

TOIT ET MOI

Le nouveau magazine virtuel de Royal LePage St-Jean

Vol. 1 — no. 2

**VICES CACHÉS:
QUOI FAIRE?**



Certificat
de localisation
**Ce qu'il faut
savoir!**

LOCATAIRE OU
PROPRIÉTAIRE?

25 propriétés à prix
abordables



LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE?

OUI, c'est possible de devenir propriétaire!
Voici 25 propriétés à prix abordables qui pourraient vous permettre d'y arriver.



06/09/2014

149 500 \$

**576, BOUL. ST-LUC #102
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

À peine 10 min de La Prairie et de l'autoroute 30 et à 2 min de l'autoroute 35. Beaucoup de clarté, aires ouvertes. Ce chaleureux condo saura vous plaire. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



259 000 \$

**544, DE LA NEUVE-FRANCE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Situé dans le secteur de St-Gérard, très grand bungalow 44 x 30 avec planchers de bois francs, 2 foyers et piscine creusée, thermopompe 2014. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



289 000 \$

**80-82, RANG DOUBLE
MONT-SAINT-GRÉGOIRE**

Propriété ancestrale possédant un cachet des plus chaleureux avec ses boiseries, moulures et poutres apparentes. Spacieux terrain de 12 286 p.c avec grand garage détaché. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



RÉNOVÉ

199 000 \$

**632, RANG DE L'ÉGLISE
SAINT-IGNACE-DE-STANBRIDGE**

Cuisine pratique incluant grand îlot central de 7 X 3, beaucoup de luminosité. Garage attaché 50 X 9'9 avec porte aux deux extrémités. Clé en main. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



119 000 \$

**230, DENISON O. #10
GRANBY**

À voir absolument! Condo rénové situé à 2 minutes du sentier pédestre, de la piste cyclable et du terrain de golf. [+]



[CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE](#)



**AVEC
GARAGE**

265 000 \$

**1103, ST-JACQUES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Magnifique cottage dans un beau secteur. Moulures et o'gee, plafond de 9 pieds, plancher chauffant dans les salles de bains. Un garage avec loft à l'étage. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



199 900 \$

**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. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



259 000 \$

**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



269 900 \$

**52, MANSART
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Belle grande maison dans un secteur recherché et tranquille de St-Luc. Elle offre un grand salon avec foyer au gaz et plafond cathédrale. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



179 900 \$

**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



239 000 \$

**48, POTVIN
SAINT-JACQUES-LE-MINEUR**

Bungalow situé dans un secteur paisible. Très grande cuisine avec armoires en pin, Terrain plus de 2100 pc., arbres matures. [+]



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



HYPOTHECA

AGENCE HYPOTHÉCAIRE AC
Membre de l'ACCHA

450 545-1030

klarochelle@hypotheca.ca

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



258 700 \$

16-18, CH. DE LA GRANDE-LIGNE E.
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Magnifique plain-pied à 2 minutes de la ville, clôturé, haies matures, arbres matures, beaucoup de rénovation au fil des ans. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



273 700 \$

429, CH. DES PATRIOTES
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Propriété comprenant 2 terrains entourés de plusieurs arbres matures et haies. Galerie occupant toute la façade et patio arrière. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



123 900 \$

26, VIAU
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Dans un secteur tranquille, jolie maison mobile entretenue avec soin. Pièces lumineuses, deux balcons, remise, grand stationnement. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



269 000 \$

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



219 000 \$

12, DRAFFIN
NOYAN

Propriété idéale pour loger vos parents. Immense terrain de 54 772 p.c. avec de beaux arbres fruitiers. Garage 19 X 27 avec espace de rangement sous le garage. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



48 900 \$

50, DE GRANADE
FARNHAM

Situé à la campagne près des services de la ville et principaux axes routiers en région. Vous aimez relaxer près d'un feu de foyer à l'extérieur dans un endroit tranquille cette maison est parfaite pour vous. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



119 000 \$

104, ST-CHARLES
SAINT-ALEXANDRE

Idéal pour grande famille avec petit budget ou pour bricoleur. Plusieurs réparations effectuées. [+]



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



275 000 \$

**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



259 900 \$

**641, DU LANGUEDOC
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Joli bi-génération avec entrée indépendante, secteur de choix, près de tous les services, piscine creusée, terrain clôturé. [+]



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



259 900 \$

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

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



CONSULTEZ LA FICHE COMPLÈTE



214 900 \$

**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



254 500 \$

**88, BELVÉDÈRE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Bungalow avec solarium 4 saisons, cour au sud, sous-sol aménagé, armoires et salle de bain refaites. Très bien entretenu. [+]



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 (Greffé 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)

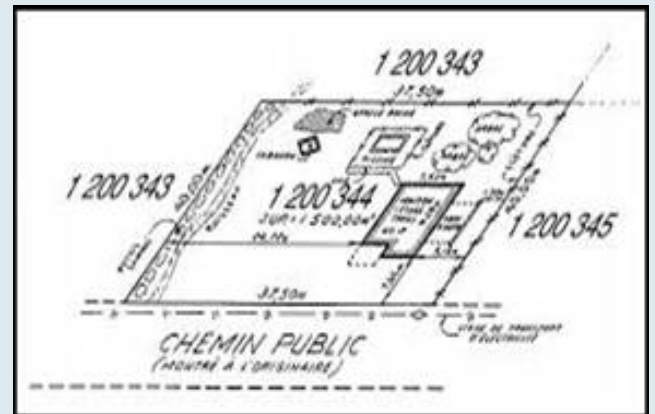
Selon le Code civil du Québec, le vendeur est obligé de transmettre le certificat de localisation qu'il détient. Mais ce document est-il en règle?

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 LEPAGE
ST-JEAN

Agence immobilière

FRANCHISÉ INDÉPENDANT ET AUTONOME DE ROYAL LEPAGE

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