garde-robes paraissent spacieuses, bien organisées et en ordre. Créez de l'espace en vous débarrassant des vieilleries.

- ❑ Mettez en lieu sûr les objets de valeur comme les bijoux, les pièces de collection, l'argent, les appareils photo et les disques audio-numériques.

Cuisine et salles de bains

- ❑ Comme les gens éclaboussent lorsqu'ils ouvrent les robinets d'eau dans la cuisine et les salles de bains, vérifiez que le revêtement n'est pas endommagé autour des lavabos et des éviers, ainsi qu'au sol autour des toilettes. Les dégâts pourraient être dus à un mauvais calfeutrage ou à des fuites. Des fenêtres embuées, des moisissures et de la condensation sur le réservoir d'eau des toilettes dénotent des niveaux élevés d'humidité auxquels vous pouvez remédier à l'aide de ventilateurs d'extraction.
- ❑ Dans la cuisine, nettoyez tous les appareils, ainsi que le four. Nettoyez ou remplacez le filtre de la hotte d'aspiration au dessus de la cuisinière. Nettoyez vos armoires à l'intérieur et à l'extérieur, ainsi que le revêtement de comptoir et les dossierers. Réparez les robinets qui fuient.
- ❑ Retirez tout ce qui se trouve sur le dessus de votre réfrigérateur ainsi que les dessins et les aimants.
- ❑ Retirez tous les objets du comptoir.
- ❑ Retirez les objets qui se trouvent sous l'évier.

- ❑ Dans les salles de bains, frottez les lavabos, les baignoires et la cuve des toilettes en prenant soin d'en éliminer toutes les tâches de rouille. Retirez les moisissures dans les douches et les baignoires. Réparez les robinets qui gouttent ou les chasses d'eau qui fuient et passez l'aspirateur sur la grille du ventilateur.
- ❑ Nettoyez les miroirs, les plaques d'interrupteurs et les poignées des armoires.
- ❑ Envisagez d'installer des toilettes avec un réservoir de 6 litres si votre chasse d'eau utilise beaucoup d'eau.
- ❑ Si vous avez des carreaux de céramique dans votre cuisine ou votre salle de bains, vérifiez que le coulis est intact et propre.

Sous-sol

La bonne performance d'une maison dépend de l'état des fondations et des principales parties structurales du sous-sol. Au cours de votre inspection, vous devez veiller à ce qu'elles soient solides et durables.

- ❑ Vérifiez qu'il n'y a pas de fissures, d'infiltrations, d'efflorescence (taches blanches ressemblant à de la craie), d'effritement du mortier ou de bois pourri. Si vous trouvez l'un de ces problèmes, il faut faire des recherches pour en trouver les causes et les solutions possibles.
- ❑ Si votre sous-sol est humide ou sent le moisi, pensez à installer un déshumidificateur.
- ❑ Comme partout ailleurs dans la maison, votre sous-sol doit être en ordre.

- ❑ Changez les filtres de la fournaise et faites-la nettoyer. Ce sont généralement les premières tâches exigées par les acheteurs après l'inspection de la maison.
- ❑ Si vous avez un animal de compagnie, assurez-vous, le cas échéant, que son plat de litière est propre.

Garage

- ❑ Débarrassez-vous des outils cassés, des vieilles pièces de voiture, des bicyclettes qui ne servent plus, des boîtes de peinture vides et des centaines d'autres articles inutiles que vous entreposez dans le garage. Une fois encore l'espace doit être propre.
- ❑ Utilisez des solutions de nettoyage pour faire disparaître les tâches d'huile au sol.

LE MOMENT EST VENU DE FAIRE VISITER VOTRE MAISON!

Vous avez inspecté votre maison et résolu les problèmes. Vous êtes maintenant prêt pour les visites. Votre maison sera rapidement mise en ordre si vous avez un plan d'action pour répartir les tâches entre tous les membres de votre famille.

- Ouvrez les rideaux et les stores, et allumez les lumières afin que la maison soit bien éclairée.
- Aérez la maison pour éliminer les odeurs de cuisine, les odeurs des animaux de compagnie et le reste.
- Agrémentez de fleurs fraîchement coupées.
- Mettez de l'ordre et videz les ordures.
- Assurez-vous que la maison est impeccable.
- Réglez votre thermostat à une température agréable.
- Retirez les animaux de la maison ou mettez-les dehors.
- Si vous avez un agent, partez lorsqu'il y a une visite. Si vous la vendez vous-même, sachez vous rendre utile sans talonner les visiteurs.
- Par mauvais temps, réservez de l'espace pour les bottes, les caoutchoucs et les parapluies.
- Si vous vendez en hiver, montrez des photos de l'aménagement paysager en été.
- Sortez les factures de chauffage et d'électricité.
- Pour ceux qui ont un système de fosse septique ou un puits, présentez toute l'information concernant l'inspection et l'entretien.

Pour en savoir davantage sur les feuillets *Votre maison* et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca ou communiquez par téléphone : 1-800-668-2642 ou télécopieur : 1-800-245-9274.

Publications payantes

<i>Votre maison : l'entretien et la réparation</i>	N° de commande 61210
<i>Guide de correction des problèmes d'humidité dans le sous sol</i>	N° de commande 65887
<i>Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant</i>	N° de commande 62115
<i>Rénovation de la Maison saine^{MC}</i>	N° de commande 61151

Publications gratuites

<i>L'achat d'une maison : étape par étape</i>	N° de commande 61143
---	----------------------

Feuillets **Votre maison**

<i>Combattre la moisissure – guide pour les propriétaires-occupants</i>	N° de commande 60606
<i>Avant de réparer ou de remplacer le revêtement du toit</i>	N° de commande 62259
<i>Le choix d'un inspecteur en bâtiment</i>	N° de commande 62840
<i>La peinture : murs, plafonds et planchers</i>	N° de commande 63135
<i>Le choix d'un déshumidificateur</i>	N° de commande 62093
<i>Le choix d'un entrepreneur</i>	N° de commande 62278
<i>Les revêtements de sol</i>	N° de commande 63145
<i>Votre installation septique</i>	N° de commande 62796
<i>L'achat d'une toilette</i>	N° de commande 62936
<i>L'importance des ventilateurs de cuisine et de salle de bains</i>	N° de commande 62085

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL
Révision : 2005, 2006, 2007, 2008
08-07-08

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.