

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER



RE/MAX
ALLIANCE

Agence immobilière - 3299, rue Beaubien Est, Montréal

514.374.4000

David Roux et Alexandre Meloche
David Roux inc. et Alexandre Meloche inc.



David et Alexandre.com
VOS COURTIERES IMMOBILIERES RE/MAX

C'est la passion qui nous habite!

ÉDITO

C'EST L'ÉTÉ, ON OUVRE!

L'été s'en vient et le gouvernement vient d'énoncer le plan pour le déconfinement. Après des mois encabanés dans les chaumières, on sent enfin un souffle de liberté qui nous appelle à l'extérieur.

Ça tombe pile-poil, car c'est justement d'ouverture qu'on voulait vous parler sous la rubrique *Tendances*. On y jette un regard sur l'aspiration au contact avec l'extérieur qui, en architecture, se traduit par l'aménagement de balcons, de terrasses et de fenestrations surdimensionnées.

Et comme une idée en amène une autre, on poursuit à l'extérieur vers le jardin. On vous a déniché deux gizmos colorés qui feront palpiter de vie vos vertes plates-bandes.

Vous aurez remarqué que cette année ce penchant à l'ouverture s'applique aussi au portefeuille de nombreux acheteurs: ce sont la surenchère et les offres multiples qui défraient la chronique immobilière. C'est le sujet d'actualité que notre équipe vous propose dans la section *Surfer sur l'immobilier*. Comme il s'agit d'un beau problème qui risque fort de vous arriver si vous pensez vendre votre propriété, il vaut mieux s'y préparer.

Car une chose demeure certaine: ce sont les gens les mieux informés, et qui retiennent les services d'experts, qui tirent le mieux leur épingle du jeu.

David et Alexandre



ARCHITECTURE



DORMIR SUR L'EAU

À l'heure où plusieurs se demandent s'ils pourront voyager ou non à l'étranger pendant les vacances d'été, voici un lieu qui vous permettra de vous imaginer à Bora Bora à 35 minutes de Montréal.

Le Domaine Pourki, situé à Sainte-Anne-de-Sabrevois en Montérégie, propose plusieurs types d'hébergement en bordure de la rivière Richelieu, dont des huttes de style polynésien. Accessibles via un long quai, ces petits havres de paix peuvent accueillir quatre personnes.

On y propose également des chalets plus traditionnels ainsi que des bulles tentes dont le toit transparent offre une vue sur le ciel étoilé.

En plus des habituelles activités nautiques, dont le ski nautique et les motomarines, il vous sera loisible de jouer au soccer, sauter dans les jeux gonflables ou encore taquiner les poules, caresser les chevaux et saluer les alpagas.

Pourki.com



SURFER SUR L'IMMOBILIER

DES OFFRES D'ACHAT PLEIN LES BRAS

Heureux vendeur qui croule sous une pile de promesses d'achat toutes plus alléchantes les unes que les autres! Il se voit déjà courir vers la banque, le sourire aux lèvres.

On note tout de même un froncement de sourcils, un pli au front de notre vendeur, bref, un léger stress qui jette une ombre sur l'image... Doit-il accepter la première offre? Comment ne pas faire de peine à ces enfants dont les photos accompagnent la promesse d'achat? Et quels sont les délais dont il dispose pour démêler tout ça?

Dans le marché actuel, où la pénurie de propriétés à vendre est criante, le phénomène des offres multiples est omniprésent, ce qui peut effectivement devenir déroutant. Heureusement, vous pouvez compter sur l'expérience et les judicieux conseils de votre courtier pour y voir clair!

LES DEVOIRS DE VOTRE COURTIER

En premier lieu, il faut savoir que les termes *offre d'achat* et *promesse d'achat* désignent une seule et même chose. Le formulaire officiel de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) porte le nom de Promesse d'achat, d'où son surnom affectueux dans l'industrie: la PA.

C'est votre courtier qui reçoit les PA. Il a le devoir de vous les présenter toutes, même les plus saugrenues. Il doit le faire sans préférence du courtier collaborateur, de l'ordre de réception - ici, la notion de priorité n'existe pas - ou des circonstances où elles sont survenues. Car c'est à vous qu'appartiennent les décisions.

Votre courtier a également l'obligation de divulguer aux courtiers collaborateurs ou aux acheteurs que d'autres offres sont sur la table, sans toutefois en dévoiler le contenu.

Cette dernière obligation, dictée par la Loi sur le courtage immobilier, se retrouve dans l'actualité ces jours-ci. Certains avancent que les enchères à l'aveugle font grimper les prix.

Ils plaident pour la transparence et prennent en exemple la Norvège où les propriétés sont ouvertement mises à l'enchère, tout comme les œuvres d'art. Les surenchères y sont même transmises par simple texto! C'est une question politique que nous préférons éviter, mais on sait que le gouvernement n'a pas l'intention de légiférer à cet effet.

Donc, face aux PA qui vous sont présentées, trois options s'offrent à vous:

- accepter une des promesses d'achat reçues;
- faire une contre-proposition à un des acheteurs;
- et même, les refuser toutes!

Il faut savoir aussi que tant que son offre n'est ni acceptée ni refusée, un acheteur peut vouloir la bonifier. Il utilisera pour ce faire le formulaire Bonifications avant acceptation.

QUAND ET COMMENT CHOISIR?

Toute offre est assortie d'un délai, normalement entre 24 et 72 heures, mais ce détail reste à la discrétion des parties. C'est le temps dont vous disposez pour examiner chacune des offres. Car il n'y a pas que le prix qui compte, les conditions sont tout aussi importantes.

Si le délai d'acceptation expire ou si vous ne répondez pas, une offre devient alors nulle. Mais il vous sera toujours possible d'y aller d'une contre-proposition. Comme cette dernière est l'équivalent d'une nouvelle promesse de contracter, elle peut être présentée même après l'expiration de la PA.

Et attention aux ententes verbales, elles valent contrat! Le papier signé ne fera alors qu'officialiser l'entente.

On dit que le diable se cache dans les détails... Surtout dans ceux d'une PA. C'est pourquoi, aujourd'hui plus que jamais, il est important de s'adjoindre les services d'un courtier d'expérience. Nous sommes à vos côtés pour évaluer l'impact des conditions de chacune des PA, vous aider à analyser les informations qu'elles contiennent et gérer les différents délais qui s'y rattachent.

notaire
RENÉPRINCE

101 - 3550 rue Rachel Est
Montréal Qc H1W 1A7
T 514.644.8238
F 514.644.2139

David et Alexandre :
des résultats garantis, preuves à l'appui!

- ÉQUIPE N° 1 RE/MAX Alliance
- 10^e au Québec, 15^e au Canada, 90^e au monde!

Classement moyenne équipe, RE/MAX Québec cumulatif année 2020

David et Alexandre.com

FAIRE PREUVE D'OUVERTURE

Une des caractéristiques de l'architecture contemporaine tient dans son ouverture vers l'extérieur, dans une continuité fluide entre l'intérieur du bâtiment et son environnement.

Ce contact salutaire avec la nature et l'espace s'exprime dans tous les styles de propriétés résidentielles, de l'unifamiliale de banlieue aux plus récents projets de condos du centre-ville.

CHANGEMENT DE PARADIGME

On se souvient qu'au tournant des années 2000 les balcons n'avaient plus la cote. En raison parfois de structures bétonnées peu invitantes ou encore du bruit ambiant ou des vents trop intenses en hauteur, ils étaient sous-utilisés ou, au mieux, considérés comme une pièce à débarras. En conséquence, les architectes avaient cessé de les inclure à leurs plans, surtout dans les tours à condos érigées au centre-ville. Bref, le balcon était tombé (!) en disgrâce.

Mais ces dernières années, la tendance s'est inversée. L'enveloppe du bâtiment éclate et le cœur de l'habitation s'étend dans son environnement immédiat. Quant au consommateur, il adhère au mouvement, sans hésitation.

Selon un sondage effectué par Segma Recherche sur le comportement des acheteurs d'une habitation neuve en 2018, la présence d'un balcon ou d'une grande terrasse était le second critère en importance pour les acheteurs de condo. Le balcon obtenait une cote d'importance de 8,68/10, tout juste sous le prix, qui arrive en tête avec une cote d'importance à 8,88.

D'ailleurs, vous remarquerez que les projets de copropriétés haut de gamme qui voient le jour misent beaucoup dans leur publicité sur la quiétude d'une cour intérieure ou sur de grandes terrasses aménagées sur le toit où l'on retrouve diverses ambiances : piscine, bar, lounge...

PROFITER DE L'EXTÉRIEUR EN TOUT TEMPS

L'unifamiliale moderne fait aussi la promesse de la vie au grand air. Le design des terrasses reçoit autant d'attention que l'intérieur de la propriété. Et, de plus, il est nécessaire d'assurer leur utilisation tout au long de l'année.



Dans les nouvelles propriétés, la fenestration est particulièrement généreuse, jusqu'à remplacer carrément un, voire des murs. On maximise la vue sur un élément du paysage, tel un sentier, un boisé ou un cours d'eau. Et, bien entendu, on invite ainsi une magnifique lumière naturelle à l'intérieur.

Par exemple, s'il y a quelques années la mode des cuisines extérieures envahissait les magazines, aujourd'hui on voit plutôt la cuisine intérieure s'ouvrir vers le jardin en un seul vaste espace de vie au grand air.

Et les portes d'entrée ne sont pas en reste. Impostes et panneaux latéraux vitrés sont maintenant offerts en format XXL.

PRATICO-PRATIQUE

Si vous prévoyez des rénovations, si vous désirez changer vos portes et fenêtres, ou mettre votre propriété au goût du jour pour la revente, vous avez ici quelques pistes quant aux préférences des acheteurs. Pensez ouverture, pensez extérieur et lumière. Effet WOW garanti.

PHOTOS :
harmoniacondos.com - Timberland, sw-architects.com.au - obumex.be



LES GIZMOS MAISON DU MOIS

JARDIN

UN NAIN CONNU

Ainsi, il y aurait pénurie de nains de jardin au Royaume-Uni. Les responsables ? La pandémie, qui a le dos large, et le récent blocage du canal de Suez - on n'aurait pas pu trouver mieux !

C'est que le célèbre personnage de taille alternative sorti tout droit de la Renaissance serait redevenu tendance depuis que les nombreux confinements ont réveillé un nouvel engouement pour le jardinage.

Heureusement, chez nous on peut facilement se procurer un nain de jardin pour veiller sur nos plates-bandes. De pâles copies sont offertes dans les magasins à 1\$, bien sûr. Mais si vous cherchez du sérieux, jetez un œil sur Les Ornaments Jonathan, une entreprise située à Rivière-Rouge dans les Hautes-Laurentides qui fabrique notamment un nain de jardin géant de 37 pouces de hauteur qui a fière allure pour ses 269,95\$.

Heureux Québécois ! Nous voilà préservés d'un problème... de taille.

ornements-jonathan.com

JARDIN

PETIT PAPILLON

Si nous connaissons tous la bonne vieille « cabane à moineaux », celles destinées aux lépidoptères nous sont moins familières. Voilà une idée originale pour votre jardin ou votre balcon.

Il existe des « maisons pour papillons » qui, en plus d'être fort jolies, pourront égayer et colorer vos beaux jours cet été. Car s'ils aiment bien nous offrir un spectacle improvisé lorsque le grand astre est au rendez-vous, ces insectes bariolés cherchent à se mettre à l'abri lorsqu'il pleut ou qu'il vente.

L'abri à papillon ne demande ni entretien ni nourriture. Il suffit de placer quelques petites branches à l'intérieur, auxquelles les bestioles pourront s'agripper le moment venu.

On peut se procurer une maison pour papillons en bois pour une trentaine de dollars dans les magasins à grande surface ou dans les centres de jardinage.



SAVIEZ-VOUS QUE...

STOCKER DES \$



Au moment où plusieurs se demandent où investir en immobilier compte tenu de la surenchère généralisée, une possibilité intéressante est à considérer : l'achat de propriétés industrielles, d'espaces de stockage, bref, d'entrepôts.

Si on considère que les 134 \$ le pied carré qu'il faut déboursier en moyenne aujourd'hui pour un bâtiment industriel devraient passer à 175 \$ d'ici décembre (selon l'agence immobilière CBRE), le jeu en vaut largement la chandelle.

La raison ? L'augmentation fulgurante de la demande d'espace attribuable à la popularité toujours grandissante du commerce en ligne. Les entrepôts n'ont jamais été aussi remplis depuis l'an 2000 que maintenant. C'est pourquoi les promoteurs font des pieds et des mains actuellement pour acquérir les rares terrains libres sur le marché, surtout que, contrairement à Toronto, l'expansion montréalaise est limitée par les Laurentides au nord et les terres agricoles au sud.

Ainsi, dans l'est de Montréal, si certains terrains industriels se vendaient 17 \$ le pied carré en 2020, on en demande, dix mois plus tard, 31 \$! Ça donne des idées...

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER
Juin 2021

Édition : Sylvie Moreau
Rédaction : Hank Miller, Sylvie Moreau
Révision : Louise Chabalière
Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, mai 2021.

smartiz.immo