

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 IMMOBILIERS RE/MAX

C'est la passion qui nous habite!

ÉDITO

ÇA VA BIEN ALLER

Nous avons préparé un bel éditto, agréable à lire... On vous causait d'histoires fantastiques, de mobilier de princesse et de cartes aux trésors (votre certificat de localisation)... Bref, doux comme le printemps.

Bon pour la poubelle! Complètement déconnecté du roman de science-fiction dans lequel nous sommes tous plongés, ce mauvais thriller qui provoque beaucoup d'incertitudes dans les transactions immobilières.

Car si plusieurs peuvent se permettre de repousser leurs projets, ce n'est pas une option envisageable pour tous. Certains doivent déménager, et d'autres simplement mettre un toit au-dessus de la tête de leur famille cet été.

Traversons cette crise ensemble. Si vous devez vendre, assurez-vous de le faire en toute sécurité. Faites appel à notre équipe afin de discuter des options qui s'offrent à vous. Car heureusement des solutions nous permettent de poursuivre les transactions à distance, sans contact.

L'après COVID-19 viendra. Entretemps, nous demeurons présents, nous suivons les consignes de l'excellent Dr Arruda et nous ajustons nos procédés pour veiller à la sécurité de notre communauté.

Cela dit, soyons bons les uns avec les autres et essayons de nous rendre la vie agréable. Alors, retour aux contes de fées et aux arcs-en-ciel...

#çavabienaller

David et Alexandre



Suivez-nous sur Facebook:

David et Alexandre, courtiers RE/MAX

ARCHITECTURE



CYCLE DE VIE

Puisque c'est avec les arbres que l'on fabrique le papier et que c'est le papier qui constitue la matière première des livres, quelle belle idée que de retourner ces derniers dans un arbre et de le faire symboliquement revivre en le transformant en bibliothèque!

Imaginée par Sharalee Armitage Howard, bibliothécaire et artiste, cette petite bibliothèque de partages gratuits a été sculptée à l'intérieur d'une souche d'arbre de plus de 110 ans. Surmontée d'un toit, elle dispose d'un éclairage intérieur et extérieur qui confère à l'ensemble la parfaite illusion de sortir tout droit d'un conte de fées.

Il y aurait autour de 90 000 petites bibliothèques réparties dans 91 pays à travers le monde, dont plusieurs dans la grande région de Montréal. Mais aucune ne distille l'effet féérique de celle-ci, située à Cœur d'Alène, au nord-ouest de l'Idaho, elle qui fait rêver les dizaines de parents et d'enfants qui s'y rendent quotidiennement.

Voilà ce qu'on appelle boucler la boucle.

littlefreelibrary.org/fr



SURFER SUR L'IMMOBILIER

VOTRE CERTIFICAT DE LOCALISATION

Vous pensez mettre votre maison en vente? Alors il est temps pour vous de fouiller les classeurs et de sortir quelques documents.

Vous devez retrouver l'acte de vente précédent, histoire de prouver que vous êtes bien propriétaire de votre maison, ainsi que vos derniers comptes de taxes municipale et scolaire. Rassemblez aussi les factures des travaux de réparation ou de rénovation effectués sur la propriété et vos factures d'énergie de la dernière année.

Si vous habitez un condo, ajoutez à la pile votre convention d'actionnaire, les procès-verbaux et les états financiers de la copropriété.

Et au-dessus de tout ça, ajoutez votre certificat de localisation... Oups! Ici ça pourrait se corser.

VOTRE CERTIFICAT EST-IL À JOUR?

Le formulaire de promesse d'achat de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) stipule que le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat de localisation décrivant l'état « actuel » de l'immeuble. Alors, il se pourrait que votre certificat soit désuet, et ce, même si absolument rien n'a bougé dans la propriété depuis la délivrance du dernier.

Rappelons premièrement ce qu'est le certificat de localisation. Obligatoire dans toute transaction immobilière, il s'agit d'un plan accompagné d'un rapport dans lesquels un arpenteur-géomètre donne son opinion professionnelle sur l'état de votre propriété. Il vise à informer l'acheteur, le notaire ainsi que le prêteur hypothécaire des droits pouvant affecter le bien qui est décrit.

Il contient tout, il décrit tout: le terrain, les arbres, les clôtures, le bâtiment, son revêtement, ses fenêtres et balcons, la piscine, la remise, alouette... Le document fait aussi état des servitudes qui grèvent la propriété, par exemple les droits de

vue et de passage ou les servitudes au profit d'entreprises d'utilité publique comme Hydro-Québec.

Ce document dresse aussi l'état de votre propriété en regard des lois provinciales et des règlements municipaux. À ce sujet, la rénovation cadastrale entreprise par le gouvernement du Québec dans les années 90 et qui se terminera d'ici 2021, de même que la nouvelle cartographie des zones inondables établie par le ministère des Affaires municipales pourraient rendre votre certificat de localisation désuet.

Vous comprendrez que plus le temps passe, plus il y a de possibilités que la situation de votre propriété change. Il est fort probable que si votre certificat de localisation date de plus de cinq ans, le notaire en exigera un nouveau.


Mais chose sûre, au bout de 10 ans, il sera périmé. En 2017, la Cour suprême a reconnu l'acquisition, par le seul effet du temps, du titre de propriété d'une parcelle de terrain que l'on a occupée pendant plus de 10 ans sans opposition (Ostiguy c. Allie). De ce fait, tout certificat de localisation datant de plus de 10 ans devient trop incertain.

ALORS, QUI DOIT PAYER?

Il revient au vendeur de fournir le document, donc d'assumer le coût du nouveau certificat, s'il est requis. Mais si dans sa promesse d'achat un acheteur exigeait un nouveau certificat de localisation et que ce dernier était conforme en tous points à celui existant déjà, le nouveau certificat serait alors aux frais de l'acheteur.

Comme il faut compter de trois à cinq semaines pour recevoir un certificat de localisation et que le notaire devra en prendre connaissance avant la signature de l'acte de vente, il vaut mieux y penser dès maintenant.

De toute façon, le mieux à faire est de nous contacter. Nous verrons ensemble à ce que votre dossier soit complet et tous vos documents bien à jour... prêts pour le notaire!


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
- 2^e meilleure équipe sur l'île de Montréal
- 4^e meilleure équipe au Québec

Classement RE/MAX Québec cumulatif année 2019

David et Alexandre.com

COMME DANS UNE BOUTIQUE

Non seulement elle permet souvent d'assouvir un rêve de gamine (et de gamin), mais la penderie de type walk-in constitue une valeur ajoutée de premier plan quand vient le temps de revendre sa maison.

Devant les appareils écoénergétiques, l'îlot de cuisine ou les fenêtres écoresponsables, c'est en effet le walk-in qui trône au sommet des caractéristiques les plus recherchées par les acheteurs canadiens, selon une importante étude de marché réalisée pour le compte de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

S'il semble aller de soi que cela est imputable au fait qu'un espace de rangement vaste et structuré procure un sentiment de confort, d'aisance et de réussite sociale, Marie Kondo pourrait ajouter qu'une telle penderie influence positivement la vie personnelle en apportant la joie.

Nul besoin d'habiter une propriété surdimensionnée, les propriétaires de lofts ou de petits condos peuvent aussi rêver d'une penderie digne de La Belle au bois dormant, car à partir d'une superficie de six pieds sur six pieds, on peut commencer à penser walk-in. Comme son nom le suggère, «il importe de pouvoir marcher à l'intérieur du walk-in», souligne en substance Réjean Bélanger, responsable des constructeurs chez Rangement Plus. Donc au minimum un rangement d'une profondeur de deux pieds de chaque côté avec une allée centrale de deux pieds pour circuler, et le tour est joué.

Nous ne disposons malheureusement pas ici de l'espace nécessaire pour brosser l'éventail des possibilités qui s'offrent à vous en matière de penderie. Précisons cependant qu'il en coûte entre 300 et 10 000 \$ pour en installer une.

La fourchette de prix est vaste, mais il faut savoir que ce qui gonfle la facture, ce sont les portes, les tiroirs et les meubles faits sur mesure. Cela dit, il est possible d'avoir un espace agréable et bien organisé en utilisant des tablettes grillagées. Certes, l'effet wow du walk-in de luxe n'y sera pas, mais votre portefeuille ne s'en portera que mieux.



Côté accessoires, les plus populaires à intégrer à son walk-in sont la planche à repasser escamotable, la coiffeuse avec rangement intégré pour le séchoir à cheveux et le fer plat, ainsi que les tiroirs à petits compartiments pour les bijoux, les montres et les lunettes. Et pour un petit luxe supplémentaire, on installera un œil magique qui illuminera la pièce quand on y entre.

Chose certaine, cela ne s'adresse pas uniquement à celles qui, comme Imelda Marcos, l'épouse de l'ex-président et dictateur philippin Ferdinand Marcos, disposent de 3000 paires de chaussures pour leur usage personnel, comme le monde entier l'a appris quand le couple a été chassé du palais de Malacanang en 1986.

On en voit qui rêvent...



Collection Gravity par Huppé, huppe.net
Système Slim par Eureka, Rocheleau.ca
Système de garde-robe LOGO I, Richelieu.com

LES GIZMOS MAISON DU MOIS

DESIGN

DALI DU MEUBLE

Allan Lake, qui a longtemps arboré la chevelure dreadlocks, imagine et fabrique des meubles spectaculaires et auréolés de mystère qui pourraient sortir tout droit du royaume de la série de films *Le Seigneur des anneaux*.

Certains magazines spécialisés prestigieux ont même établi un parallèle entre ce citoyen irlandais quinquagénaire né en Angleterre et... Salvador Dali!

Fabriqués uniquement sur commande, les lits, bureaux, tables et autres miroirs faits main de Lake se distinguent par leurs designs originaux ornés de détails ingénieux.

Les assemblages de bois différents ainsi que les gravures et motifs aux couleurs vives confèrent à l'ensemble de sa production un panache indéniable et un relief unique.

Découvrez les meubles d'Allan Lake sur Facebook : Allan Lake Furniture.



DÉCO

SOMMEIL SOUS LE CIEL

Le lit est un paradoxe. On n'a parfois pas envie d'y aller, mais on ne veut plus le quitter le matin venu. En installant un ciel de lit, vous ne réglerez pas le problème de le quitter, mais vous aurez assurément hâte de vous y glisser.

Oubliez le lit à baldaquin pour princesse en devenir, on parle de ciel... de ciel de lit qui fait rêver d'aventures et de liberté avant même d'avoir fermé l'œil. Il se décline de plusieurs façons, notre préféré étant de style gipsy, chargé et enveloppant. Il peut aussi revêtir des airs lascivement invitants (hé hé!) ou encore, de manière plus terre à terre, servir d'écran aux moustiques dans une chambre à la campagne.

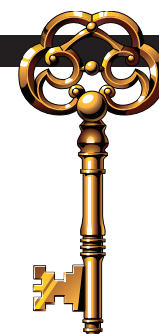
Bref, à chacun, chacune, son ciel... de lit.



SAVIEZ-VOUS QUE...

GRAND LUXE

Le marché du luxe montréalais se porte très bien! C'est même ici, dans la région du Grand Montréal, que le prix des propriétés de luxe a connu la plus forte croissance au pays l'an dernier.



Alors, si vous rêvez d'acheter le manoir de vos rêves ou un condo immense avec vue à couper le souffle sur le fleuve, faites vite! Le prix des maisons de luxe a déjà augmenté de 8,5% en 2019 pour afficher un prix médian de 1 853 513 \$. Côté copropriétés, la hausse a été de 8,3% pour un prix médian de 1 409 262 \$.

Et ce n'est pas terminé. On prévoit pour cette année des hausses de 5,5% pour la première catégorie et de 5% pour la seconde, pour des prix médians oscillant autour de... 1,955 millions et 1,48 millions!

La rareté crée la cherté... et le cercle vicieux. Le nombre de propriétés luxueuses étant restreint, ceux qui en possèdent hésitent à vendre par crainte de ne pas trouver un logement convenable pour eux après la vente.

Et ainsi s'envolent les prix...

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER
Avril 2020

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

Reproduction interdite.
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, avril 2020.

smartiz.immo