Radar Foncier

RAPPORT VENDEUR · MA MAISON AVANT DE LA VENDRE

1234, rue de l'Exemple

Lot 0 001 002 | Zone D-102Hb | 25 octobre 2026

Voir la propriété sur Google Maps

Pré-analyse, pas un avis officiel. Ce rapport est une pré-analyse générée automatiquement à partir de données publiques. Il ne constitue pas un avis officiel de la Ville de Saint-Exemple, ni un avis juridique, ni un avis d'urbaniste ou d'arpenteur-géomètre. La zone et les normes de la grille, lues automatiquement, ainsi que les dimensions du lot doivent être confirmées auprès du service d'urbanisme de la municipalité et par le certificat de localisation avant toute décision.

VALEUR AU RÔLE	ZONE	SUPERFICIE DU LOT	LOGEMENTS ACTUELS	CONSTRUIT EN
261 000 $	**D-102Hb**	**636 m²**	**1**	**2000**
30 % terrain	Saint-Exemple	15,5 m de façade	Unifamiliale	26 ans

1. VOTRE MAISON VUE PAR UN ACHETEUR

Ce qu'un acheteur verra : 2 points à préparer avant la mise en vente (zone inondable ; radon).

Valeur au rôle	261 000 $
Taxes par an (estimées)	2 688 $
Vérifications sans point	10 / 12

À VÉRIFIER	Zone inondable. Lot à moins de 50 m d'une zone de récurrence 20-100 ans. Un acheteur le verra : réunissez les preuves (aucun sinistre, clapet antiretour, prime d'assurance) avant la mise en vente. Précision : par lot, cartes officielles des zones inondables.
RIEN TROUVÉ	Pyrrhotite. Pas dans un secteur ni une période de construction à risque connus. Argument de vente : secteur non touché. Précision : par secteur et par période de construction, jamais une mesure du béton de la maison.
À VÉRIFIER	Radon. Aucune carte ne dit le radon d'une maison : seul un test de 3 mois le mesure. Faites un test de 3 mois maintenant (d'octobre à avril) : un bon résultat rassure l'acheteur. Précision : repère régional (Santé Canada, 2009-2011), jamais une mesure de la maison.
À VÉRIFIER	Terrain contaminé. Registres non lus pour cette adresse. Un acheteur demandera s'il y a eu un réservoir de mazout : ayez la preuve de retrait. Précision : registres publics du ministère de l'Environnement, autour du lot.
RIEN TROUVÉ	Glissement de terrain et érosion. Aucune zone de contraintes relevée dans les données consultées. Précision : par lot, cartes gouvernementales et municipales.
RIEN TROUVÉ	Taxes. Taxes estimées -3 % par rapport aux 10 maisons semblables autour, à taille égale. Argument de vente : des taxes dans la norme du secteur. Précision : taxes estimées avec les taux de la ville, comparées aux maisons semblables autour.
RIEN TROUVÉ	Âge du bâtiment. Construit en 2000 : rien de connu propre à cette période. Gardez les factures des travaux faits. Précision : année inscrite au rôle d'évaluation.
RIEN TROUVÉ	Ce qui peut se construire à côté. La zone D-102Hb permet au plus 3 logements par bâtiment. Argument de vente : un quartier stable. Précision : grille de zonage de la zone.
PAS DE DONNÉES	Permis autour. La municipalité ne publie pas ses permis délivrés. Précision : permis délivrés publiés par la municipalité, à vol d'oiseau.
RIEN TROUVÉ	Travaux de la Ville. Aucun projet de travaux publics publié à moins de 500 m. Précision : travaux publics publiés par la municipalité.
RIEN TROUVÉ	Patrimoine. Aucun statut patrimonial connu pour cette propriété. Précision : inventaires et répertoire du patrimoine culturel.

PAS DE DONNÉES	Travaux sans permis. Pas d'image des bâtiments pour ce lot. Vérifiez que votre certificat de localisation montre tout ce qui a été construit. Précision : aucune emprise publiée pour ce lot.

Radar Foncier ne remplace ni le courtier, ni l'inspecteur, ni le notaire, ni l'arpenteur-géomètre. Ce rapport ne lit que les données publiques : ce que vous savez de votre maison (dégât d'eau, réparation, entente avec un voisin), vous seul pouvez le déclarer.

2. AVANT LA MISE EN VENTE

À corriger ou préparer avant la mise en vente

Dans l'ordre : ce qui peut faire échouer une vente d'abord. Un point préparé d'avance rassure l'acheteur et son inspecteur.

Par ordre de priorité

- Zone inondable : Lot à moins de 50 m d'une zone de récurrence 20-100 ans. Un acheteur le verra : réunissez les preuves (aucun sinistre, clapet antiretour, prime d'assurance) avant la mise en vente.
- Radon : Aucune carte ne dit le radon d'une maison : seul un test de 3 mois le mesure. Faites un test de 3 mois maintenant (d'octobre à avril) : un bon résultat rassure l'acheteur.

Ce que vous devez déclarer

Les faits publics trouvés pour votre maison, avec leur source, à reprendre dans le formulaire de déclarations du vendeur. Vous restez seul à déclarer ce que vous savez de votre maison. Une vente « sans garantie légale » ne vous protège pas pour un vice que vous connaissiez et que vous n'avez pas déclaré (Code civil du Québec, art. 1733).

Point	Phrase à reprendre	Source
Zone inondable	Lot à moins de 50 m d'une zone de récurrence 20-100 ans.	Données publiques consultées par le Radar

Votre dossier de vente

Les documents qu'un acheteur, son inspecteur, son prêteur et son notaire vous demanderont. Réunis d'avance, ils évitent les délais et les conditions qui tombent.

Document	Pourquoi
Certificat de localisation	récent, fait après vos derniers travaux (piscine, cabanon, agrandissement) : l'acheteur et son prêteur le demanderont, et il faut souvent plusieurs semaines pour l'obtenir
Permis et factures	pour chaque rénovation, avec les garanties
Comptes de taxes	municipales et scolaires, des deux dernières années
Factures d'énergie	électricité, mazout ou gaz, sur 12 mois
Test de radon	3 mois, d'octobre à avril : un bon résultat rassure
Déclarations du vendeur	le formulaire, rempli avec soin : avec un courtier, c'est un formulaire obligatoire
Preuve de retrait d'un réservoir de mazout	s'il y en a déjà eu un

3. CE QUI EST PROPRE À VOTRE TYPE DE PROPRIÉTÉ

Vendre une maison unifamiliale : ce que l'acheteur regardera

L'acheteur d'une maison unifamiliale paie seul tout l'entretien : il veut connaître l'âge de chaque grande composante et les limites exactes du terrain.

Tout est à vous, et tout sera à l'acheteur	Pas de syndicat, pas de locataire : l'acheteur regardera donc l'état de chaque grande composante. Notez l'année de la toiture, des fenêtres, du chauffe-eau, du système de chauffage et du drain, avec les factures.
Le terrain et ses limites	Clôture, haie, cabanon, piscine, entrée : c'est le certificat de localisation qui dit s'ils sont bien sur le terrain et à la bonne distance des lignes. S'il date d'avant vos derniers travaux, faites-le refaire avant la mise en vente.

Les voisins : clôture, arbres et eau	Une clôture sur la ligne est présumée mitoyenne et s'entretient à frais communs (Code civil du Québec, art. 1002 et 1003). Un voisin peut demander de couper les branches et les racines qui avancent chez lui et lui nuisent (art. 985). Dites à l'acheteur s'il y a une entente ou un différend avec un voisin : c'est à déclarer.

4. LE REPÈRE DE PRIX

Des repères publics, pas une évaluation : le prix se fixe avec les ventes récentes.

Valeur au rôle	261 000 $: la valeur de votre maison pour les taxes, pas le prix du marché
Maisons semblables autour	10 maisons de taille et d'âge semblables, comparées pour les taxes
Pour fixer le prix	les ventes récentes de maisons semblables (Registre foncier du Québec, ou votre courtier) et, au besoin, un évaluateur agréé

5. CE QU'UN ACHETEUR POURRA FAIRE DE VOTRE MAISON

La zone en mots simples

Ce que la zone permet sur votre terrain : un acheteur qui a des projets voudra le savoir. La grille permet jusqu'à 3 logements dans un bâtiment isolé. Selon la taille du lot et les marges, environ 3 logements semblent réalisables, soit 2 de plus qu'aujourd'hui.

Zone	D-102Hb (Habitation)
Usages autorisés	H1 Habitation
Logements actuels	1
Maximum retenu	3
Hauteur maximale	11 m
Étages au maximum	3
Grille officielle de la zone	D-102Hb

La zone en mots simples

- Dans votre zone (D-102Hb), on peut construire des habitations.
- Un bâtiment peut contenir jusqu'à 3 logements.
- Votre bâtiment peut avoir au plus 3 étages.
- Votre bâtiment ne peut pas dépasser 36 pieds (11 mètres) de haut.
- Votre bâtiment doit être à au moins 19,7 pieds (6 mètres) de la ligne avant de votre terrain, du côté de la rue.
- Vous devez laisser un espace d'au moins 5 pieds (1,5 mètre) entre votre projet et la ligne de terrain de votre voisin.
- Si on additionne les deux côtés de votre maison, il faut au moins 13,2 pieds (4 mètres) d'espace libre au total.
- Vous devez garder au moins 24,7 pieds (7,5 mètres) de cour entre l'arrière de votre bâtiment et la ligne du fond de votre terrain.
- Votre bâtiment peut couvrir au plus 40 % de la surface de votre terrain.
- Pour créer un nouveau terrain (le diviser en deux, par exemple), chaque terrain doit avoir au moins 4 845 pi² (450 m²).

Agrandir, garage, piscine : ce que la zone permet

Arguments tirés des règles de la zone D-102Hb : à confirmer avec la Ville de Saint-Exemple avant de les promettre.

Agrandir au sol	Environ 1 225 pi² (114 m²) d'espace constructible encore libre au sol, selon le coefficient d'emprise de la zone.
Ajouter un étage	Le bâtiment a 1 étage ; la zone en permet jusqu'à 3.
Grille officielle de la zone D-102Hb	D-102Hb

Louer votre maison : ce qu'un acheteur voudra savoir

Ce qu'un acheteur qui veut louer voudra savoir : la ville permet-elle la location à court terme à votre adresse, et combien se loue un logement dans le secteur. Un bon argument pour un acheteur investisseur.

À court terme (31 nuits ou moins, type Airbnb)	Oui en général : la règle du Québec s'applique. Aucune règle propre à la ville de Saint-Exemple n'est publiée : la règle du Québec s'applique. À confirmer avec le service d'urbanisme de la ville de Saint-Exemple. Seulement dans votre résidence principale (là où vous habitez vraiment) : louer un autre logement est une « résidence de tourisme », permise seulement là où le zonage l'autorise. Avant de louer : l'avis de conformité de la ville, une assurance responsabilité d'au moins 2 000 000 $, l'accord du syndicat (condo) ou du propriétaire (locataire), puis l'enregistrement auprès de la CITQ (54 $ par année en 2026). Le numéro d'enregistrement doit paraître sur chaque annonce et le certificat être affiché à l'entrée. Louer sans enregistrement : amende de 2 500 $ à 25 000 $, doublée à la récidive. L'enregistrement au Québec : quebec.ca
À long terme (bail ordinaire)	Dans le secteur Saint-Exemple, un logement se loue en moyenne 880 $ (3½), 1 090 $ (4½), 1 340 $ (5½ et plus) par mois (SCHL, octobre 2025). Logements vacants : 1,6 %, un marché serré : un logement se loue vite. Le bail du Québec (formulaire obligatoire du Tribunal administratif du logement) encadre le loyer : un locataire peut rester tant qu'il le veut, et la hausse de loyer est limitée. Pour un avis d'augmentation donné depuis le 1er janvier 2026, le TAL part de la moyenne sur 3 ans de l'IPC du Québec : 3,1 % en 2026 (4,5 % en 2025). Immeuble construit ou transformé en logements depuis 5 ans ou moins (section F du bail) : le locataire ne peut pas faire fixer le loyer par le TAL, et refuser la hausse l'oblige à partir à la fin du bail. Depuis le 6 juin 2024 et pour 3 ans, soit jusqu'au 6 juin 2027, aucun locataire ne peut être évincé pour subdiviser, agrandir ou changer l'affectation d'un logement. Le propriétaire peut reprendre un logement pour lui, ses parents ou enfants, ou un proche dont il est le principal soutien. Tribunal administratif du logement : tal.gouv.qc.ca

6. VOS ARGUMENTS DE VENTE

Ce que les données publiques permettent d'affirmer sur votre maison, à reprendre dans votre annonce. Chaque phrase a sa source dans ce rapport.

- Secteur non touché par la pyrrhotite.
- Hors des zones de glissement de terrain et d'érosion relevées.
- Taxes dans la norme des maisons semblables du secteur, ou plus basses.
- Aucun chantier public prévu à moins de 500 m.
- Des projets possibles selon la zone (agrandir, garage, piscine) : le détail est dans « Ce qu'un acheteur pourra faire de votre maison », avec les règles à citer.
- Location à court terme (type Airbnb) : oui en général : la règle du Québec s'applique, selon la règle de la ville à votre adresse.
- Marché locatif serré dans le secteur (1,6 % de logements vacants, SCHL) : un logement s'y loue vite.

7. L'HISTORIQUE DE VOTRE MAISON

Ce que les données publiques disent de votre maison, dans l'ordre : un acheteur et son notaire peuvent le lire aussi.

Quand	Ce qui s'est passé	Source
2000	Construction du bâtiment	Rôle d'évaluation
2023-06-14	Permis : Remplacement du revêtement de toiture	Permis délivrés de la municipalité

8. SOURCES ET PRÉCISION

Rôle d'évaluation foncière 2026	MAMH, données ouvertes (valeurs au 1er juillet 2023)
Zones	Plan de zonage, Ville de Saint-Exemple. Zone trouvée par le numéro de lot ou l'adresse (Référentiel québécois des adresses).
Normes	Grilles non lues automatiquement pour cette municipalité.
Permis	La municipalité ne publie pas ses permis en données ouvertes : les demander au service d'urbanisme.

Attribution des données et avis de non-responsabilité

1. Sources et licences. Radar Foncier utilise des données ouvertes officielles, qu'il combine, recalcule et lit automatiquement : les données ont donc été modifiées par rapport à leur version d'origine. Licence CC BY 4.0 : https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.fr.

- Ville de Saint-Exemple : plan de zonage, grilles et règlements publiés par la municipalité, utilisés selon les conditions de leur éditeur.

- Gouvernement du Québec, sur Données Québec sous licence CC BY 4.0 : rôle d'évaluation foncière (ministère des Affaires municipales et de l'Habitation), Adresses Québec et Référentiel québécois des adresses, pour les codes postaux (ministère des Ressources naturelles et des Forêts), terrains contaminés, zones inondables et aires de protection de l'eau potable (ministère de l'Environnement), zones de contraintes relatives aux glissements de terrain (ministère des Transports et de la Mobilité durable), Répertoire du patrimoine culturel (ministère de la Culture et des Communications).

- Travaux publics : Travaux routiers du ministère des Transports et de la Mobilité durable (Québec 511) et Tableau de bord des projets d'infrastructure de 20 M$ et plus (Secrétariat du Conseil du trésor), sur Données Québec sous licence CC BY 4.0 ; cartes et pages d'information sur les travaux publiées par les municipalités (nommées dans la section des travaux) ; Ville de Montréal, Résultats du Plan d'intervention 2023-2027 et Résultats du dépistage des entrées de service en plomb (CC BY 4.0). Les tracés lus dans une page Web sont situés approximativement par le Radar.

- Adapté de Statistique Canada, Recensement de la population de 2021, profils par secteur et subdivision de recensement, utilisé selon la Licence ouverte de Statistique Canada ; cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada. Adapté de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Enquête sur les logements locatifs, octobre 2025 (Portail de l'information sur le marché de l'habitation). Ceci ne constitue pas une approbation de ce produit par la SCHL.

- Éco-Diligence : Répertoire des terrains contaminés et Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels (ministère de l'Environnement), Inventaire national des mines orphelines et abandonnées (ministère des Ressources naturelles et des Forêts), îlots de chaleur urbains 2020-2022 (INSPQ), sur Données Québec sous licence CC BY 4.0 ; Inventaire des sites contaminés fédéraux (Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada) et limites des subdivisions de recensement 2021 (Statistique Canada) : contient de l'information visée par la Licence du gouvernement ouvert - Canada.

- Groupe Altus, Guide des coûts de construction 2026 : coûts cités comme référence, avec mention de la source. Le guide demeure la propriété du Groupe Altus.

- Référentiel québécois sur les bâtiments, ministère des Ressources naturelles et des Forêts, CC BY 4.0 (sur Données Québec) : emprise au sol des bâtiments, croisée avec le contour du lot et le rôle.

- Le milieu : Ville de Montréal, Potentiel technique de production solaire photovoltaïque des toits, Inspections de salubrité et Inspections préventives en salubrité du Service de la stratégie immobilière et de l'habitation, Contrevenants condamnés (salubrité, entretien et sécurité des logements), Avis de détérioration et Actes criminels (Service de police de la Ville de Montréal) ; Ville de Sherbrooke, Incidents de sécurité publique : données ouvertes sous licence CC BY 4.0, sans les noms de personnes qu'elles contiennent. Ressources naturelles Canada, Cartes d'ensoleillement et du potentiel d'énergie solaire photovoltaïque du Canada : contient de l'information visée par la Licence du gouvernement ouvert - Canada. Statistique Canada, tableau 35-10-0179-01 (statistiques des crimes fondés sur l'affaire, services de police au Québec), utilisé selon la Licence ouverte de Statistique Canada. Hydro-Québec, Tarifs d'électricité en vigueur le 1er avril 2026 (tarif D et mesurage net, option I) et page « Panneaux solaires » (aide LogisVert, consultée le 25 octobre 2026) : prix publiés, cités avec leur source ; la valeur de la production sur la facture est un calcul du Radar Foncier, ni une estimation ni une offre d'Hydro-Québec. Règles municipales sur les panneaux solaires : règlements de zonage et fiches publiés par chaque municipalité, relevés le 25 octobre 2026 et résumés par le Radar Foncier ; seul le texte de la ville fait foi.

- Lots : Cadastre du Québec, ministère des Ressources naturelles et des Forêts (cadastre allégé), © Gouvernement du Québec ; contours à titre indicatif, seul Infolot et un plan d'arpenteur-géomètre font foi.

- Autres jeux sur Données Québec ou sur le portail de leur éditeur, sous licence CC BY 4.0 : décisions, inclusions et exclusions et zone agricole transposée (Commission de protection du territoire agricole du Québec) ; débits de circulation (ministère des Transports et de la Mobilité durable) ; titulaires de permis de détaillant d'alcool en vigueur (Régie des alcools, des courses et des jeux) ; territoire inondé en 2017 et 2019 et Géobase du réseau hydrographique du Québec (ministère des Ressources naturelles et des Forêts) ; établissements scolaires (ministère de l'Éducation) ; horaires de transport en commun (GTFS des sociétés de transport) ; permis de construction et comptages aux intersections (Ville de Montréal) ; permis de construction (Ville de Laval). Listes mensuelles de permis de la Ville de Saint-Jérôme (vsj.ca), citées avec leur source.

- OpenStreetMap : autoroutes et voies ferrées proches, lignes électriques, pipelines, services du quartier et fond des cartes, © les contributeurs d'OpenStreetMap, données disponibles sous la licence ODbL (openstreetmap.org/copyright) ; fond de carte © OpenMapTiles, servi par OpenFreeMap.

L'utilisation de ces données n'indique aucune approbation, aucun partenariat ni aucun endossement de Radar Foncier par ces organismes.

2. Limite de responsabilité. Les rapports, vérifications de conformité, projections financières et lectures de zonage sont produits automatiquement, à partir de règles fixes appliquées aux données ci-dessus (l'intelligence artificielle sert seulement à l'assistant et à certains textes), à des fins d'analyse préliminaire et d'information seulement. Des écarts peuvent survenir à cause des délais de mise à jour des registres publics, d'erreurs dans les données d'origine ou de la lecture automatique des règlements. Ils ne remplacent pas l'avis du service d'urbanisme de la Ville de Saint-Exemple, ni celui d'un arpenteur-géomètre, d'un urbaniste, d'un technologue ou d'un ingénieur, d'un évaluateur agréé, d'un notaire ou d'un avocat. Ce rapport n'est ni une inspection, ni une évaluation par un évaluateur agréé, ni un avis juridique. Il ne remplace pas le courtier, l'inspecteur, l'arpenteur-géomètre ou le notaire. Vous restez seul responsable de vos déclarations. Vérifiez chaque renseignement auprès de la source officielle avant toute décision. Seuls les règlements en vigueur et les documents officiels de la municipalité font foi.