



# Ma mission, votre maison!

## Votre bulletin de nouvelles immobilières

Hiver 2012

[www.lamaisonduconsommateur.ca](http://www.lamaisonduconsommateur.ca)

Les proprios exigent l'abolition de la section **G** du bail.

...Par Claude Leclair

### **Parlons Plex, plus précisément des loyers et du fameux point G du bail .**

La section G du bail n'a rien à voir avec le point G que vous connaissez. En effet, la section G du bail est le maillon faible de ce document qui permet au locataire de revenir sur sa parole de façon tout à fait légale et de refuser de payer le loyer qu'il s'était engagé à payer en signant le bail. Quant au point G, nous laisserons ça aux spécialistes en la matière.

Selon les experts, cette section obligatoire du bail est une curiosité juridique typiquement québécoise, tout comme les déficits du gouvernement du Québec, mais encore une fois, nous laisserons les experts en débattre.

La section G est une clause qui oblige les propriétaires à indiquer sur le bail le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois pour le logement intéressant un nouveau locataire. Lorsque la section G du bail est complétée, le nouveau locataire a 10 jours après la signature du bail pour demander une révision du prix du loyer à la Régie du logement du Québec. Si la section G n'est pas complétée, le locataire a 2 mois pour demander à la Régie de fixer le prix de son loyer. Si la section G est complétée et que le locataire découvre par hasard que le montant indiqué à la section G est erroné, il a 2 mois à compter de la découverte de la fraude pour demander à la Régie de fixer le loyer.

L'investissement immobilier n'est pas toujours un exercice zen. Cependant, avec le temps et l'expérience, vous approcherez d'un état de « zénitude ». Quand y serez-vous? Lorsque votre banquier vous suppliera d'emprunter de l'argent. D'ici là, il faut travailler, calculer et faire des erreurs. C'est la vie!

Bref, pour en avoir le cœur net et tâter le terrain, nous vous proposons une première rencontre gratuite. C'est facile. Notre numéro de téléphone est le 514-616-0555.

Investisseurs, à vos calculatrices!



Claude Leclair, courtier immobilier agréé  
dir. de La maison du consommateur

## Je crois en vous et je crois grâce à vous !

... par Claude Leclair

J'aimerais remercier ceux d'entre vous qui m'ont référé de nouveaux clients. Près de 130 d'entre vous m'avez référé entre 1 et 9 nouveaux clients au fil des ans. C'est tout simplement fabuleux!

Comme c'est le cas de toutes les petites entreprises, je dois rencontrer régulièrement de nouveaux clients afin de demeurer en affaires. Pendant ces vingt quatre années consacrées à temps plein à l'immobilier, j'ai remarqué que la très grande majorité des courtiers immobiliers investissent la plupart de leurs efforts à rechercher de nouveaux clients et qu'ils négligent leurs anciens clients. Pour ma part, je crois que c'est une erreur. Il m'apparaît plus intéressant de dédier ce temps à l'entretien du lien que j'ai déjà avec vous.

De cette façon, vous serez plus enclins à parler de moi comme d'un courtier fidèle et digne de votre confiance à vos parents et amis. Qu'en pensez-vous ?



## Le rendement espéré n'est pas au rendez-vous?

... par Claude Leclair

C'est le lot de tous, ou presque. Ceux qui en souffrent le plus sont les retraités et les préretraités dont les fonds sont investis dans les CELI, fonds mutuels (fonds communs d'investissements), CPG, polices d'assurance-vie universelles et tutti quanti.

À un âge où il est bon de jouir de ses placements, ces personnes doivent remettre l'épaule à la roue. L'investissement immobilier est le type d'investissement le plus rentable pour la très grande majorité des gens, mais contrairement aux autres véhicules d'investissement, il exige de se « salir les mains ».

Se salir les mains n'est peut-être pas absolument obligatoire pour tous. Ce n'est qu'une image. Il faut toutefois s'impliquer activement dans l'administration de nos biens immobiliers, car lorsqu'on a moins de 20 ou 24 portes à louer, on ne peut déléguer ces tâches à une firme de gestion comme on le fait avec nos fonds mutuels.

Alors, il faut faire contre mauvaise fortune bon cœur et se retrousser les manches.



Ce bulletin immobilier saisonnier est conçu pour répondre à vos questions et vous fournir les dernières informations dans le domaine immobilier. Si vous avez des demandes particulières et que vous désirez certains éclaircissements sur des sujets spécifiques, il nous fera plaisir de les aborder dans l'un de nos prochains articles. N'hésitez pas à nous les communiquer !

Rédacteur en chef : Claude Leclair, directeur de l'agence immobilière *La maison du consommateur*. Adjointe à la rédaction : Lucie Nantel Leclair. Révisseuse-correctrice : Rachel Leclair.

## Dernières infos sur les taux

... par Rénald Dumais

Je profite de cet envoi pour vous souhaiter une bonne et heureuse année.

Présentement les taux fixes sont très bas et plusieurs institutions financières nous permettent de réserver un taux jusqu'au mois de juillet. Les futurs acheteurs et tous ceux qui renouvellent leur hypothèque devraient réserver un taux. Cela vous prendra peu de temps et pourrait vous faire économiser beaucoup d'argent.

Plusieurs institutions offrent de nouveaux produits hypothécaires sur le marché. Les travailleurs autonomes accèdent plus facilement à un prêt hypothécaire à certaines conditions. Les prêteurs mettent à votre disposition des marges de crédit hypothécaire afin de faciliter rénovations, achats et placements.

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à communiquer avec moi, il me fera plaisir de vous informer.

Au plaisir de vous servir !



## Revenu ou actif à long terme ?

... par Dominic Dupuis & Serge Daigneault

J'aime bien prêcher par l'expérience et malgré mon âge pas encore assez vénérable (39), le fait d'avoir possédé des immeubles, des placements boursiers, des œuvres d'art et même des entreprises, m'ont amené à m'interroger sur la rentabilité de tout ceci.

Nous pouvons choisir ce que nous souhaitons devenir ainsi que nos objectifs futurs. Un Steve Jobs passionné qui ne se préoccupe pas de rentabilité ou un Warren Buffet génie très méticuleux de la finance. Quoi qu'il en soit, le but demeure le même : faire de l'argent.

D'après mes observations et surtout, après 20 années à donner des conseils aux gens en matière de retraite, qu'est-ce qui est important ? Les revenus ou les actifs à long terme ? La maximisation des REER, CELI et police d'assurance ? La gestion d'entreprise ou l'achat de Plex comme le suggèrent les professionnels de ce domaine ?

Chose indéniable, l'immobilier m'a été plus profitable depuis 10 ans, puisque l'actif que j'ai pu monnayer en refinançant ou en disposant de l'immeuble à profit m'a permis d'acheter des REER, des CELI et même des entreprises...

En contre partie, les clients à qui nous avons conseillé d'acheter un REER, un CELI ou un autre type de placement boursier depuis 3 ans n'ont ni obtenu de revenu satisfaisant ni réalisé de gain significatif sur leur actif.

La conclusion: si possible, optez pour la variété et consultez vos conseillers.



Les cas d'inspection relatés sont réels; seuls les noms des gens ont été remplacés. Les inspections ont été réalisées par l'inspecteur Yves Lauzon de la firme L'Inspecteur Plus inc.

Voici, en exemple, deux situations où le travail de l'inspecteur a été déterminant.

Céline et André, un couple de préretraités dynamiques, croyaient avoir trouvé «LE» nid qu'ils recherchaient après avoir fait une offre d'achat sur une maison à étages d'une vingtaine d'années. Sise sur une rue tranquille de Rosemère, cette maison avait fière allure avec sa fenestration abondante et son aménagement paysager bien entretenu.

L'inspection a mis en lumière un grave problème de capacité portante du terrain. Bien que la fondation n'avait pas de fissures très visibles, l'inspecteur avait remarqué que les planchers des étages étaient dénivelés du centre de la maison vers le périmètre des fondations. Une expertise a été recommandée par l'inspecteur. La firme spécialisée mandatée a confirmé que les fondations de la maison s'enfonçaient et qu'il était nécessaire de procéder à un pieutage des fondations. L'estimation des correctifs requis se chiffrait à environ 25 000 \$. Devant ces faits, Céline et André ont opté pour une autre maison du voisinage. Quant aux propriétaires infortunés informés de ces faits, ils ont procédé aux travaux requis et remis leur maison sur le marché. Ils ont confié à leur courtier immobilier qu'ils avaient apprécié connaître cette situation avant la vente plutôt que de faire face à une réclamation pour vices cachés après coup.

Une autre situation concerne un jeune couple dans la mi-vingtaine, parents de 2 bambins (3 ans et 8 mois) à l'étroit dans leur logement de quatre pièces. Leur budget étant modeste, Karine et Alexandre ont opté pour une maison jumelée d'une quarantaine d'années à Boisbriand. Présente à l'inspection, Karine a confié à l'inspecteur sa hâte de déménager, étant convaincue que l'air de son vieil appartement négligé par le propriétaire était malsain pour ses enfants (toux chronique, asthme, etc.). Or, l'inspection de la maison convoitée a révélé un problème d'infiltration d'eau et de présence de substances s'apparentant à des moisissures au sous-sol. Évidemment, Karine et Alexandre ont résilié cette offre d'achat. Quelques semaines plus tard, conseillés par leur courtier immobilier, ils ont trouvé une maison saine, répondant à leurs besoins et aux critères d'une inspection minutieuse.



N'hésitez pas à nous demander la version électronique de ce bulletin. Vous n'avez qu'à nous faire parvenir votre adresse courriel à :

**claudel@lamaisondusommateur.ca**

### Merci à nos collaborateurs :

- Me Joëlle Lupien, *notaire* 450 433 3800
- Rénaud Dumais, *courtier hypothécaire*  
514 220 4376
- Dominic Dupuis & Serge Daigneault,  
*Action Courtage inc.* 450 971-0762
- Yves Lauzon, *L'Inspecteur Plus inc.*  
514 919 2780
- Me Ronald Charron, *notaire* 450 430 0102

Ce bulletin est envoyé trimestriellement à plus de 4 225 propriétaires comme vous ( versions papier et électronique). Ce service vous est offert gratuitement . Nous pouvons l'envoyer à vos parents et amis si vous nous faites parvenir leurs adresses électroniques ou postales à l'adresse électronique ci-contre.