

Habitation

LES SAMEDI 10 ET DIMANCHE 11 FÉVRIER 2018

Acheter un appartement sur plan

Ce qu'il faut savoir avant de se lancer

Séduits par l'idée d'un « clés en main » personnalisé, des milliers de Québécois se tournent chaque année vers l'achat d'un appartement en copropriété sur plan. Vous envisagez de faire de même? Voici ce que vous devriez savoir avant de vous lancer!

EMILIE CORRIVEAU
Collaboration spéciale

Pour Alexandre Dumas, courtier immobilier chez Royal LePage, il ne fait aucun doute qu'acheter une habitation sur plan comporte son lot d'avantages.

« C'est neuf, ça permet de choisir les finitions et l'emplacement qu'on veut, et on peut souvent retravailler les plans pour aménager le logement selon ses besoins », avance-t-il. Le courtier insiste toutefois: il ne s'agit pas d'une panacée! « Certaines personnes pensent qu'elles vont pouvoir faire un gros profit en achetant un condo sur plan et en le revendant deux ans plus tard. Malheureusement, ce n'est pas la réalité. Si on veut acheter sur plan, il faut le faire pour les bonnes raisons et, surtout, il faut s'éduquer! »

S'informer sur le promoteur

Lorsqu'on envisage un achat sur plan, la première chose à faire est de mener une petite enquête sur le promoteur du projet auquel on s'intéresse. Consulter son site Web, lire des articles sur ses réalisations passées et visiter les forums qui traitent de ses constructions sont de bons réflexes à adopter. S'informer auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ) pour s'assurer que le promoteur est en règle et qu'il ne fait pas l'objet de plaintes est aussi une excellente idée.

« Certains promoteurs sont vraiment meilleurs que d'au-

tres, relève M. Dumas. C'est pour ça que c'est important de faire des recherches. »

Laurence Vincent, coprésidente du Groupe Prével, un promoteur ayant très bonne réputation, abonde dans le sens de M. Dumas. « Si les clients connaissent des gens qui ont habité d'autres projets du promoteur, c'est une bonne idée de leur demander comment ça s'est passé pour eux, quels ont été les problèmes qu'ils ont vécus et, surtout, comment les promoteurs ont géré la situation. Le suivi qui est fait, c'est un élément hyper important. »

Bien évaluer la superficie

Qui dit achat sur plan dit aussi calcul de superficie. Pour les néophytes, il est parfois difficile de s'y retrouver. Or, mal jauger la taille de l'unité qu'on achète peut s'avérer une erreur aux conséquences désagréables.

« Il faut faire attention parce que la superficie qui est indiquée quand on achète sur plan, c'est la brute. La nette est toujours inférieure. Habituellement, on perd autour de 10% », commente M. Dumas.

« Il faut bien comprendre qu'un promoteur, même s'il est de bonne foi, ne peut donner la superficie nette d'une unité tant qu'elle n'est pas construite, explique M^e Ginette Alard, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Cœur. Pour déterminer la superficie brute, il se base sur des plans d'architecte. C'est l'arpenteur qui établit la superficie nette en mesurant l'intérieur de l'appartement quand il est construit. »

Il arrive parfois que la différence entre les superficies brute et nette soit supérieure à 10%. Lorsque c'est le cas, c'est généralement parce que le logement compte plusieurs murs extérieurs ou encore, parce qu'il se situe dans un vieil immeuble reconverti et que ses murs extérieurs sont épais.

Pour éviter les mauvaises surprises, M^{me} Vincent

VOIR PAGE D 4 : CONDO



Sud-Ouest
Restaurer
la Canada
Malting pour la
communauté
D 2



Laval
Le luxe à
mi-chemin
entre la ville
et la nature
D 3



CANADIAN
PROPERTY
AWARDS

2017-2018

LE NOUVEL ART DE VIVRE

LL
LAVAL
SUR
LE
LAC

UN HAVRE DISCRET
DE MODERNITÉ
EN PLEIN BOISÉ
CENTENAIRE

EN CONSTRUCTION
PHASE III EN PRÉVENTE

PAVILLON DE PRÉSENTATION
1000, RUE LES ÉRABLES
LAVAL-SUR-LE-LAC

514 700.5004
LLSURLELAC.COM

QUORUM
Développement immobilier

Group
Marsan

HABITATION

SUD-OUEST

Restaurer pour la communauté

Un projet prévoit la conversion de l'ancienne Canada Malting

En bordure du canal de Lachine, une ancienne malterie abandonnée depuis plus de 35 ans pourrait bientôt connaître des jours meilleurs. Grâce à l'implication du promoteur Noam Schnitzer, fondateur de Renwick Development, le complexe industriel pourrait être transformé en bâtiment multifonctionnel répondant aux besoins de la communauté.

STÉPHANE GAGNÉ
Collaboration spéciale

Logements sociaux, logements familiaux, ateliers d'artistes, centre d'éducation pour enfants autistes, bureaux... Voilà ce qu'on pourrait trouver sur le terrain de l'ancienne Canada Malting, une fois les travaux de reconversion achevés. Le projet évalué à 105 millions de dollars a déjà obtenu l'appui de plusieurs organismes du Sud-Ouest, et sa construction pourrait débuter dès l'automne 2018 si tout se déroule comme prévu.

Genèse du projet

Promoteur spécialisé dans la restauration de vieux bâtiments, Noam Schnitzer a entamé les discussions avec l'arrondissement du Sud-Ouest en mars 2016. Quelques mois plus tard, en août, il présentait son projet aux élus lors d'une séance du conseil d'arrondissement. « Mon idée est de réaliser un projet qui fait consensus, affirme-t-il. Nous voulons montrer comment un projet privé, réalisé sans subvention, peut répondre à 100% aux besoins de la communauté, et cela, de manière durable. »

Pour bien répondre à ces besoins, M. Schnitzer a consulté plusieurs personnes et organismes du quartier, dont Tandem, la Chambre de commerce du Sud-Ouest, Solidarité Saint-Henri, Héritage Montréal, de même que les députés provinciaux et fédéraux du secteur. La



Le projet prévoit notamment d'inclure des logements sociaux et familiaux.

suite du projet dépend maintenant de l'arrondissement, qui doit y donner son approbation. « Le changement d'administration à la Ville a ralenti le processus », admet M. Schnitzer.

Dans le quartier Saint-Henri, où la communauté est tissée serrée et les revenus des ménages peu élevés, M. Schnitzer est bien conscient que son projet doit recevoir un appui fort. Ainsi, le nombre de logements sociaux est un enjeu important pour lui. Le projet actuel en prévoit 65 sur un total de 240. M. Schnitzer soutient toutefois être prêt à hausser ce nombre si cela est jugé insuffisant.

Rappelons qu'en 2013, un projet de 700 appartements en copropriété sur ce site avait été bloqué par les résidents, qui voulaient un projet communautaire. En 2014, des citoyens avaient créé le collectif A nous la Malting et proposé en 2017 leur propre projet de conversion 100% communautaire.

Un bâtiment détérioré

Peu importe comment s'effectuera la conversion de la malterie, une chose est sûre, elle sera coûteuse et complexe. « Avant même de commencer la construction, il faut décontaminer le

terrain et démolir certaines parties du bâtiment trop détériorées », soutient Noam Schnitzer, qui évalue ces travaux à 45 millions de dollars.

Certaines parties de la malterie, à grande valeur patrimoniale, devront aussi être restaurées ou reconstruites. Ainsi, le projet de Renwick Development prévoit la reconstruction à l'identique de 3 des 11 silos datant de 1905 (année d'ouverture de la Canada Malting) et recouverts de tuiles en terre cuite, un revêtement révolutionnaire à l'époque. Le promoteur envisage aussi de restaurer la tour élévatrice et la façade du bâtiment qui donne rue Saint-Ambroise.

Selon les plans du promoteur, plus de 10% de la superficie construite (32 000 mètres carrés) serait réservée à des usages commerciaux. Ainsi, plus de la moitié de cet espace serait réservé à des ateliers pour artistes. « En collaboration avec l'organisme Massive Arts et les Ateliers créatifs, 65 ateliers pourraient ainsi voir le jour », affirme M. Schnitzer. Un centre d'éducation pour enfants autistes serait aussi aménagé en collaboration avec la Fondation Place Coco, qui travaille avec des enfants ayant un trouble du spectre de l'autisme. Enfin, un espace événementiel et des bureaux occuperaient le reste de l'espace commercial.

Un grand intérêt pour les restaurations

Renwick Development n'en est pas à ses premières armes en matière de restauration d'anciens édifices. En 2009, le promoteur a entrepris la restauration de l'édifice Southam dans le centre-ville de Montréal. « Cet édifice patrimonial qui logeait l'imprimerie du journal *The Gazette* était vacant depuis 1991 et personne ne voulait le rénover », soutient M. Schnitzer. Aujourd'hui, on y trouve 104 logements.

Dans le même secteur, le promoteur a aussi restauré l'édifice Gillette, datant de 1911 et l'édifice Wilson, construit la même année. Ces deux édifices patrimoniaux comptent respectivement 50 et 104 logements.

ENTREVUE

Stéphane Rasselet, l'architecte du bien-être

Dans ses bureaux au cœur de La Petite-Patrie, à Montréal, l'architecte Stéphane Rasselet dessine des plans de maisons neuves ou transforme des maisons existantes en lieux lumineux qui contribuent au bien-être des individus. Des endroits pour lesquels il privilégie les lignes épurées et les matériaux simples et durables. Rencontre avec celui qui a fait du résidentiel sa spécialité.

STÉPHANE GAGNÉ
Collaboration spéciale

Depuis la création de sa firme *nature humaine* en 2004, plusieurs résidents de l'île de Montréal ont bénéficié de l'expertise de Stéphane Rasselet, qui réalise également des projets en région.

Bachelier en architecture de l'Université McGill en 1990, Stéphane Rasselet a d'abord travaillé pour de grandes firmes d'architectes, dont Dan Hanganu architectes (concepteur de la bibliothèque Marc-Favreau et du bâtiment de HEC), le groupe Architecture49 inc. (anciennement Arcop) et Lapointe, Magne et associés. Durant cette période, il a notamment contribué à restaurer des bâtiments existants tels que l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec

(ITHQ) et le théâtre Espace libre.

Plusieurs années plus tard, en 2004, il se met à son compte en fondant l'agence *nature humaine* avec Marc-André Plasse. En 2013, il en devient le patron principal.

L'ambition ne manque pas dans cette entreprise de huit employés: l'architecte souhaiterait dessiner des projets d'habitations multilogements ainsi que des projets de bâtiments institutionnels, comme des bibliothèques.

Inspirations multiples

Stéphane Rasselet est un adepte de l'architecture contemporaine, car « c'est le type d'architecture qui plaît », explique-t-il. Les réalisations des grands architectes dans le monde l'influencent. « Ces gens-là marquent le temps ac-

tuel et créent les balises », souligne celui qui apprécie notamment l'audace de ses confrères japonais dans le résidentiel.

L'accès facile aux réalisations des architectes, à travers le monde, grâce à Internet, l'aide aussi dans son travail. Les nombreux blogues en architecture lui permettent de voir ce qui se fait ailleurs et de s'en inspirer.

Contraintes à la créativité

Stéphane Rasselet doit toutefois composer avec la réalité montréalaise. Par exemple, lorsqu'il intègre un concept contemporain dans une rénovation, la réglementation dans plusieurs arrondissements l'empêche parfois d'être aussi créatif qu'il le souhaiterait. « Dans plusieurs arrondissements, on souhaite conserver le plus possible l'aspect original de la façade des maisons, quitte à reproduire des éléments d'origine. Nous sommes ainsi limités dans les types de revêtement que nous pouvons utiliser. » Par exemple, dans l'ar-

ondissement du Plateau-Mont-Royal, on exige que 80% de la façade soit revêtue de maçonnerie.

L'arrière des résidences est soumis à beaucoup moins de contraintes, selon M. Rasselet. Il encourage d'ailleurs les adeptes d'architecture à se promener dans les ruelles, « car c'est souvent là que l'on retrouve le plus de formes nouvelles, de créativité et d'innovation ».

Selon l'architecte, la conception d'un projet ne se limite toutefois pas à l'enveloppe extérieure d'un bâtiment. « Il doit y avoir un lien étroit entre les choix faits pour l'extérieur et ceux pour l'intérieur », affirme celui qui travaille à concevoir du mobilier intégré et accorde une grande importance au design des es-

caliers, un élément de décor important dans une résidence. L'intégration harmonieuse de ces deux univers (extérieur et intérieur) dans un projet est aussi ce qu'il a appris à l'université et ce que les grands architectes — comme Frank Lloyd

Wright, maintenant décédé — réalisent.

« *nature humaine* se soucie de l'écologie. « Nous conservons autant que possible les matériaux existants et encore bons, dit-il. Nous conseillons aussi à nos clients l'emploi de matériaux plus écologiques, comme le gypse recyclé, la laine de roche comme isolant, des panneaux de bois sans formaldéhyde et une démolition avec tri des matériaux. Mais, au bout du compte, c'est le client qui décide, car c'est souvent plus cher. »

M. Rasselet privilégie la conception de maisons sans sous-sol, qui sont moins chères à construire et évitent l'apparition de problèmes d'humidité et de moisissures, l'achat de matériaux locaux plus écologiques, puisque cela réduit les temps de transport, de même que l'utilisation du bois pour la structure, lui aussi local et considéré comme plus écologique. Selon lui, la tendance est aussi aux maisons de plus petites superficies, moins coûteuses à construire, à entretenir et à chauffer et, par le fait même, moins énergivores.

Discipline peu présente

Stéphane Rasselet croit fortement au rôle que peut jouer l'architecture dans la création de milieux de vie plus sains et, par conséquent, dans l'amélioration de la qualité de vie des occupants. Il déplore cependant le peu de place qu'occupe cette discipline sur la scène publique. « Jusqu'ici, un seul architecte, Pierre Thibault, a été reçu à l'émission *Tout le monde en parle*, déplore-t-il. De plus, les grands événements en architecture ne sont généralement pas couverts par les médias, ni les prix décernés aux architectes. »

Parlant de prix, Stéphane Rasselet a reçu, en 2013, le prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec pour le complexe multifamilial Résidences Saint-Zotique, réalisé à Montréal.

« *nature humaine* a aussi remporté le Grand Prix du design 2014 (prix café) pour l'aménagement intérieur de la boulangerie Au pain doré dans le quartier Côte-des-Neiges. Dans ce projet, l'accent a été mis sur l'utilisation du bois pour le mobilier et les comptoirs.



Stéphane Rasselet



LOUNGE



CAFÉ-BOULANGERIE



FUTUR REM

INSCRIVEZ-VOUS!

CONDOS

UNE RÉALISATION PROMENT

MYX CONDOS, LE CŒUR DU QUARTIER POINTE-NORD, RÉINVENTE LA VIE URBAINE À L'ÎLE-DES-SŒURS. SITUÉS À CINQ MINUTES DU CENTRE-VILLE, À PROXIMITÉ DE LA FUTURE GARE DU REM, LES CONDOS MYX PROPOSENT UNE QUALITÉ DE VIE INCOMPARABLE, AVEC LEUR PISCINE ET VASTE TERRASSE SUR LE TOIT ET LEUR ESPACE LOUNGE OFFRANT DES VUES MAGNIFIQUES SUR LA VILLE ET LE FLEUVE. INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE LISTE PRIORITAIRE.

WWW.MYXCONDOS.CA | 514 612-3388

QUARTIER
POINTE
NORD

HABITATION

LAVAL-SUR-LE-LAC

Le luxe, entre le vert et le bleu

Le projet immobilier offre un parfait compromis entre la nature et la ville

Entre l'eau et le golf, le projet Laval-sur-le-Lac (LJL) du Groupe Quorum et du Groupe Marsan offre des condominiums haut de gamme. Un projet de luxe en pleine nature qui a récemment été récompensé au Canadian Property Awards.

ALICE MARIETTE

Collaboration spéciale

Au confluent de la rivière des Mille Îles et du lac des Deux Montagnes, tout proche du presque centenaire terrain de golf Laval-sur-le-Lac, les quatre bâtiments du projet LJL bénéficieront d'un cadre exceptionnel. En plus d'être en pleine nature, les habitants seront tout proches du centre-ville de Laval et de celui de Montréal, à quelques minutes de l'aéroport Trudeau, mais aussi de plusieurs centres commerciaux. En somme, entre la nature et la ville. «L'endroit est prestigieux, avec une architecture incroyable», lance en guise d'introduction Maxime Laporte, directeur développement, ventes et marketing au sein du Groupe Quorum.

Le projet a d'ailleurs été récompensé en novembre dernier par deux Canadian Property Awards, qui découlent des International Property Awards. Ce concours récompense les projets immobiliers, l'architecture, le design, en plus de souligner la réussite de compagnies de gestion immobilière à travers le monde. LJL a reçu un prix dans la catégorie Development Marketing Canada et un autre dans celle du Residential Development Canada. «Nous sommes très fiers de ces récompenses, car c'est la première fois qu'un projet résidentiel de la région de Montréal remporte un prix, commente Maxime Laporte. Ce qui est intéressant, c'est de dire que maintenant, à Laval, nous avons aussi des projets haut de gamme de catégorie internationale qui sont reconnus.» Pour lui, ces récompenses montrent avant tout que ce type de projet n'intéresse pas uniquement le marché local.

L'endroit a été pensé «dans le style d'un resort», selon Maxime Laporte, avec de nombreux espaces communs, comme une piscine à débordement intérieure, une salle de conditionnement physique ou encore un grand salon privé, qui seront situés au rez-de-chaussée du premier immeuble. En outre, la réalisation de ces condos de luxe a été confiée au cabinet d'architectes montréalais Lemay + DAA et à la compagnie Innédesign & associés, offrant un design soigné.

«Plusieurs personnes pourraient croire que les projets de luxe n'avaient pas leur place en banlieue, mais aujourd'hui, nous pouvons affirmer que oui, ils ont une place», affirme Maxime Laporte, ajoutant que Laval est une ville à part entière. «Ce n'est pas juste une banlieue, c'est une des plus grandes villes du Québec, avec son centre-ville et son activité économique», ajoute-t-il. Selon lui, Laval est en mesure d'accueillir ce projet, grâce notamment à son «long héritage de maisons de prestige, de par son emplacement et son style de vie villégiature».

Troisième phase en vente

LJL est un projet en quatre phases, dont chacune comporte un bâtiment de six étages, surmontés de mezzanines, comptant entre 24 et 30 habitations. En ce qui concerne les superficies, elles varient entre 1520 et 3285 pi² pour les condominiums de deux à trois chambres, et de 2972 à 3693 pi² pour les penthouses à un ou deux niveaux. «Il y a des possibilités de sur mesure. D'ailleurs la plupart des condos sont faits sur mesure, c'est une option assez rare dans ce type de projets», confie M. Laporte. Quant aux prix, ils démarrent à 700 000\$.

La clientèle, qui vient d'horizons différents, est avant tout attirée par le luxe du projet et son emplacement. «Nous avons beaucoup de nos clients qui ont choisi notre projet, car ils voyagent souvent, ils vont dans de beaux hôtels à l'étranger et en revenant, ils ne trouvaient pas les mêmes standards, alors c'est ce que nous leur offrons», explique M. Laporte, ajoutant du même souffle qu'un produit

comme LJL n'existait tout simplement pas avant. «Plusieurs de nos clients vivaient déjà à Laval, ils désiraient vendre leur maison devenue trop grande pour habiter un condo de luxe, mais ne voulaient pas pour autant aller au centre-ville», détaille le promoteur. D'autres ont fait le choix inverse, quittant le centre-ville pour retrouver le côté nature et des condominiums souvent plus spacieux.

La troisième phase vient d'être ouverte à la vente et la réponse du public est très bonne, selon M. Laporte. «Nous avons même des listes d'attente pour certains condos», dit-il. Il est déjà possible de visiter un condo-témoin de 1716 pi², entièrement aménagé par le designer Alain Desgagné de l'agence Innédesign. La livraison du premier bâtiment est prévue pour mars et la construction de la phase deux devrait suivre rapidement. Le projet devrait être mené à terme à l'horizon 2021.



Les quatre bâtiments du projet LJL bénéficieront d'un cadre exceptionnel.

GROUPE QUORUM

BASSINS DU HAVRE Condos sur les berges du Canal de Lachine à Griffintown



Votre dernière chance de vivre aux Bassins du Havre

Visitez nos unités modèles et rencontrez-nous au 180 rue du séminaire



514.989.8889 - www.lesbassins.ca

HABITATION

BASSINS DU HAVRE

Une construction plus vite que prévu

La quatrième et dernière phase du projet s'est déjà mise en branle

Lancée à la fin de l'année 2016, la quatrième et dernière phase de l'ensemble immobilier Bassins du Havre est en chantier depuis déjà quelques mois. Conçue pour les acheteurs expérimentés, elle a connu dès sa mise en marché une popularité telle que ses promoteurs ont devancé sa construction. Gros plan sur un projet qui suscite l'intérêt des baby-boomers.

EMILIE CORRIVEAU

Collaboration spéciale

Copiloté par les promoteurs Prével et Rachel Julien, les Bassins du Havre est un ensemble immobilier situé au cœur du quartier Griffintown, en bordure du canal de Lachine. Comportant quatre îlots, il abritera à terme 508 unités d'habitation.

S'élevant sur 21 étages, sa quatrième phase comportera un total de 113 condominiums et maisons de ville haut de gamme. Dotées pour la plupart de deux ou trois chambres, ses unités seront en moyenne plus vastes que celles qu'on trouve dans les autres projets immobiliers du secteur.

Vu la clientèle très spécifique à laquelle se destine cette quatrième phase, soit une clientèle expérimentée, en moyens et désireuse de changer de style de vie, les promoteurs des Bassins du Havre ne s'attendaient pas à ce que ses unités trouvent preneurs aussi rapidement que celles des autres îlots du projet.

«On pensait que ce serait un peu plus long à vendre que d'habitude, confie Laurence Vincent, coprésidente de Prével. On s'était préparé en conséquence et on s'était donné une bonne année pour atteindre notre objectif de 50% d'unités vendues. Finalement, ça a été beaucoup plus rapide que ça. Aux vacances de la construction, on avait atteint notre objectif et on était prêt à lancer les travaux!»

Une question de détails

Il faut dire que cette dernière phase des Bassins du Havre a été minutieusement réfléchi pour plaire aux baby-boomers. D'après M^{me} Vincent, l'aménagement de toutes ses unités a été spécifiquement conçu pour satisfaire leurs besoins particuliers.

«Par exemple, on a prévu deux *walk-in* dans plusieurs unités parce que les clients visés sont habitués à avoir de l'espace de rangement.



Le vaste centre sportif du projet, dont les promoteurs viennent tout juste de terminer la construction, comprend une grande salle d'entraînement ainsi qu'un spa.

Pour une autre clientèle, on aurait plutôt prévu un petit bureau ou une chambre pour enfants», explique M^{me} Vincent.

Dans le même esprit, les promoteurs ont décidé d'offrir plus de flexibilité aux acheteurs en matière de finitions.

«La clientèle visée a en général une idée très précise de ce qu'elle veut, parce qu'elle a été propriétaire d'une maison par le passé, commente la coprésidente de Prével. Pour répondre à ça, on a décidé de proposer une très grande sélection de matériaux et de finitions. Par exemple, on a des dizaines de choix de céramiques. C'est rare qu'il y ait autant de choix dans un projet.»

Des espaces communs raffinés

Il n'y a pas que les unités d'habitation qui ont été spécifiquement conçues pour plaire aux baby-boomers dans ce projet. Les espaces com-

muns ont aussi été pensés en conséquence.

«Comme dans nos autres projets, on offre un chalet urbain et un grand hall avec un espace *lounge*, mais le décor est adapté. C'est sobre et raffiné. Il n'y a rien de clinquant, tout est plus mature», soutient M^{me} Vincent.

Le vaste centre sportif du projet, dont les promoteurs viennent tout juste de terminer la construction, en témoigne d'ailleurs. Il comporte une grande salle d'entraînement ainsi qu'un spa bien équipé. Largement fenêtré, il est extrêmement lumineux.

La cour intérieure, qui est déjà partiellement aménagée et qui offre une vue agréable sur le canal de Lachine, a aussi été pensée de la sorte.

«Il y a énormément de travail en architecture du paysage qui a été réalisé, indique M^{me} Vincent. On sent bien la verdure et l'eau. Une fois mené à bien, l'environnement sera vraiment très agréable. Ça donnera l'impression aux

gens de se trouver dans la nature.»

Quant à la piscine extérieure qui desservira la dernière phase du projet, elle sera aménagée sur le toit de l'immeuble. Offrant une vue impressionnante sur le centre-ville, elle sera bordée d'une grande terrasse qui permettra aux résidents de profiter pleinement du soleil.

Dernières unités offertes

Au moment d'écrire ces lignes, une trentaine d'unités de la quatrième phase des Bassins du Havre étaient toujours à vendre. Ces dernières sont de configurations variables et réparties à travers les étages. La superficie de la plus petite d'entre elles est de 665 pieds carrés, alors que celle de la plus vaste s'élève à 2014 pieds carrés. Pour s'en procurer une, les intéressés devront compter entre 296 000\$ et 1 014 000\$, taxes en sus. Leur livraison aura lieu à l'automne 2019.

CONDO

SUITE DE LA PAGE D 1

conseille aux aspirants propriétaires de visiter un appartement-témoin de la même taille que celui qu'ils envisagent d'acquérir.

«Ça permet de voir à quoi correspondra vraiment la superficie de notre logement une fois qu'il sera construit», précise-t-elle.

Poser les bonnes questions

Mais il n'y a pas que la superficie des appartements qui puisse surprendre les acheteurs sur plan. Si on ne fait pas bien ses devoirs, il est possible

qu'on se retrouve devant des situations navrantes.

«Certains représentants renseignent très bien leurs clients, mais d'autres, beaucoup moins, prévient M. Dumas. Si on ne veut pas avoir de mauvaises surprises, il faut leur poser les bonnes questions.»

Le courtier suggère notamment de bien s'enquérir de ce qui est permis et de ce qui ne l'est pas. Par exemple, certaines copropriétés autorisent les animaux de compagnie, la location à court terme et l'utilisation de barbecues sur les balcons, alors que d'autres interdisent le tout.

«Je suggère aussi de demander au vendeur à quoi ressemble la clientèle. Ça donne

une bonne indication pour la suite», signale-t-il.

«Poser quelques questions techniques, c'est aussi une bonne idée, observe M^{me} Vincent. Je pense à l'insonorisation, à l'isolation, etc. Ce sont des éléments importants.»

M^e Allard recommande pour sa part aux aspirants propriétaires de bien s'informer des constructions susceptibles d'être érigées sur les terrains avoisinant leur propriété, car celles-ci pourraient avoir une incidence sur les vues disponibles et la qualité de vie des résidents.

«On peut poser la question au promoteur, mais on peut aussi vérifier auprès de la Ville pour voir ce qui est permis ou prévu autour», note-t-elle.

M^e Allard suggère aussi de questionner les vendeurs à propos des services communs. Elle souligne que certains projets comprennent des installations dont les capacités ne sont pas adaptées au nombre de résidents qu'elles doivent desservir, ce qui finit en général par décevoir leurs occupants.

Prévoir les délais et les augmentations

Quand on achète sur plan, il n'est pas rare que l'on ne prenne possession de son bien que plusieurs mois après la signature d'un contrat préliminaire. Les délais de livraison sont cependant parfois considérables. C'est en général le cas lorsque les ventes ne vont

pas bon train ou que des problèmes sont rencontrés lors des travaux.

«Il y a moyen de se protéger contre des délais trop importants, informe M^e Allard. Il faut négocier le tout avec le promoteur dès le départ et faire inscrire ce sur quoi on s'est entendus au contrat préliminaire. On peut prévoir des pénalités ou la possibilité d'annuler dans des cas où les retards seraient vraiment importants. Mais ça vaut pour les deux parties; le promoteur peut aussi prévoir une clause qui lui donne la possibilité de ne pas donner suite au contrat à certaines conditions.»

D'après M. Dumas, il n'est pas non plus inhabituel que les charges communes esti-

mées par les promoteurs, même s'ils sont bien intentionnés, ne soient pas suffisantes pour couvrir la gestion réelle d'une copropriété. Avant d'acheter, il conseille donc aux aspirants propriétaires de s'assurer d'être capables de payer des frais mensuels un peu plus élevés que ceux initialement prévus.

«Les promoteurs font toujours un budget, mais souvent, ça ne comprend que le strict minimum, remarque M. Dumas. Ils ne font pas tous un budget réaliste en fonction des besoins d'une copropriété qui fonctionne bien pour vrai. Plus il y a d'espaces communs, plus ça coûte cher à entretenir. C'est important d'en être conscient.»



LES TOITURES MONO-COUCHEs DU QUÉBEC

LA GARANTIE D'UN TRAVAIL BIEN FAIT!

FERBLANTIER-COUVREUR
Membranes élastomères, T.P.O., P.V.C., E.P.D.M. et d'asphalte.
Toitures de métal, cuivre, acier, ardoises, bardeaux.
Expertises, avis techniques.

5975 Place de la Savane, Longueuil
Québec J3Y 8Y9 • (514) 893-7442

PLOMBERIE RENGA Résidentiel et commercial
www.plomberierenga.com

LES EXPERTS DE LA PLOMBERIE

PloMBERIE générale
Chauffage
Inspection par caméra
Dégel de tuyau
Excavation, égout et aqueduc
Urgence
Après sinistre
Rapport pour assurances
Chauffe-eau
Salle de bains et salle d'eau
Toilette / Lavabo, évier et cuvette
Bain et douche
Salle de lavage et buanderie
Clapet anti-retour

24H PROBLÈME URGENT
514.990.2353

CMMTQ
Licence R02
8102-5942-11

Entretien soigné et régulier de votre domicile

Savoir Faire
France, Andréa, Marie-Josée Ass. - Savoir Faire

Notre compagnie est spécialisée dans l'entretien ménager résidentiel depuis 1975. Nous mettons à votre service des femmes de ménage réactives pour assurer une propreté impeccable dans votre maison.

Nous pouvons intervenir dans diverses tâches telles que l'époussetage, le nettoyage de tapis et des planchers avec l'aspirateur, le lavage de cuisine et de salle de bains, le nettoyage du poêle et du réfrigérateur, etc. En cas de besoin, nous pouvons également faire la lessive et le repassage.

2019, rue Moreau, suite 108, Montréal, Québec, H1W 2M1
514.933.4335 www.savoirfaireentretien.ca

Pour annoncer dans ce regroupement, communiquez avec Evelyne De Varennes au 514.985.3454 ou edevarennes@ledevoir.com