

TOIT ET MOI

Le nouveau magazine virtuel de Royal LePage St-Jean

Vol. 1 — no. 3



25
PROPRIÉTÉS OÙ IL FAIT
BON VIVRE!

Découvrez qu'est-ce que la
Protection Royale!

**L'INSPECTION
PRÉACHAT**

+

Visite chez
le notaire
**Ce qu'il faut
savoir!**

25 PROPRIÉTÉS OÙ IL FAIT BON VIVRE, TRAVAILLER ET S'AMUSER!



279 900 \$

**82, GENEST
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Très belle propriété située dans un endroit paisible. Belles grandes pièces, bien éclairées. Grande cuisine, avec armoires jusqu'au plafond. Grand terrain [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



284 500 \$

**851, MARIE-LOUISE ROUSSELOT
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Grand bungalow très bien situé. Foyer au gaz au salon, piscine hors terre avec filtre et accessoires, patio 10x 12 et garage double. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



399 000 \$

**320, RANG DE VERSAILLE
MONT-SAINT-GRÉGOIRE**

Propriété ancestrale de rêve entièrement restaurée dans le respect du style et de l'architecture par un designer professionnel et offrant une qualité de finition supérieure. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



**894, DU ROUSSILLON
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Spacieuse propriété à étages située sur croissant de rue dans quartier familial. Accueillant hall d'entrée, salon avec foyer, salle à manger lumineuse [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



449 000 \$

**43, AVENUE STANLEY
SAINT-ARMAND**

Vous recherchez un site exceptionnel surplombant le lac Champlain, cette charmante demeure en pièces sur pièces est pour vous! Avec son cachet ancien, sa déco élégante [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



315 000 \$



339 900 \$

341, PLESSIS
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Rénové avec goût et qualité. Cuisine ouverte sur le salon et salle à manger, armoires en bois en quantité, un foyer 3 faces, une salle de bain des plus complète [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



184 900 \$

989, RUE ST-JACQUES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Clé en main, condo à aires ouvertes très bien décoré, avec une mezzanine, un foyer, deux terrasses et deux stationnements. Situé à proximité de tout. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



329 000 \$

152, CH. DU PINACLE
FRELIGHSBURG

Belle propriété sur un acre avec tout ce qu'il faut pour jouir de la campagne, adossé au Mont Pinnacle, ruisseau murmurant que l'on entend de la maison [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



244 000 \$

310, DELAND
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Charmant petit bungalow aménagé au goût du jour sur un beau terrain privé. Les grandes fenêtres du demi-sous-sol permettent une belle luminosité. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



COUR
DE
RÊVE

309 000 \$

216, PAUL-LAPLANTE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Cour de rêve: intimité assurée, haies matures + clôture intégrée, 2 grands gazebos, cottage spacieux, 3 étages aménagées avec goût, planchers de bois exotiques jotoba [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



159 000 \$

815, RODIER #7
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU

Superbe condo 4 1/2, secteur très recherché, très bien entretenu, 3^e étage. 2 balcons. Magnifique coucher de soleil. Bel aménagement paysager. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



Bisailon Lévesque & Associés inc.
étude de notaires

233, rue Champlain, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6V7
Téléphone : 450.358.6304, poste 263 | Télécopieur : 450.358.6305

notairebisailonlevesque.com



278 700 \$

11, MIGNONNE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Magnifique plain-pied.
Terrain près de 18,000 pc
intime et paisible, Garage
double avec cheminée et
prise 220 V, couverture
refaite, cheminée refaite [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



318 700 \$

1488, LAURE-CONAN
SAINTE-JULIE

Magnifique propriété avec
garderie (CPE) située sur
rue tranquille près de l'école
primaire, aucun voisin à
l'arrière. Piscine creusée
éclairée (18'X36') [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



299 900 \$

62, ALAIN
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Très belle propriété située
dans un endroit calme et
paisible. Belles grandes
pièces à aires ouvertes.
Cuisine intéressante avec un
petit coin repas. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



104 900 \$

1, RUE ROBERT
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Jolie maison modulaire
située dans le parc Viau,
secteur paisible. Beau
terrain bien aménagé. [+]
*Pas de taxes de bienvenue pour
l'achat d'une maison modulaire sur
un terrain loué.



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



639 000 \$

1451, DE FOUCAULT
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Magnifique propriété de
prestige située directement
au bord de la rivière
Richelieu en zone navigable
avec un terrain de 21 203
p.c. Clé en main [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



389 900 \$

290, MARCHESSEAULT
FARNHAM

Belle maison avec finition de
qualité supérieure. À aires
ouvertes, elle est très
lumineuse et spacieuse. Son
terrain aménagé, vous offre
de belles possibilités
d'aménagements [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



199 000 \$

88, CYRILLE-CÔTÉ
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Joli jumelé situé dans un
secteur familial de St-Luc.
Idéal pour jeune famille. Une
belle luminosité et une cour
plein sud aménagée d'une
piscine et d'une remise. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



489 900 \$

366, PRINCIPALE
SAINT-PAUL-DE-LÎLE-AUX-NOIX

Superbe propriété directe-
ment en bordure du
Richelieu sur 52, 500 pi. ca,
semi-boisé. Décor enchan-
teur, rempli de calme et de
quiétude. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE

IMPECCABLE!



299 000 \$

392, LANCTOT
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Très grand plain-pied de qualité exceptionnelle. Utilisation de matériaux nobles lors de la construction et des rénovations. Terrain de 7757 p.c. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



364 500 \$

370, France
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Sous-sol entièrement rénové. Aménagement paysager avec arbres matures et haies de cèdres vous assurant l'intimité. Remise de 10X16 pc [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



425 000 \$

15, BOUL. SÉMINAIRE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Superbe bi-génération, côte à côte, confortable et chaleureuse. Très bien équipée avec spa, air climatisé central, foyer, salle familiale indépendante [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



279 000 \$

10, DES CHEVALIERS
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Magnifique propriété sur une rue sans issue. Foyer au gaz, grand solarium de 20'x 12' sur terrain paysagé et boisé. Aucun voisin arrière, très intime. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



399 900 \$

343, DES HUARDS
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Splendide résidence dans un secteur exceptionnel. Tout a été conçu pour vous charmer et vous rendre la vie agréable. Un grand terrain de 10770 pc [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



229 900 \$

349, DELAND
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Propriété bien située, armoires de bois, bien entretenue, construction 1996. Terrain 8 940 p.c, douche indépendante. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE

Haut-Richelieu
au choix de l'acheteur
INSPECTIONS RÉSIDENTIELLES



Inspecté une fois.
Inspecté correctement !

Martin Lafrenière
Haut-Richelieu
Inspecteur certifié nationalement

Tél. : 514 779-5114
martin.lafreniere@abuyerschoice.com
www.abuyerschoice.com



« PASSER CHEZ LE NOTAIRE »

POUR MIEUX VOUS GUIDER DANS L'ACHAT D'UNE NOUVELLE PROPRIÉTÉ

Félicitations! Vous vous apprêtez à acquérir une nouvelle propriété. Qu'il s'agisse de votre première maison ou que vous soyez un initié, le notaire est là pour vous conseiller et vous guider dans toutes les étapes de la transaction et les particularités de votre dossier.

Le notaire s'assurera que vous détiendrez un titre de propriété valable et clair, soit un titre de propriété libre de tout vice. En ce sens, le notaire procédera à un examen des titres de propriété antérieurs de votre immeuble et vérifiera, entre autres, qu'il n'y a pas de retard relativement au paiement des taxes municipales et scolaires, que votre certificat de localisation est conforme et que les exigences de votre créancier hypothécaire sont rencontrées.

Ainsi, afin de pouvoir avancer dans la préparation de votre dossier, le notaire aura besoin de divers documents, dont voici un bref survol.

Financement

Dans le cas où vous devez obtenir un financement (hypothèque) avec une institution financière, le notaire doit recevoir les instructions hypothécaires de votre créancier afin de pouvoir rédiger les actes.

Assurance habitation

Vous devrez également fournir une preuve de couverture d'assurance habitation. La couverture devra respecter certaines normes, soit contenir le nom de tous les acheteurs, être en vigueur en

date de la vente, indiquer le montant de couverture pour le bâtiment (qui varie selon les institutions financières) et mentionner le nom de votre créancier hypothécaire.

Certificat de localisation

Selon ce qui a été convenu à l'offre d'achat, il faudra fournir un certificat de localisation conforme et à jour. La « validité » d'un certificat de localisation relève de plusieurs facteurs qui varient d'un dossier à l'autre : exigence de l'institution financière, l'état des lieux (nouvelle remise, nouveau spa, nouvelle piscine ajouté(e) sur la propriété depuis le dernier arpentage...), le changement du numéro de lot suite à la rénovation cadastrale, etc.

Test d'eau

Si votre propriété n'est pas desservie par le réseau d'aqueduc public, un test d'eau récent devra être obtenu.

Conformité de la fosse septique

Si votre propriété n'est pas desservie par le réseau public d'égout, une preuve de la conformité des installations devra être obtenue.

Deux rendez-vous ?

Si vous avez un financement hypothécaire, il faudra prévoir deux rencontres afin de finaliser la transaction, soit une rencontre pour la signature de l'acte d'hypothèque et la remise de la mise de fonds et une autre pour la signature de l'acte de vente.

DÉPENSES À PLANIFIER

En plus du prix d'achat de la maison, certaines autres dépenses sont à prévoir :

Ajustement de taxes
municipales et scolaires

Honoraires du notaire

Taxes de 9 % sur la prime SCHL,
le cas échéant

Droit de mutation
(taxe de bienvenue)

Espérant que ces quelques informations vous ont été utiles, n'hésitez pas à consulter votre notaire qui pourra vous conseiller et vous accompagner pour chaque étape de votre dossier et verra à la protection de vos droits et intérêts !



Bisailon Lévesque & Associés inc.
étude de notaires



L'INSPECTION PRÉACHAT

Bien peu de gens savent que quiconque peut s'improviser inspecteur en bâtiment en offrant ses services sans avoir les compétences et les qualifications requises et, dans bien des cas, sans même détenir une assurance responsabilité erreur et omission.

En effet, l'inspection préachat n'est pas un domaine réglementé, de sorte que quiconque peut s'improviser inspecteur en bâtiment. Il existe cependant une association volontaire d'inspecteurs en bâtiment qui se sont donné des règles d'admission se rapprochant d'un ordre professionnel.

Il s'agit de l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec (AIBQ).

Certains professionnels procèdent également à des inspections préachat, il s'agit de technologues, d'ingénieurs, d'architectes ou d'évaluateurs agréés. Ces inspecteurs devront toutefois bénéficier d'une assurance professionnelle erreur et omission dans le cadre de leur travail d'inspecteur en bâtiment.

Comment l'acheteur désirant faire procéder à l'inspection préachat peut-il se retrouver?

En retenant les services d'un courtier immobilier, ce dernier a l'obligation de recommander à son client de faire procéder à une inspection préachat de la propriété. L'inspecteur devra répondre aux conditions suivantes :

- Il devra détenir une assurance professionnelle erreur et omission;

- Il devra compléter un rapport d'inspection écrit;
- Il devra appliquer une norme de pratique reconnue;
- Il devra utiliser une convention de services reconnue;

Il est important de noter que l'inspection en bâtiment n'est pas une expertise sur la propriété, mais constitue une inspection visuelle des éléments facilement accessibles de la propriété. L'inspecteur ne fait aucune percée ou ouverture dans les murs puisqu'il se limite à inspecter visuellement la propriété pour noter les problèmes ou les indices de problèmes pouvant l'affecter.

Ainsi, l'inspecteur ne sera pas en mesure de constater l'état du drain agricole. Il sera toutefois en mesure d'examiner, à l'intérieur de la propriété, si des indices d'un problème de drainage peuvent exister par exemple, la présence d'efflorescence, d'humidité ou de traces d'infiltrations d'eau.

Il est aussi important de noter que dans une promesse d'achat conditionnelle à la réalisation d'une inspection préachat, l'acheteur ne pourra se retirer de sa promesse d'achat que si le rapport écrit de l'inspecteur révèle des problèmes importants affectant la propriété. Ainsi, un rapport verbal ne sera d'aucune utilité pour un acheteur.

Me Stéphane Pagé
Avocat
Bouchard Pagé Tremblay Avocats



LES AVANTAGES

DE TRANSIGER AVEC UN COURTIER¹

- 1** Possède la formation, l'expérience et la connaissance du marché pour que la transaction se fasse dans les règles et l'art et ne réserve aucune surprise ;
- 2** Dresse un bilan de l'état de votre propriété, vous conseille sur les améliorations à apporter pour la mettre en valeur ;
- 3** Dispose de tous les outils pour bien mettre en marché votre propriété ;
- 4** A accès à un bassin acheteurs sérieux et vaste ;
- 5** Prévient et règle les problèmes et imprévus ;
- 6** Aide le vendeur et l'acheteur à bien cerner leurs besoins ;
- 7** Négocie pour l'acheteur les meilleurs conditions d'emprunt ;
- 8** Accompagne son client étape par étape jusqu'à la signature de l'acte de vente ;
- 9** Possède toutes les qualifications requises pour rendre de bons services ;
- 10** Facilite la communication entre le vendeur et l'acheteur en apaisant les tensions ;
- 11** A une connaissance des phénomènes régionaux : pyrite, vermiculites, radons, etc.
- 12** Renseigne ses clients sur l'état du marché de l'immobilier dans la à suite d'une analyse comparative détaillée ;
- 13** Dispose d'outils à la fine pointe de la technologie ;
- 14** Vous permet de poursuivre vos occupations professionnelles et personnelles en consacrant temps et effort et énergie à coordonner les visites ;
- 15** Reçoit tous les appels, coordonne les visites avec les acheteurs potentiels et assurent les suivis ;
- 16** Vous évite les ennuis occasionnés par la sollicitation abusives et les visites de gens non sérieux ;
- 17** Aide ses clients à rassembler tous les documents légaux requis bien avant la date de signature chez le notaire ;

18 Analyse les besoins de l'acheteur et sa capacité financière dans le but de fixer un prix d'achat et éviter les visites inutiles ;

19 Vous avise rapidement de toute nouvelle propriété ;

20 Vous conseille en matière d'inspection préachat en évitant que l'inspection soit réalisée par un charlatan ;

21 Négocie les meilleurs conditions pour son client ;

22 Conseille le vendeur sur les déclarations à faire sur la propriété ;

23 A les compétences pour rédiger des contrats clairs et des clauses précises ;

24 A l'obligation de vérifier les informations qu'il transmet ;

25 Doit suivre des activités de formation continue obligatoires imposées par l'OACIQ ;

26 Détient une assurance responsabilité, erreur et omission ;

27 Est encadré par une loi sur le contrat de courtage immobilier du Québec nommée l'OACIQ ;

28 Permet au public d'être protégé grâce aux nombreux formulaires conçus par l'OACIQ auxquels il a accès.

¹ Ces informations sont tirées de l'ouvrage Courtage immobilier d'Audrey Létourneau et Mario Naccarato





UNE PROTECTION EXCLUSIVE CONTRE LES VICES CACHÉS, LES DÉLAIS, LES DÉSISTEMENTS ET LES COTISATIONS SPÉCIALES.

La Protection Royale est un programme d'assurance exclusif conçu pour soutenir les clients qui effectuent des transactions immobilières résidentielles par l'entremise d'un courtier immobilier Royal LePage St-Jean participant. Que vous soyez vendeur ou acheteur, le programme vous offre une couverture au niveau :

des vices cachés

**des dépenses supplémentaires occasionnées par les délais
et désistements lors de la transaction**

des cotisations spéciales pour les copropriétés

**Savez-vous combien
vaut votre propriété?**

Pour une opinion de la valeur marchande de votre propriété, appelez l'un de nos courtiers au **450 347-7766. C'est gratuit!**

ROYAL LE PAGE
ST-JEAN
Agence immobilière

FRANCHISÉ INDÉPENDANT ET AUTONOME DE ROYAL LE PAGE

423, Saint-Jacques, Saint-Jean-sur-Richelieu (QC) J3B 2M1 | 450 347-7766

La publication Toit et moi est une gracieuseté de Royal LePage St-Jean.

Conception : TIC TAC TOE Communication