

# L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

MARS 2025



David et Alexandre.com

VOTRE ÉQUIPE DE RÊVE POUR L'IMMOBILIER

514.374.4000



RE/MAX ALLIANCE Agence immobilière - 3299, rue Beaubien Est, Montréal



Alexandre Meloche  
Courtier immobilier, Alexandre Meloche inc.

David Roux  
Courtier immobilier, David Roux inc.

## L'architecture en héritage

Le printemps est là. Le temps de penser à vos rénovations aussi. Mais avant de tout moderniser, avez-vous vérifié si les règlements de votre municipalité le permettent?

Mine de rien, au Québec, plusieurs propriétés sont maintenant répertoriées comme représentant un intérêt patrimonial. Jolies, attachantes, elles ont certes du caractère. Mais être heureux propriétaire d'une maison patrimoniale, est-ce aussi romantique qu'on le croit? Avec la loi 69 sur le patrimoine culturel, l'entretien et les rénovations de ces propriétés sont passés sous surveillance. Dans tous les cas, bravo à ceux qui relèvent le défi! Vous êtes des héros culturels - parfois même malgré vous. On vous en parle sous la rubrique *Surfer sur l'immobilier*.

La préservation du patrimoine ne se limite pas à nos maisons de pierre bicentennaires. Certaines œuvres d'architecture et de design plus récentes ont changé notre façon d'habiter l'espace. La période du Bauhaus et la suivante, le Mid-Century Modern, façonnent toujours notre quotidien. L'esprit de Mies van der Rohe est encore bien vivant.

Le style Mid-Century Modern est revenu dans l'actualité en janvier avec les feux à Malibu et à Pacific Palisades, en Californie, qui ont réduit en cendres plusieurs résidences emblématiques de l'époque, dont la renommée Benedict and Nancy Freedman House de Richard Neutra. Heureusement, la ville de Palm Springs, bastion du style, a été épargnée.

Et ici? Nos résidences Mid-Century existent, mais sont-elles reconnues? Bâties après 1940, elles échappent à la loi 69. Leur protection dépend donc du bon vouloir des municipalités.

Bon printemps, bonnes rénos. Et aussi, joyeuses Pâques!

David et Alexandre



## Architecture



## Less is more

Il s'agit certainement de la plus célèbre citation attribuée à Ludwig Mies van der Rohe, et elle a influencé des générations d'architectes. Elle est aussi au cœur de la conception du Westmount Square, l'un des trois bâtiments construits par Mies van der Rohe à Montréal.

Les deux autres se trouvent sur l'Île des Sœurs. Il s'agit de l'édifice Tourelle-Sur-Rive et de «la plus belle station-service du monde», une station Esso qui a été rénovée ces dernières années pour devenir un centre communautaire.

Né en Allemagne, il a été le dernier directeur de l'école du Bauhaus avant de fuir l'Allemagne nazie et d'émigrer à Chicago, dans les années 1930. Son style reflétait plusieurs valeurs du Bauhaus, dont le minimalisme, l'utilisation de la technologie et le principe «la forme suit la fonction».

Mies - comme on l'appelait - est considéré comme l'un des architectes les plus importants du XX<sup>e</sup> siècle. Si, aujourd'hui, ses bâtiments ne donnent pas du tout l'impression de retourner dans le passé, on peut se demander si, à la fin des années 1960, marcher dans ces bâtiments n'aurait pas été un peu comme se promener dans le futur.

Le 27 mars, jour de son anniversaire, nous honorons chaleureusement sa mémoire!



Surfer sur l'immobilier

## Maisons ancestrales : charme ou casse-tête?

Les maisons anciennes ont ce petit quelque chose d'irrésistible qui nous attire tous un jour ou l'autre. Avec leur cachet d'époque et souvent bâties sur des terrains spacieux avec des arbres matures, elles dégagent une atmosphère chaleureuse qu'on ne retrouve pas dans les constructions modernes.

Mais derrière les magnifiques façades de pierres et les jolies fenêtres en mansardes, il peut se cacher quelques surprises. Alors, acheter ou vendre une maison ancienne, est-ce une belle et folle aventure ou plutôt un casse-tête?

### Le charme des maisons anciennes

Souvent construites en pierre, ces maisons ont été bâties pour durer. Si elles sont encore debout, après tant d'années sous les intempéries, c'est qu'on a affaire à du solide.

Les boiseries d'origine, les moulures travaillées, les planchers de bois franc qui craquent sous les pieds ou, encore, les plafonds hauts sont autant de détails qui leur donnent un charme fou et évoquent un passé riche.

C'est ce vécu, empreint d'émotion, qui leur confère une valeur inestimable aux yeux de nombreuses personnes.

### L'envers de la médaille

Par contre, les maisons anciennes risquent fort de ne pas répondre aux normes actuelles, qui, bien évidemment, n'existaient pas à l'époque. Les travaux réalisés jadis par des artisans ou même par d'anciens propriétaires pas toujours qualifiés peuvent aussi coûter cher à rectifier. Et plus souvent qu'autrement, elles sont vendues sans la garantie légale.

L'inspection préachat s'avère donc cruciale pour éviter les mauvaises surprises, comme des fondations fragiles, une plomberie désuète ou une isolation déficiente. Il vaut mieux choisir un inspecteur spécialisé en bâtiments anciens. Il saura où poser l'œil.

Également, les assureurs se montrent frileux quand il est question de couvrir ces propriétés, en raison des risques et des coûts de réparation plus élevés.

### Ancienne ou patrimoniale, quelle différence?

Toutes les maisons anciennes ne sont pas automatiquement patrimoniales. Selon le ministère de la Culture et des Communications du Québec, pour être classé patrimonial, un immeuble doit avoir une valeur particulière, qu'elle soit historique, architecturale, paysagère ou ethnologique.

Aussi, les propriétés inscrites au Répertoire du patrimoine

culturel du Québec font l'objet d'une réglementation très stricte. Par exemple, si vous souhaitez vendre une maison patrimoniale, vous devrez en aviser le gouvernement 60 jours avant la mise en vente. Il pourra alors décider de l'acquérir et d'en devenir seul responsable.

### Des rénovations sous surveillance

Même si votre maison ancienne n'est pas classée patrimoniale, vous ne pourrez pas la modifier comme bon vous semble. De toute façon, la majorité des gens qui y vivent éprouvent de la fierté à préserver leur morceau d'histoire.

Un exemple concret. Dans certains secteurs d'intérêt patrimonial, comme sur le Plateau-Mont-Royal, la réglementation municipale encadre strictement les rénovations en façade. Les fenêtres, les portes, les balcons et la maçonnerie doivent respecter des normes précises en vue de leur redonner les caractéristiques architecturales d'origine.

Résultat? Les coûts des travaux peuvent grimper rapidement, car les matériaux anciens sont chers et les artisans qui connaissent les techniques traditionnelles deviennent rares.

Heureusement, plusieurs municipalités offrent des subventions pour encourager la conservation du patrimoine bâti. Il vaut la peine de vérifier.

### Une ressource indispensable

Bonne nouvelle, vous n'êtes pas seul face au défi! L'association Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ) est une mine d'informations et de ressources pour les amoureux du patrimoine.

Elle propose des listes d'artisans spécialisés, des conseils en restauration ainsi que des recommandations pour obtenir une assurance adéquate.

### Votre meilleur allié : un courtier expérimenté

Bref, une maison ancienne peut être un rêve magnifique... ou devenir un projet complexe.

Faites-vous accompagner par un courtier immobilier de confiance qui connaît bien ce type de propriété. Il saura anticiper les contraintes réglementaires, évaluer correctement la valeur réelle de la propriété, et même vous éviter certaines surprises plus ou moins agréables qui pourraient coûter cher.

Et bien sûr, assurez-vous qu'il soit prêt à défendre vos intérêts avec professionnalisme, rigueur et transparence.

David et Alexandre : votre équipe de rêve pour l'immobilier! 514.374.4000



David - Alexandre - Emmanuelle - Stéphanie - Stéphane - Carolane - Kevin - Marie-Christine



Voyez ce que nos clients disent de nous!



Tendances

## Le culte du Mid-Century Modern

Pourquoi le style Mid-Century Modern (MCM), né entre 1945 et la fin des années 1960, continue-t-il de séduire autant ? Simplement parce que, riche en créations emblématiques, il représente le summum de la classe décontractée.

Le MCM, c'est James Bond (Sean Connery) confortablement installé dans une Up Chair du créateur Gaetano Pesce lors du tournage de *Diamonds Are Forever*. Le film fut en partie tourné dans la célèbre Elrod House de Palm Springs, en Californie, une icône MCM dessinée par l'architecte américain John Lautner en 1968.

Inspiré par l'école du Bauhaus, le MCM se distingue par sa sobriété, ses lignes nettes, ses grandes fenêtres panoramiques et ses espaces lumineux ouverts sur les jardins. Les architectes Ludwig Mies van der Rohe et Richard Neutra, de même que le promoteur immobilier Joseph Eichler, avaient compris avant tout le monde que le luxe suprême, c'est la lumière naturelle et l'harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. Le béton brut, si moderne à l'époque, apportait une touche audacieuse et minimaliste qui ne vieillit pas.

À l'intérieur, le mobilier MCM est devenu culte. On vend encore à prix d'or les toutes premières bibliothèques murales

composées de teck imaginées par Poul Cadovius, le fauteuil en palissandre et cuir de Charles et Ray Eames ou, encore, le fabuleux fauteuil Egg de Arne Jacobsen – non illustré.

Or, pour recréer le style, nul besoin de faire le tour des antiquaires. Vous trouverez de nombreuses pièces de mobilier à l'état neuf car ces designs, qui n'ont pas pris une ride, sont toujours en production.

Sur le marché immobilier, les maisons MCM restent un bon investissement. Bien entretenues, fidèles à leur époque, elles gardent une valeur élevée et sont très recherchées par les acheteurs branchés ou nostalgiques.

En photo principale, la Farnsworth House de Ludwig Mies van der Rohe, Plano, Illinois, 1945. Aujourd'hui reconnue monument national historique et ouverte au public, cet emblème du modernisme fait le bonheur des amateurs d'architecture et de design. Commandée par la Dre Edith Farnsworth comme retraite de week-end, cette magnifique maison épurée, toute de verre et d'acier, s'est révélée, aux dires de sa propriétaire, peu pratique et difficile à vivre... Qui aurait cru ?

[edithfarnsworthhouse.org](http://edithfarnsworthhouse.org)

## Les gizmos maison du mois

### Divine Barcelona

Comme d'autres icônes du design, on la voit partout, dans les hôtels chics, les magazines de déco, les salles d'attente huppées. Mais on ignore souvent son histoire.

La célébrité chaise Barcelona a été créée pour le pavillon allemand à l'Exposition internationale de 1929 par Mies van der Rohe et sa collaboratrice Lilly Reich.

Fabriquée exclusivement par l'entreprise américaine Knoll depuis 1953, chaque Barcelona est confectionnée presque entièrement à la main et arbore fièrement la signature gravée de Mies van der Rohe. Un détail important à connaître, parce que des copies, il y en a trop, beaucoup trop !

Dans son livre *From Bauhaus to Our House* en 1981, Tom Wolfe disait, un brin moqueur, que posséder une Barcelona était une sorte de rituel chez les jeunes architectes et qu'ils étaient prêts à tout sacrifier pour avoir à la maison le symbole de leur mission sacrée ! Effectivement, pour de jeunes professionnels, elle n'est pas donnée. Sur le site [knoll.com](http://knoll.com), on demande la somme de 11 355 \$ pour une Barcelona originale signée.



### Voyage dans le temps

Encore aujourd'hui des entreprises se spécialisent dans la fabrication et la mise en marché de mobilier fidèle aux standards Mid-Century Modern. C'est ce que fait la très chic Essential Home, une compagnie portugaise dont les créations s'exportent partout dans le monde.

Véritables œuvres d'art, les pièces de mobilier fabriquées à la main par les artisans d'Essential Home prennent leur inspiration non seulement dans l'histoire, mais aussi dans la culture cinématographique des années 30 et 60. À titre d'exemple, la série des luxueux cabinets Monocles s'inspire du canon de fusil de la séquence d'ouverture des films de James Bond.

L'entreprise propose également des luminaires qui invitent à voyager dans le temps et qui apportent une touche résolument glamour à n'importe quel décor... avec des prix à la hauteur de leur charme indéniable !

Sur les photos : Lampe Miranda Pineapple, 5660 \$ – Monocles Fireplace, 27 300 \$ – Lampe sur pied Ivete, 9417 \$.

[essentialhome.eu](http://essentialhome.eu)



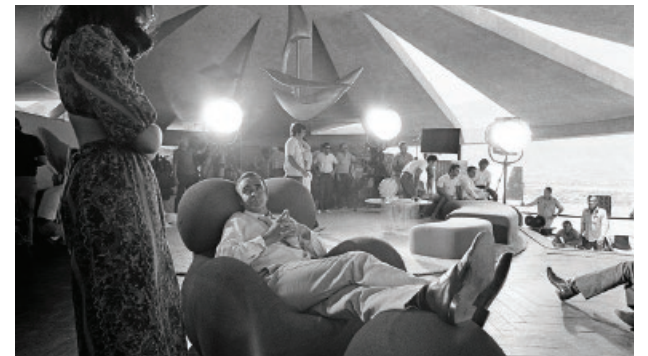
**ROYAL SYSTEM**  
Poul Cadovius  
1948

**BENEDICT AND NANCY FREEDMAN HOUSE**  
Richard Neutra  
Pacific Palisades  
1949



**LOUNGE CHAIR ET OTTOMAN**  
Charles et Ray Eames  
1956

**ELROD HOUSE**  
John Lautner  
Palm Springs  
1968



## Saviez-vous que...

### Patrimoine : êtes-vous concerné ?

Avec la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel (loi 69), adoptée en avril 2021, le Québec souhaite mieux préserver son précieux patrimoine bâti. Votre maison est peut-être protégée, sans même que vous le sachiez.

Selon la loi, toutes les municipalités régionales de comté (MRC) ont jusqu'à 2026 pour compléter un inventaire précis de tous les bâtiments construits avant 1940 sur leur territoire et qui présentent un intérêt patrimonial, soit une valeur architecturale ou historique significative.

Si votre maison fait partie de cet inventaire, certaines responsabilités vous incombent.

Concrètement, votre municipalité a l'obligation de régler pour assurer un entretien minimal des bâtiments répertoriés. Un défaut d'entretien pourrait vous valoir une amende salée, jusqu'à 250 000 \$ !

Aussi, si vous pensez acheter une vieille maison, la démolir et repartir à neuf, attention ! Désormais, tout projet de démolition d'un bâtiment inventorié sera soumis à un avis public, suivi d'une consultation citoyenne obligatoire.

Alors, mieux vaut vérifier avant de sortir le marteau ! Pour savoir si votre maison figure parmi ces bâtiments inventoriés, contactez directement votre municipalité ou consultez le Répertoire du patrimoine culturel du Québec (RPCQ) en ligne à l'adresse suivante : [patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](http://patrimoine-culturel.gouv.qc.ca).

## L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Mars 2025

Édition : Sylvie Moreau  
Rédaction : Sylvie Moreau  
Révision : Louise Chabaliar  
Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.  
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, mars 2025.

[smartiz.immo](http://smartiz.immo)