

GUIDE DE L'ACHETEUR, DU PROPRIÉTAIRE ET DU VENDEUR

Les alertes qui coûtent cher

Zone inondable, contamination, glissement de terrain, fondations, droits acquis : ce qu'il faut vérifier avant d'acheter, de rénover ou de vendre, et ce qu'il en coûte de l'ignorer.

01

ACHETEURS

Vérifiez avant même d'appeler un courtier

Une propriété peut être belle, bien située et bien inspectée, et cacher un problème qu'aucune visite ne montre. Ces problèmes-là sont dans les données publiques : il suffit de les chercher avant de tomber amoureux de la maison.



Vos délais sont courts

Une fois la promesse acceptée, il reste souvent quelques jours pour l'inspection et le financement. C'est trop court pour découvrir une zone inondable ou un avis de contamination.



C'est vous qui payez

Une fois l'acte signé, les travaux, la décontamination ou le logement à fermer sont à votre charge. Le recours contre le vendeur est long et incertain.



Ça se voit dans les données publiques

Zonage, rôle d'évaluation, cartes de zones inondables, registre des terrains contaminés : tout est public, encore faut-il le croiser.



Vous posez les bonnes questions

Arrivé chez le courtier, à l'inspection ou chez le notaire avec la liste, vous savez quoi demander et quoi faire inscrire comme condition.

02

LIRE LE RAPPORT

Trois niveaux de gravité

Dans la section « Ce qui pourrait vous coûter cher », chaque point porte une pastille.



Alerte majeure ou contrainte forte

Un problème qui peut empêcher un projet, faire refuser un prêt ou une assurance, ou coûter des dizaines de milliers de dollars. À régler, ou à faire inscrire comme condition, avant de signer.



À vérifier

Un indice sérieux, à confirmer avec un document, la ville ou un professionnel : matériaux d'époque, limite de zone, bruit, servitude possible.



Bon à savoir

Une information utile qui ne bloque rien : terrain contaminé voisin, îlot de chaleur, aide disponible.

2

Ce qui pourrait vous coûter cher

INDICE DE RISQUE ENVIRONNEMENTAL	TERRAINS CONTAMINÉS	DÉPÔTS, SITES FÉDÉRAUX, MINES	ÎLOT DE CHALEUR
19 / 100 Risque modéré	1	0	Oui

Aucune contrainte forte et 6 points à vérifier sur 15 vérifications. Aucune zone inondable ni aire de protection de l'eau potable trouvée. Chaque alerte et chaque point à vérifier ci-dessous est à divulguer à l'acheteur et à faire lever avant l'acte ou le prêt (Règlement C-73.2, r. 1, art. 83 et 84 ; C.c.Q. 1726).

À vérifier

Territoire de la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ)

Secteurs patrimoniaux de la Cité et du Vieux-Québec. Travaux extérieurs, agrandissement, affichage et démolition approuvés par la Commission. Source : R.V.Q. 1324 - Ville de Québec, territoire d'intervention de la Commission

À vérifier

Inventaire du patrimoine bâti

Bâtiment étudié : Bâtiment d'intérêt patrimonial, valeur patrimoniale confirmée. Une demande de démolition peut être soumise au comité de démolition. Source : Ville de Québec, inventaire du patrimoine bâti - R.V.Q. 3117

À vérifier

Limite de zone

Le point de l'unité d'évaluation est à environ 23 m d'une limite de zone. Confirmez la zone avec le numéro de lot. Source : Plan de zonage, Ville de Québec

À vérifier

Âge du bâtiment (1937) : matériaux à vérifier

Matériaux probables pour cette époque de construction : amiante, entrée d'eau en plomb, peinture au plomb. Ne pas percer, poncer ni démolir ces matériaux sans les faire analyser. Un entrepreneur doit les identifier avant des travaux. Faire analyser l'eau du robinet (norme québécoise : 5 µg/l) et demander à la Ville de Québec si votre entrée de service est en plomb. Laisser couler l'eau froide avant de la boire si elle a stagné. Avant de poncer ou de décaper, faire tester la peinture : garder les enfants et les femmes enceintes loin des travaux. Une inspection préachat confirme ce qui reste ou a été remplacé.

À vérifier



Où les trouver

Où cliquer : Dans le rapport, deuxième ou troisième section : « Ce qui pourrait vous coûter cher ». Le récapitulatif gratuit en donne déjà le nombre.

Ce que ça vous apporte : Chaque point dit d'où il vient (ville, ministère, registre) et ce qu'il faut faire. Capture d'un vrai rapport, adresse masquée.

Les alertes majeures et les contraintes fortes

Ce que le Radar repère sur chaque propriété des 67 municipalités couvertes, ce que ça peut vous coûter, et quoi faire.



Zone inondable

CE QUE C'EST

Le terrain est dans une zone de grand courant (crue de 0 à 20 ans), une zone d'embâcle ou un secteur inondé en 2017 ou 2019.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

En zone de grand courant, les constructions neuves, les agrandissements et la reconstruction après une inondation sont en principe interdits. Ces maisons sont habituellement difficiles, voire impossibles, à assurer contre l'inondation, et certains prêteurs hésitent à les financer.

QUOI FAIRE

Demandez à la municipalité la cote de crue du terrain, à votre assureur une soumission écrite avant l'offre, et au vendeur l'historique des inondations.



Glissement de terrain et forte pente

CE QUE C'EST

Le lot touche une zone de contraintes liée aux glissements de terrain, un talus fort, ou une zone d'érosion côtière.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

La ville peut exiger une expertise géotechnique avant tout permis, et interdire d'agrandir, d'ajouter une piscine ou même de reconstruire. Des travaux de stabilisation se chiffrent vite en dizaines de milliers de dollars.

QUOI FAIRE

Demandez à la municipalité la carte des contraintes et ce qu'elle exige sur ce lot ; faites lire la situation par un ingénieur en géotechnique avant de lever vos conditions.



Terrain contaminé

CE QUE C'EST

Un avis de contamination est inscrit au registre foncier, ou le lot figure au répertoire des terrains contaminés.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

La réhabilitation d'un sol contaminé peut coûter plus que le terrain lui-même. Le prêteur peut refuser le prêt tant qu'une étude environnementale n'est pas faite, et l'avis suit la propriété d'un propriétaire à l'autre.

QUOI FAIRE

Exigez l'état certifié du registre foncier et, au moindre doute, une évaluation environnementale de site (phase I) avant l'achat.



Ancien réservoir de mazout

CE QUE C'EST

La maison date d'une époque où l'on chauffait souvent au mazout ; un réservoir enfoui ou abandonné peut rester sous le terrain.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Retirer un réservoir enfoui coûte plusieurs milliers de dollars, sans compter la décontamination du sol s'il a fui. Plusieurs assureurs refusent une maison avec un réservoir enfoui.

QUOI FAIRE

Demandez au vendeur une preuve de retrait (facture, certificat) ; sinon, prévoyez une inspection du terrain.



Pyrrhotite dans les fondations

CE QUE C'EST

Le béton de certaines maisons de la Mauricie, coulées surtout entre 1996 et 2008, contient de la pyrrhotite, qui le fait gonfler et fissurer.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Il n'existe aucun traitement : la seule solution est de remplacer les fondations, en soulevant la maison. Le programme d'aide public allait jusqu'à 75 000 \$, et il n'accepte plus de demandes (à confirmer auprès de la Société d'habitation du Québec).

QUOI FAIRE

Exigez le rapport d'essai du béton (indice de pétrographie du gonflement, IPPG) ou faites-le faire avant de lever vos conditions.



Patrimoine classé, cité ou déclaré

CE QUE C'EST

Le bâtiment ou le secteur est protégé par la Loi sur le patrimoine culturel ou par un règlement municipal.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Fenêtres, revêtement, toiture, agrandissement, démolition : les travaux demandent une autorisation et des matériaux d'origine, souvent plus chers. Pour un immeuble classé, le vendeur doit aviser le ministre 60 jours avant la vente, sinon la vente peut être annulée.

QUOI FAIRE

Demandez à la municipalité ce qui est protégé et quelles autorisations ont été données pour les travaux déjà faits.

POUR LE VENDEUR

Vendeur d'un immeuble classé : l'avis au ministre se donne avant la vente, pas après.



Usage ou logements non conformes au zonage

CE QUE C'EST

Le rôle d'évaluation montre plus de logements, ou un autre usage, que ce que la zone permet aujourd'hui.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Si l'usage n'est pas protégé par des droits acquis, la ville peut exiger de fermer le logement de trop : un loyer de moins, et une valeur en baisse. Des droits acquis peuvent se perdre si l'usage cesse pendant le délai fixé par le règlement, ou si le bâtiment est détruit.

QUOI FAIRE

Demandez les permis d'origine et les preuves d'usage continu (baux, comptes de taxes), et faites confirmer les droits acquis par la municipalité.



Zone agricole

CE QUE C'EST

Le lot est en zone agricole protégée.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Bâtir une maison, lotir ou changer l'usage demande en général une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ), qui peut être refusée. Un terrain vacant que vous pensiez construire peut ne jamais l'être.

QUOI FAIRE

Avant l'offre, vérifiez auprès de la CPTAQ s'il existe une autorisation ou un droit acquis pour une résidence sur ce lot.



Ligne à haute tension ou pipeline

CE QUE C'EST

Une ligne électrique de 69 kV et plus ou un pipeline passe sur le lot ou tout près.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Une servitude interdit de bâtir, de planter ou de creuser dans l'emprise : une partie du terrain devient inutilisable pour un garage, une piscine ou un agrandissement.

QUOI FAIRE

Faites vérifier les servitudes inscrites au registre foncier et leur tracé sur le certificat de localisation.



Prise d'eau potable

CE QUE C'EST

Le lot est dans l'aire de protection immédiate d'une prise d'eau ou d'un puits municipal.

CE QUI PEUT VOUS EN COÛTER

Les activités y sont très limitées par le Règlement sur le prélèvement des eaux : certains travaux, installations septiques ou entreposages peuvent être interdits.

QUOI FAIRE

Demandez à la municipalité ce qui est permis dans cette aire avant de prévoir des travaux.

Avant de faire une offre, en cinq étapes



Étape 1

Tapez l'adresse

Le récapitulatif est gratuit, même sans compte : la zone, l'année, la valeur et les points à vérifier.



Étape 2

Lisez ce qui peut coûter cher

Dans le rapport, la section « Ce qui pourrait vous coûter cher » range les alertes par gravité, avec la source de chacune.



Étape 3

Demandez les documents

Certificat de localisation récent, déclarations du vendeur, permis des travaux, comptes de taxes : selon ce qui a été repéré.



Étape 4

Faites inspecter

L'inspection préachat n'est pas obligatoire, mais elle est fortement recommandée. Donnez à l'inspecteur la liste des points à vérifier.



Étape 5

Mettez-le dans l'offre

Faites de chaque point sérieux une condition de la promesse d'achat : étude, soumission d'assurance, confirmation de la ville.

Ce que ça change pour vous, même sans vendre

Les mêmes alertes comptent quand vous rénovez, quand vous assurez votre maison et le jour où vous voudrez la vendre.



Avant de rénover

Une zone inondable, une forte pente, un secteur patrimonial ou une servitude peuvent faire refuser le permis d'un agrandissement, d'une piscine ou d'un garage : mieux vaut le savoir avant de payer les plans.



Pour votre assurance

Un réservoir de mazout enfoui, une zone inondable ou des fondations à risque changent ce que l'assureur couvre. Vérifiez votre contrat avant le sinistre, pas après.



Pour la valeur de votre maison

Une contrainte forte pèse sur le prix de revente. La documenter tôt (étude, preuve de retrait, droits acquis confirmés) protège votre valeur.



Pour rester informé

Les cartes changent : nouvelles zones inondables, modifications du zonage, travaux de la ville. Les alertes de votre maison vous préviennent.

Les alertes de votre maison (zonage, permis, travaux, avis publics) sont dans [Mes alertes](#), et la [Veille de ma maison](#) les suit toute l'année.

Pourquoi vérifier votre propre propriété

Une vente qui échoue fait perdre des semaines, une partie du prix, et parfois l'acheteur suivant. La plupart des échecs viennent d'un point connu trop tard.



Un acheteur averti trouvera

Ce que vous ne dites pas, l'inspecteur, le prêteur ou le notaire de l'acheteur risque de le trouver : la vente tombe, souvent à quelques jours de l'acte.



La garantie légale vous suit

Le vendeur garantit que la propriété est exempte de vices cachés (article 1726 du Code civil). S'il les connaissait, il peut aussi devoir des dommages-intérêts (article 1728).



Préparer coûte moins cher

Réunir les permis, la preuve de retrait d'un réservoir ou l'étude du béton avant la mise en vente évite une baisse de prix négociée à la dernière minute.



Une fiche claire vend mieux

Une propriété dont les points sont connus et documentés rassure l'acheteur, son courtier et son prêteur.

La garantie contre les vices cachés



Ce qui est garanti

Le vendeur garantit que la propriété est exempte de vices cachés qui la rendent impropre à l'usage, ou qui en diminuent tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas achetée, ou pas à ce prix (article 1726 du Code civil du Québec).



Ce qui n'est pas caché

Un vice qu'un acheteur prudent et diligent aurait pu constater n'est pas caché. Une information publique, comme une zone inondable, peut être opposée à l'acheteur qui ne l'a pas cherchée.



Les délais

L'acheteur doit dénoncer le vice par écrit au vendeur dans un délai raisonnable après l'avoir découvert (article 1739). Une poursuite se prend en général dans les trois ans.



Ce que l'acheteur peut obtenir

Une baisse du prix, l'annulation de la vente si le vice est grave, et des dommages-intérêts si le vendeur connaissait le vice (article 1728).

Ce guide n'est pas un avis juridique. Pour votre situation, consultez un notaire ou un avocat.

08

AVEC RADAR FONCIER

Tout ça, pour n'importe quelle adresse



Le récapitulatif, gratuit

Tapez l'adresse sur [l'accueil](#) : la zone, l'année et le nombre de points à vérifier, sans compte.



Citoyen, 8,99 \$ par mois

Pour l'acheteur d'une maison : ce qui peut coûter cher, en mots simples, et ce que vous pourrez faire sur le terrain. [Le guide](#).



Transaction sans surprise, 65 \$ par mois

Pour les vendeurs, les courtiers et les notaires : 70 contrôles, l'indice de risque de conformité et les documents à exiger. [Le guide](#).

Radar Foncier signale ; il ne remplace ni l'inspection préachat, ni le certificat de localisation, ni la confirmation de la municipalité, ni l'avis du notaire.

Vérifier une adresse

Voir les forfaits