

Un guide du consommateur au Massachusetts

ACHETER ET VENDRE

UNE MAISON AU
MASSACHUSETTS



Association des REALTORS® du Massachusetts
Bureau des consommateurs et des règlements commerciaux du
Massachusetts

French

PRÉFACE

L'achat ou la vente d'une maison est une des transactions les plus importantes qu'un individu puisse faire dans sa vie. Après des années de planification et d'économies, un acheteur entame le processus pour trouver la maison de ses rêves. La recherche peut relever du défi tout en ouvrant des portes. L'assistance d'un agent immobilier qualifié peut transformer des négociations complexes en des démarches des plus satisfaisantes pour l'acheteur et le vendeur. Cette brochure destinée au public acheteur et vendeur d'immobilier est un service au consommateur et montre l'engagement des REALTORS® du Massachusetts à promouvoir l'opportunité d'accéder à la propriété pour tous les citoyens de l'état du Massachusetts.

Pour plus d'informations sur le processus d'achat ou de vente, nous invitons les consommateurs à naviguer le côté public du site Internet de l'association des REALTORS® du Massachusetts (MAR) à www.marealtor.com. Le profil des communautés et des informations pratiques ainsi que des règles générales pour les acheteurs et les vendeurs de propriété résidentielle sont disponibles sur ce site.

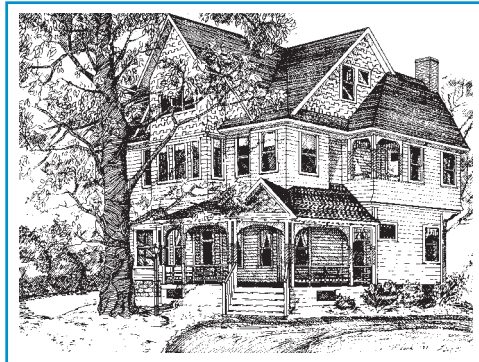
LE RÔLE DE L'AGENT IMMOBILIER

Conventions exclusives d'inscription

Bien qu'il y ait plusieurs types d'inscription pour la vente d'immobilier qu'un propriétaire accorde à un courtier, la plus commune au Massachusetts est un accord de « droit de vente exclusif ». Dans un accord de « droit de vente exclusif » le courtier contractant se voit octroyer le droit de collecter des honoraires pour services professionnels si la propriété est vendue par qui que ce soit, y compris à un acheteur localisé par les uniques efforts du propriétaire.

Service inter-agences

Lorsqu'un acheteur travaille avec un agent immobilier qui participe à un service inter-agences (« MLS »), l'agent peut coopérer pour montrer à l'acheteur n'importe quelle propriété incluse dans le MLS, même si elle est inscrite



drawing by C. Luck

auprès d'une autre agence.

Relation mandataire

Que vous soyez l'acheteur ou le vendeur, vous pouvez choisir le conseil, l'assistance et la représentation par votre propre agent. Ne présumez pas qu'un courtier agisse en votre nom à moins que vous n'ayez passé un contrat de représentation avec ce courtier. Si vous êtes vendeur, vous pouvez autoriser votre agent contractant de coopérer avec les agents des autres agences pour aider à vendre votre propriété. Ces agents coopérants peuvent être des sous-agents qui représentent un vendeur ou des acheteurs. Un vendeur peut en général bénéficier d'une couverture plus vaste en autorisant un courtier contractant d'indemniser un agent coopérant qui procure un acheteur final. Si vous êtes un acheteur vous avez le choix de travailler avec l'agent du vendeur ou le vôtre. La décision dépendra du type de services que vous désirez et la méthode d'indemnisation de l'agent. Un courtier qui représente un acheteur et montre à ce dernier une propriété inscrite avec l'agence de ce courtier est appelé un auprès de. La double représentation est permise à condition que l'acheteur et le vendeur aient donné leur consentement éclairé. Les devoirs de l'agent immobilier ne libèrent pas le consommateur de la responsabilité de protéger ses intérêts. Si des conseils sont nécessaires concernant des questions légales, fiscales, d'assurance ou autre, un professionnel dans ces domaines devrait être consulté. La réglementation de la commission d'enregistrement des agents et des représentants immobiliers exige qu'un avis écrit de la relation mandataire d'un agent immobilier soit fournie aux acheteurs et aux

vendeurs lors de la première réunion en vue de la discussion d'une propriété spécifique. L'acheteur et le vendeur doivent signer un accusé de réception de l'avis.

Les agents immobiliers ne sont pas des inspecteurs et ne garantissent pas l'état d'une propriété.

Les agents immobiliers ne sont pas formés pour localiser des problèmes structuraux, électriques, de plomberie, de fosse septique et autre dans une maison ou sur une propriété et ne garantissent pas l'état de la propriété qu'ils vendent. En général, il n'est pas du devoir des agents d'inspecter une propriété pour localiser les défauts, et il n'est pas de leur devoir de vérifier les informations reçues des vendeurs, départements municipaux ou autres sources sûres. Naturellement, les agents immobiliers ne doivent pas « faire de fausse déclaration en toute connaissance de cause » (MGL c.112 section 87AAA(a)). Les agents n'ont aucune responsabilité s'ils passent innocemment des informations aux acheteurs provenant de sources sûres même si elles s'avèrent être inexactes plus tard. Les agents qui fournissent aux acheteurs des noms d'avocats, de comptables ou autres professionnels ne garantissent pas l'exactitude des rapports de ces professionnels. Depuis le 1^{er} mai 2001, les inspecteurs de maisons doivent avoir une licence de l'état et être couverts par une assurance en cas d'erreurs ou d'omissions. Une liste complète de tous les inspecteurs ayant une licence est disponible auprès de la division des permis professionnels de l'état.

DROITS ET RESPONSABILITES

DU VENDEUR

Le droit d'accepter les termes de l'inscription

Le vendeur a le droit absolu de déterminer le prix d'inscription. L'agent immobilier peut préparer « une opinion sur la valeur » pour aider le vendeur à déterminer le prix. Un agent peut refuser une inscription pour toute raison valide.

Le droit de recevoir toutes les offres présentées.

De par la loi, les agents immobiliers doivent présenter toutes les offres à un vendeur. La commission d'enregistrement des agents et des représentants immobiliers interprète cette

obligation comme étant continue jusqu'à ce qu'un accord soit signé. Normalement les agents immobiliers ne recherchent plus des acheteurs et ne continuent pas de montrer une propriété après l'acceptation d'une offre, à moins d'un accord contraire. Même si un acheteur fait une offre pour le plein prix demandé à l'inscription, l'acheteur ne peut généralement pas forcer un vendeur à accepter, puisque les prix d'inscription sont considérés comme étant des invitations à faire des enchères.

Nature des devoirs du vendeur par rapport à l'état de la propriété

Tout vendeur a le devoir de répondre de façon complète et exacte à toute demande d'informations concernant une propriété. Cela s'applique autant si l'information est demandée directement par un acheteur potentiel ou par un agent immobilier, qui à son tour peut faire passer cette information à un acheteur potentiel. Les réponses trompeuses ou les demies vérités sont inappropriées. Si un vendeur n'est pas sûr de l'information, il ne devrait pas deviner, mais rechercher sa réponse. Autrement, l'acheteur peut être trompé. Les vendeurs doivent fournir des informations concernant la présence de peinture au plomb ou d'isolation mousse à l'urée formol lorsque cela s'applique.

Systèmes septiques et fosses d'aisance

Les règlements sur l'environnement du Massachusetts exigent qu'une propriété qui est entretenue par un système septique, une fosse d'aisance ou tout autre système d'évacuation des eaux usées personnelles doit être inspectée dans les deux (2) ans précédant une vente (trois (3) ans si elle est pompée au moins une fois par an) ou dans les six (6) mois suivants la vente (si les conditions météorologiques empêchent une inspection avant la vente). Seuls des inspecteurs et des évaluateurs de sol autorisés peuvent exécuter ces inspections. Si un système ne passe pas l'inspection, l'acheteur et le vendeur peuvent négocier qui devra payer les réparations ou le remplacement du système, ou si l'accord de vente referme une clause de réserve, l'acheteur peut décider de se retirer. Le fait qu'un système passe une inspection du Titre 5 ne garantit pas que le système continuera de fonctionner correctement. Même entretenu correctement un système ne dure en moyenne que

15 à 20 ans.

Certificats de détecteurs de fumée.

La loi du Massachusetts exige que toutes les structures résidentielles doivent être équipées de détecteurs de fumée agréés. Le service d'incendie local délivrera un certificat pour prouver la conformité.

DROITS ET RESPONSABILITES DE L'ACHETEUR

Etat de la propriété

Un acheteur peut souhaiter employer un inspecteur résidentiel professionnel, un inspecteur pour la peinture au plomb, un inspecteur de termites/parasites, un inspecteur des égouts/de systèmes septiques, un ingénieur ou tout autre expert de son choix pour évaluer la propriété comme condition de son offre. La loi du Massachusetts ne donne pas automatiquement le droit aux acheteurs de faire faire une inspection de la maison, cependant au moment de la signature du premier contrat d'achat écrit vous recevrez un document intitulé « *informations pour les consommateurs concernant les inspections résidentielles* ». Si l'acheteur souhaite que l'obligation d'achat dépende du résultat d'une inspection, l'acheteur devrait inclure une clause sous réserve d'inspection dans toute offre. L'acheteur peut également souhaiter contrôler les registres publics pour vérifier les informations concernant les impôts ou la valeur imposable, le zonage ou l'historique des travaux exécutés.

Peinture au plomb, substances dangereuses ou toxiques

Lors de l'achat d'une propriété, l'acheteur peut souhaiter effectuer des tests spéciaux déterminant la présence de substances dangereuses ou toxiques. Cela comprend la peinture au plomb, le radon, l'amiante en suspension, l'écoulement accidentel d'huile, etc. Les informations provenant du Département de la Santé Publique vous seront données concernant la peinture au plomb si cela s'applique. Pour les résidences construites avant 1978 les lois du Massachusetts et fédérales stipulent que les acheteurs se voient accorder le droit de prendre jusqu'à dix (10) jours pour

inspecter une propriété en vue de déterminer la présence ou non de peinture au plomb. Ce droit peut être abandonné. Des niveaux élevés en plomb peuvent provoquer des lésions cérébrales ou d'autres blessures graves aux enfants. La loi du Massachusetts n'interdit pas la vente des propriétés contenant de la peinture au plomb ainsi que d'autres substances potentiellement dangereuses.

Les lois pour le logement équitable

Les agents immobiliers et les vendeurs doivent de par les lois de l'état et fédérales traiter toutes les parties à une transaction immobilière de façon égale et sans distinction de race, de croyance religieuse, de couleur, d'origine nationale, de sexe ou d'orientation sexuelle, d'âge, d'information génétique, d'ascendance, d'état matrimonial, de la présence ou non d'enfants, de service militaire/d'état d'ancien combattant, de réception d'assistance publique ou de handicaps physiques ou mentaux. Si vous pensez que vous avez été la victime d'une discrimination abusive, contactez la commission du Massachusetts contre la discrimination.

CONDITIONS LEGALES

POUR UNE TRANSACTION

Conditions à un contrat

Les accords pour l'achat d'une propriété immobilière doivent en général être écrits et signés pour être applicables. Une offre signée par l'acheteur qui comprend tous les termes essentiels et qui est acceptée et signée par le vendeur peut constituer un contrat obligatoire. Une contre-proposition écrite par le vendeur et qui est acceptée par écrit par l'acheteur peut également constituer un contrat obligatoire. De nombreux agents immobiliers ont des formulaires pour ces accords utilisés par les clients et acheteurs. Souvent un contrat plus détaillé connu sous le nom de « Contrat d'achat et de vente » (« P&S ») sera signé par l'acheteur et le vendeur après l'acceptation d'une offre. Le P&S remplacera alors l'accord précédent. Si vous n'êtes pas sûr de vos risques et de vos responsabilités selon les termes d'un contrat offert vous devriez contacter un avocat qualifié pour vous aider.

Acompte de l'acheteur

Il est coutumier pour l'acheteur de déposer un acompte ou

une note de couverture comme preuve de bonne foi au moment de la présentation de l'offre. Bien que la somme soit négociable, elle représente typiquement 5 à 10 % du prix d'achat. Normalement cet acompte est retenu en garantie bloquée, mais il n'est pas encaissé jusqu'à ce que le vendeur ait accepté l'offre de l'acheteur.

Eventualité d'hypothèque immobilière et de financement

S'il est nécessaire d'obtenir le financement pour l'achat auprès d'une institution financière, l'acheteur doit répondre aux critères de l'organisme de crédit pour se qualifier pour un prêt. Les forfaits d'emprunt, les taux d'intérêt sur les hypothèques, les points (intérêt pré-payé ou frais administratifs) et les conditions générales varient d'une institution financière à l'autre et devront être ajustés de temps à autre. Si le financement via un organisme de crédit est nécessaire, l'acheteur peut vouloir faire une offre sous réserve de l'acceptation d'un engagement à un prêt dans une période de temps spécifiée. Il est crucial de se conformer exactement aux termes d'une clause d'éventualité d'hypothèque.

Vérification du titre de propriété et assurance du droit de propriété

La plupart des banques et organismes de crédit fonciers exigent qu'une vérification du titre de propriété détenu par le vendeur soit faite pour déterminer si la propriété est négociable et si elle offrira suffisamment de valeur mobilière pour le prêt fourni. Les organismes de crédit exigent généralement une assurance sur le droit de propriété pour le montant du prêt et pour des honoraires supplémentaires, une assurance sur le droit de propriété peut être obtenu pour protéger la portion du prix d'achat effectivement payée par l'acheteur.

INFORMATIONS DIVERSES

Conformité au zonage et aux normes et règlements de construction

Le zonage fait référence au droit d'une cité ou d'une ville locale de réguler l'utilisation d'une propriété particulière. Cela peut couvrir si l'utilisation peut être résidentielle, commerciale ou industrielle ; le nombre d'unités habitables qui peuvent être mises sur un terrain, la taille minimum d'un terrain, la taille minimum de la façade sur la rue, la distance minimum d'une structure par rapport à la rue, par rapport à la ligne d'arpentage latérale ou par rapport à l'arrière du terrain. Les structures qui étaient conformes au zonage à l'époque de leur construction peuvent être dispensées des règles de zonage actuelles, tandis que les structures qui n'étaient pas conformes lors de leur construction doivent généralement recevoir une « divergence » de la part de la cité ou de la ville pour être légales.

Les maisons sont souvent inscrites comme ayant un appartement supplémentaire. Un tel appartement est parfois appelé un appartement « des parents », un logement « au pair » ou tout autre nom. Généralement cela fait référence à une structure qui a été transformée pour ajouter un logement séparé. L'acheteur peut vouloir déterminer auprès de la cité ou de la ville si une telle utilisation a été approuvée.



QUI EST UN REALTOR®?

Tous les agents immobiliers agréés devraient agir de façon juste, professionnelle et morale. Cependant, tous les agents immobiliers ne sont pas des REALTORS®. Les agents immobiliers qui sont des REALTORS® souscrivent à un code déontologique national qui permet d'assurer l'équité, l'intégrité et le professionnalisme de tous les REALTORS®. De plus ils sont membres de l'association des REALTORS® du Massachusetts, une organisation professionnelle composée de professionnels de l'immobilier de chaque cité et ville du Massachusetts.



Les REALTORS® peuvent également avoir des titres professionnels tels que lauréat de l'institut REALTORS® (GRI), spécialiste résidentiel certifié (CRS), et représentant d'acheteur certifié (CBR) qui démontrent une formation plus poussée ou une spécialisation dans le secteur de l'immobilier.

AVIS :

Cette brochure est publiée en vue d'une utilisation et d'une distribution gratuite par les membres de l'association des REALTORS® du Massachusetts. La distribution n'est pas obligatoire mais elle est entièrement facultative. La publication des informations contenues dans cette brochure ne crée aucune relation client/avocat et n'est pas un substitut pour une consultation auprès d'un avocat qualifié en matière d'immobilier. Dans toute transaction il peut exister d'autres obligations qui vous reviennent et des mesures que vous pouvez souhaiter prendre pour protéger vos intérêts. Vous devriez consulter un avocat pour tout conseil légal concernant une transaction spécifique.

© Droit d'auteur 2002
Massachusetts Association of REALTORS®,
tous droits réservés.

Autres ressources :

Guides du consommateur

Banques vendant des assurances
Guide du nouvel acheteur de propriété
Amélioration du foyer
Droits et responsabilités du propriétaire
Loi d'assistance contre les défauts cachés
Gestion du crédit et des dettes
Loi contre les nouvelles voitures ou voitures à
crédit-bail avec défaut caché
Droits d'achat
Tribunal des petites réclamations
Droits et responsabilités du locataire
Prospectus du Titre 5 pour les
consommateurs
Lettre de réclamation sous 30 jours
Loi de garantie des véhicules d'occasion

Prospectus d'information pour les consommateurs

Droits pour les réparations automobiles
Secrets des cartes de crédit
Faire travailler les clubs de mise en forme
pour vous
Arrêter le courrier déchet, les appels et les
courriels
Survivre au vol d'identité financière

Numéro d'urgence pour le consommateur

(617) 973-8787
Toll free (888) 283-3757

Centre de ressource en ligne

<http://www.state.ma.us/consumer>

Courriel

consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

Cette publication fournit des informations générales sur les questions et les procédures de consommation au Massachusetts. Elle n'est pas conçue pour traiter de toutes les questions en détails et on encourage les consommateurs à se renseigner plus en détails en contactant directement un avocat ou l'agence concernée.

♻️ Imprimé sur du papier recyclé.

Préparé par *

**MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®**



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700
www.marealtor.com

Bureau des consommateurs et des règlements commerciaux du Massachusetts

10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
Gouverneur

Kerry Healey
Lieutenant gouverneur

Beth Lindstrom
Directrice

Des remerciements particuliers à Robert S. Kutner Esq. Casner & Edwards, Boston d'avoir fourni un éditorial pour cette publication



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com