

TOIT ET MOI

Le nouveau magazine virtuel de Royal LePage St-Jean

Vol. 1 — no. 6

VICES CACHÉS:
QUOI FAIRE?

+

Certificat
de localisation
Ce qu'il faut
savoir!

RÉÉDITION
NOUVELLES PROPRIÉTÉS!

LOCATAIRE OU
PROPRIÉTAIRE?

25 propriétés pour
tous les goûts



LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE?

OUI, c'est possible de devenir propriétaire!
Voici 25 propriétés des plus intéressantes.



349 900 \$

**1004, ST-JACQUES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Magnifique bungalow!
Terrain 7500 p.c clôturé et paysager. Garage simple, attaché et chauffé. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



379 000 \$

**20, RUE DES LÉGENDES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Beau cottage situé dans le Domaine des Légendes à St-Luc, comprenant 3 chambres à l'étage plus un bureau pouvant servir de chambre ainsi qu'une chambre au sous/sol. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



329 000 \$

**1388, RUE LESSARD
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Beau grand cottage de style champêtre sur magnifique terrain boisé de 61,796 pieds carrés. Poêle à bois au sous-sol et foyer au gaz au salon. Superbe terrasse avec piscine hors terre. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



345 000 \$

**307, CHEMIN BENOIT
SAINT-ARMAND**

Fermette sur site privé avec vue sur le Mont Pinnacle et Jay Peek, cet emplacement de choix avec écurie 2 stalles, la maison avec ses 3 solariums, sa décoration raffinée. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



299 000 \$

**5, RUE DE BOURPEUIL
MONT-SAINT-GRÉGOIRE**

Jolie propriété en impeccable condition, située dans un quartier recherché, sur un vaste terrain paysager près des services et d'une école primaire. Propriété clé en main ! [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)





199 000 \$

520, DES TRINITAIRES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Même proprio depuis la construction. Trois chambres même niveau. Situé à quelques rues de la base militaire. Plusieurs rénovations au cours des années (toit, fenêtres, ect..) [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



389 000 \$

400, ANDRÉ-MATHIEU
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Situé le long du parcours de Golf de St-Jean. Superbe propriété de style contemporain comprenant des plafonds de 9 pieds. Saura plaire aux plus exigeants ! [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



245 000 \$

149-195, RUE ALLAN
SAINT-ARMAND

À deux pas du lac Champlain. Grand duplex entièrement rénové, garage, abris d'auto 20 X 20 permettant de stationner 2 autos. Terrasse donnant vue sur le lac.. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



349 000 \$

89, RUE MANY
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Superbe propriété entretenue et rénovée avec goût située dans un secteur familial et recherché. Aire ouverte, belle luminosité grâce à la fenestration sur 4 côtés, grandes pièces, beaucoup de rangement. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



169 900 \$

969, ST-JACQUES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Près de la Base Militaire et école primaire, grand condo à aires ouvertes, foyer, climatisation, grand cabanon pour moto, 2 terrasses avant et arrière et 2 stationnements. Clé en main! [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



388 700 \$

40, 5^E RANG
MONT-SAINT-GRÉGOIRE

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



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



**JE NÉGOCIERAI VOTRE HYPOTHÈQUE
COMME SI ELLE ÉTAIT POUR MOI!**

SERVICE GRATUIT

Achat • Refinancement • Transfert
Résidentiel • Multi-logement

PARTENAIRES AU GRAND COEUR DE **leucan**

KIMIE LAROCHELLE

COURTIER IMMOBILIER HYPOTHÉCAIRE
ACCREDITÉE, M. ED, CHA

www.kimielarochelle.hypotheca.ca

450 545-1030

klarochelle@hypotheca.ca

525, BOUL. DU SÉMINAIRE NORD,
BUREAU 200, SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU



HYPOTHECA

AGENCE HYPOTHÉCAIRE AC
Membre de l'ACCHA



218 700 \$

11, RUE ÉDÉAS-BOUCHER
MONT-SAINT-GRÉGOIRE

Propriété avec terrain boisé à l'état naturel de plus de 30,000 PC, située dans un cul de sac, site enchanteur, romantique et paisible avec haies, beaucoup de boiseries. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



349 000 \$

124, RUE BRAIS
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Grand cottage avec garage, revenus potentiel de 1500\$ par mois pour la location des 3 logements. Superbe terrain, très bien entretenu et aménagé avec soin. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



159 000 \$

Location disponible
900 \$ / mois

683, RANG DE L'ÉGLISE
SAINT-IGNACE-DE-STANBRIDGE

Au cœur du village, belle d'autrefois bien rénovée avec cuisine, salon et salle à manger à aire ouverte. Sise sur un grand terrain avec immense cour arrière pouvant être clôturée pour plus d'intimité. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



249 000 \$

257, 25^E AVENUE
SAINTE-ANNE-DE-SABREVOIS

Garage attaché pouvant accueillir 2 voitures, beau grand terrain clôturé, aucun voisin arrière. Verrière 3 saisons. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



159 900 \$

2040, DES ROSEAUX #202
MARIEVILLE

Magnifique condo clé en main! Beau 4½ bien insonorisé, secteur tranquille. Ses o'gees, comptoirs en granit à la cuisine et sdb, ainsi que le mur de pierre au salon vous charmeront. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



249 900 \$

231, FONTAINE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Plain pied sur un grand terrain de 25 833 pieds carré avec arbres matures. Aucun voisin arrière. Remarquez l'évaluation municipale par rapport au prix demandé. Bonne Visite! [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



249 900 \$

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 paysager et boisé. Aucun voisin arrière, très intime. Accès rapide autoroute. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



269 500 \$

20, CARRÉ DE BEAUJEU
LACOLLE

Splendide propriété située dans un quartier résidentiel recherché. Construction de haute gamme, cuisine avec armoires en bois, comptoir de granite. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



250 000 \$

224, LONGUEUIL
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Belle centenaire sur trois étages, à vocation résidentielle et/ou professionnelle. Possibilité d'un grand stationnement à l'arrière. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



249 000 \$

872, DE COLONIALE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Bungalow quartier paisible, sous-sol aménagé, véranda, près des services, Propriété bien entretenue. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



249 900 \$

11, RUE DU RUISSEAU
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Propriété très bien entretenue. Pièces aires ouvertes et fenestration abondante. Cour arrière avec aucun voisin et donnant au sud. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



199 900 \$

2074, MARIANNE-BABY
CHAMBLY

Très beau condo spacieux dans secteur recherché. Salon avec foyer au gaz. Belle cuisine et comptoir lunch. Chambre des maîtres avec porte française. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



239 900 \$

21, RUE ARSENEAULT
SAINT-PAUL-DE-L'ÎLE-AUX-NOIX

Très belle propriété dans un secteur paisible, vue sur le Richelieu. Terrain de 9200 p.c. Cuisine fonctionnelle avec armoires en bois. Un grand garage isolé et chauffé. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



2074, MARIANNE-BABY
CHAMBLY

Très beau condo spacieux dans secteur recherché. Salon avec foyer au gaz. Belle cuisine et comptoir lunch. Chambre des maîtres avec porte française. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



DENICOURT
ARPENTEURS | GÉOMÈTRES
QUEBEC LAND SURVEYORS

AGRICOLE | COMMERCIAL | INDUSTRIEL | RÉSIDENTIEL
www.denicourt.ca



Les experts de la mesure
depuis plus de **35** ans

- > MONTÉRÉGIE
- > ESTRIE
- > GRAND MONTRÉAL

Sans frais : 1 877 882-3096

St-Jean-sur-Richelieu | Chambly
Cowansville (Grefte de Guillemette et Gélinas)
St-Hubert | St-Amable | Pierrefonds

CERTIFICAT DE LOCALISATION

CE QU'IL FAUT SAVOIR!

Avant d'acquérir un immeuble, il est impératif d'avoir un certificat de localisation valide. C'est à partir de ce document officiel que le notaire prépare un titre de propriété clair. Mais qu'est-ce qu'un certificat de localisation exactement et qui doit le fournir?

« Le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. »
(Source : www.oagq.qc.ca)

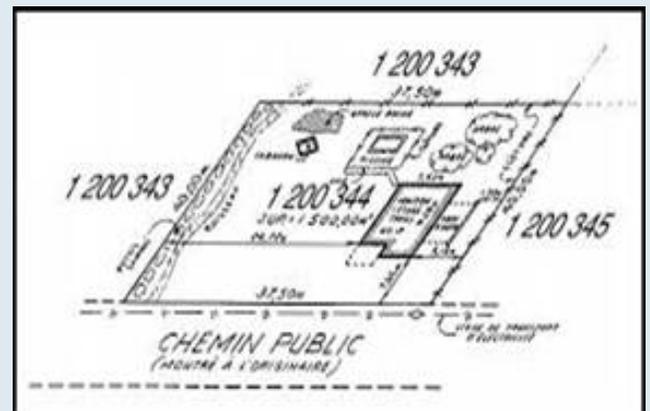
Selon le Code civil du Québec, le vendeur est obligé de transmettre le certificat de localisation qu'il détient. Mais ce document est-il en règle?

Contrairement à la croyance populaire, pour réaliser le certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre doit effectuer une multitude de tâches en plus du levé sur le terrain. Il procède à des recherches au bureau de la publicité des droits, consulte la réglementation municipale, fait la mise en plan du levé de terrain et termine avec la rédaction d'un rapport.

En raison de changements importants apportés au règlement de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (l'O.A.G.Q.) en octobre **2002**, l'arpenteur-géomètre doit procéder à des vérifications supplémentaires et fournir davantage d'informations qu'auparavant. Ainsi, un certificat de localisation produit **avant** cette date n'offre **aucune protection** pour l'acheteur.

Des éléments essentiels sur les situations juridiques et physiques d'un immeuble, inscrits sur le certificat de localisation, peuvent diminuer la valeur ou affecter les usages et projets futurs (ex. agrandissement).

PLAN D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION



Le certificat de localisation devant être fourni par le **vendeur**, le **coût** pour la réalisation d'un nouveau est généralement **assumé** par ce dernier. Les honoraires professionnels varient en fonction du territoire, de la difficulté que représente l'emplacement de l'immeuble. Le tarif suggéré par l'O.A.G.Q. pour 2014 a été établi à 1 160 \$ pour une maison unifamiliale en milieu urbain.

—
Maxime Bourgeois arpenteur-géomètre
Arpenteur-géomètre
Denicourt

LES RECOURS EN MATIÈRE DE VICES CACHÉS

Plusieurs fois par mois, des acheteurs me contactent en prétendant être en présence de vices cachés pour une propriété récemment acquise.

Dans bien des cas, l'acheteur est déçu d'apprendre qu'il ne bénéficie pas d'un recours en vices cachés.

Qu'en est-il des exigences pour invoquer le recours en vices cachés ?

Le Code civil du Québec prévoit, à moins d'avoir exclu cette garantie, que le vendeur doit garantir à l'acheteur qu'au moment de la vente le bien est exempt de vices cachés qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé un si haut prix. Le vendeur n'est toutefois pas tenu de garantir à l'acheteur le bien apparent ou connu de l'acheteur.

Ainsi, un recours en vices cachés doit répondre aux conditions suivantes :

Un vice majeur si important que l'acheteur ne l'aurait pas acheté

Pour être qualifié de vice, le problème doit être majeur et important à tel point que s'il avait connu ce problème, l'acheteur n'aurait pas acheté le bien ou n'aurait pas payé le même prix.

Ainsi, même si un acheteur prétend à l'existence d'un problème de quelques centaines de dollars en ajoutant que s'il l'avait su il ne l'aurait pas acheté, le tribunal refusera de considérer la situation comme étant un vice caché puisque

le tribunal se demande si la somme aurait justifié une modification au prix payé ou la perte de la transaction pour l'acheteur.

Un vice inconnu de l'acheteur

Bien évidemment, l'acheteur ne pourra invoquer l'existence d'un vice caché si des informations importantes ont été portées à son attention quant à l'état de la propriété. Dans ces circonstances, les informations contenues à la déclaration écrite du vendeur sont d'une très grande importance puisqu'elles peuvent révéler des problèmes qui affecteraient la propriété.

Ainsi, si le vendeur déclare dans sa déclaration écrite la survenance d'infiltrations d'eau, l'acheteur ne pourra prétendre à l'inefficacité du drain de fondation.

Un vice caché

Le vice doit être caché pour un acheteur prudent et diligent sans qu'il n'ait besoin de recourir aux services d'un expert.

Ainsi, le tribunal ne se demande pas si un expert aurait pu constater les vices, mais simplement si un acheteur raisonnablement prudent et diligent aurait pu les découvrir.

Bien qu'il ne soit pas obligé de retenir les services d'un expert, l'acheteur devra démontrer qu'il a agi de façon prudente et diligente dans l'inspection de la propriété. Les tribunaux ont établi certains cas où un acheteur prudent et



diligent doit retenir les services d'un expert en bâtiment, il s'agit de jeunes acheteurs qui en sont à leur première propriété, d'une déclaration écrite du vendeur dénonçant plusieurs problèmes à la propriété ou d'une propriété de plusieurs dizaines d'années.

Pour répondre aux exigences de la loi, l'acheteur devra démontrer qu'il a posé des questions aux vendeurs, qu'il a pris le temps d'inspecter la propriété en cherchant la présence de problèmes ou, à tout le moins, d'indices de problèmes.

Un vice antérieur à la vente

L'acheteur devra démontrer que le problème découvert existait au moment où il a acquis la propriété.

Il se peut qu'un problème soit découvert après plusieurs années après l'achat de la propriété bien qu'il existait au moment de la vente. Nous n'avons qu'à penser au cas de contamination de sol. Même si la vente était survenue il y a plusieurs années l'acheteur pourrait tout de même bénéficier d'un recours en vices cachés.

L'immeuble ne doit pas être vétuste

Dans le cadre d'un recours en vices cachés, l'acheteur devra être indemnisé pour les réparations requises à la propriété en tenant compte de l'âge de celle-ci. Ainsi, le tribunal devra tenir compte de la durée de vie utile d'un équipement

et de la plus-value que les travaux pourraient apporter à l'acheteur.

Par exemple, un drain de fondation a une durée de vie approximative de 30 ans. Ainsi, si l'acheteur doit procéder au remplacement d'un drain de fondation d'une propriété construite en 1960, il ne pourra obtenir de dédommagement de la part de son vendeur puisque l'installation avait atteint sa durée de vie utile et devait être remplacé.

La dénonciation écrite au vendeur

La loi exige que l'acheteur dénonce par écrit le vice constaté à son vendeur dans un délai raisonnable.

L'acheteur devra donc aviser le vendeur avant de procéder aux travaux correctifs requis dans un délai d'au plus six mois.

Espérant que les informations contenues à cette chronique aient démystifié la garantie légale de qualité plus connue comme étant la garantie contre les vices cachés.

—
Me Stéphane Pagé
Avocat
Bouchard Pagé Tremblay Avocats



AIDEZ-NOUS À VEILLER SUR EUX!

LA MISSION DE LA FONDATION MARIE-VINCENT

Fondée en 1975, la fondation Marie-Vincent vient en aide aux enfants québécois de moins de douze ans victimes de maltraitance et plus particulièrement d'agression sexuelle. La fondation recueille des fonds pour financer des activités de préventions, d'éducation et d'aide aux jeunes victimes ainsi qu'à leurs proches.

Statistique Canada estime que près de 40 000 enfants sont victimes d'abus physiques ou sexuels chaque année au pays. La moitié des victimes ont entre 6 et 11 ans lors de la première agression sexuelle. Dans 84% des cas l'agresseur est connu de la victime. Pourtant 90% des agressions sexuelles commises à l'égard des enfants ne sont jamais dévoilées aux autorités.



Veilleuse en vente au montant de

5\$

au bureau de Royal LePage St-Jean



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.