

# TOIT ET MOI

Le nouveau magazine virtuel de Royal LePage St-Jean

Vol. 1 — no. 7

**RÉÉDITION  
NOUVELLES PROPRIÉTÉS!**

# 19

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!**



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



379 000 \$

## 20, DES LÉGENDES SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Beau cottage situé dans le Domaine des Légendes à St-Luc comprenant trois chambres à l'étage plus un bureau pouvant servir de chambre, ainsi qu'une chambre au sous-sol. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



219 500 \$

## 387, MONSEIGNEUR-LAVAL SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Bungalow situé dans le secteur St-Gérard. Rénovations en 2014: Toiture, gouttières, cuisine, portes et fenêtres, chauffe-eau. Possibilité de diviser le sous-sol. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



277 000 \$

## 321, LOUIS-PASTEUR SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Située dans un quartier résidentiel recherché, cette spacieuse propriété soigneusement entretenue, avec garage, vous offre de vastes pièces à aires ouvertes, fenestration abondante. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



489 900 \$

## 366, PRINCIPALE SAINT-PAUL-DE-L'ÎLE-AUX-NOIX

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



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



379 000 \$

## 76, ROUTE 237 N FRELIGHSBURG

Magnifique résidence située à flanc de montagne sur plus de 5 acres, saura combler vos attentes avec sa fenestration abondante, sa cuisine moderne, son grand salon au plafond cathédrale de 14' [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



349 000 \$

## 109, AV. DE VENISE O VENISE-EN-QUÉBEC

Profitez de vivre sur le bord de l'eau navigable, une vue panoramique du lac Champlain. Cette propriété, peut être la vôtre avec votre propre commerce dans un site de villégiature... [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



519 000 \$

861-865, HUBERT-PARÉ  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Triplex de construction supérieure, 4 côtés brique. Les appartements comprennent foyer au propane, thermopompe murale, aspirateur central, bain thérapeutique et douche séparée. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



424 900 \$

85, DE LA TRAMONTANE  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Très grand bungalow situé sur un terrain de plus de 9000 PC dans St-Luc. 5 chambres, 2 grandes salles familiales, 2 salles de bain, belle luminosité, garage double, chauffage et climatisation centrale. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



289 000 \$

154, DE L'ÉGLISE  
NAPIERVILLE

Magnifique centenaire, rénovée au goût du jour ayant gardée son cachet. Salle de bain au RDC, bain antique et salle de lavage indépendante adjacente. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



388 700 \$

40, 5<sup>E</sup> RANG  
MONT-SAINT-GRÉGOIRE

Magnifique propriété ancienne, grangette servant de garage, bordée de hautes haies et d'arbres matures avec un lac naturel (possible d'ensemencer du poisson). [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



299 000 \$

345 000 \$

7, CLAIRE  
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU

Magnifique maison étage, construction neuve, sur un grand terrain de 8450 p.c, bordé par une haie de cèdre sur côté, ainsi qu'une clôture à l'arrière. Garage double. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



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



548 700 \$

27, DE LA COLONELLE  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Propriété prestigieuse avec une vue panoramique sur la rivière Richelieu, construite avec des matériaux de haute gamme. Douches céramique et vitrée, planchers en érable et céramique chauffante. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



309 000 \$

181, ROY  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Auto-construction 1999 de grandes dimensions (36 x 36 pieds), garage 24 x 30 pieds avec fournaise et entrée 220, parfait pour bricoleur, salon et cuisine à aires ouvertes. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



339 900 \$

341, PLESSIS  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Wow! 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 complète (douche vitrée, coin toilette séparé) [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



419 000 \$

659, ST-GEORGES  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Magnifique propriété, secteur tranquille près de tous les services. Elle saura combler vos attentes par sa qualité, ces grands espaces à aires ouvertes, sa luminosité, etc. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



429 000 \$

599, DE LA POINTE-JAMESON  
VENISE-EN-QUÉBEC

Charmante propriété située au bord de l'eau dans une zone non inondable. Elle vous offre un salon aménagé d'un foyer ainsi qu'une belle salle à manger. [+]



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



519 000 \$

404, MÉNARD  
SAINTE-ANNE-DE-SABREVOIS

Elle est superbe. Située directement au bord de la rivière Richelieu. Cottage avec garage, entrée en pavé uni. Trois sections de quai pour votre embarcation. Impeccable, décoré avec goût. [+]



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 COURTIER<sup>1</sup>

- 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** Préviens et règle les problèmes et imprévus ;
- 6** Aide le vendeur et l'acheteur à bien cerner leurs besoins ;
- 7** Négocie pour l'acheteur les meilleures 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 assure 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.

<sup>1</sup> 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