

ATTEIGNEZ LE SOMMET!



ANDREAS MINKOFSKI
COURTIER IMMOBILIER

VOUS ÊTES ENTRE BONNES MAINS!

Sutton (514) 994-2741
andreas.minkofski@sympatico.ca

L'immobilier nous habite!
Groupe sutton immobilière - agence immobilière


Le Westmount TIMES online



www.stele-medias.com

Serving your community
Au service de votre communauté

20
Années de carrière
Grâce à vous



CHARLES/PERREAULT
COURTIER IMMOBILIER

Broker at
RE/MAX du Cartier Town of
Mont-Royal

514-731-7575

RE/MAX DU CARTIER

June 23, 2021

On-Line

EDITION 21.06

Un flou juridique PAS DE TAXES DE BIENVENUE POUR CERTAINS CONDOS



Vue aérienne du centre-ville de Montréal

Crédit photo : Louis Renaudineau

VINCENT CADORETTE

Présentement, les droits de mutation immobiliers des familles québécoises, communément appelés la taxe de bienvenue, grimpent au même rythme que celles du secteur immobilier. Or, certains condos de luxe en sont dispensés. L'administration de la ville de Montréal souhaite s'attaquer à cette problématique qui perdure depuis plus de 50 ans : « Nous croyons fermement que tous devraient contribuer au trésor public de manière équitable », indique le cabinet de la mairesse lors d'une entrevue avec le journal La Presse.

Au cœur de la problématique est la formule de la copropriété par actions. Les bâtiments organisés de cette manière

appartiennent entièrement à une entreprise privée, dont chaque résident détient des actions en fonction de la taille de son condo. Par conséquent, au moment de la vente d'un condo, ce sont les actions qui sont vendues et non la propriété en soi. Ainsi, cette méthode de transfert n'est pas couverte par la Loi concernant les mutations immobilières. Ergo, les nouveaux propriétaires de condos ne sont pas tenus de payer les droits de mutation immobiliers lors de l'acquisition de leur nouvelle demeure. Également, dans certains cas sur le plan fiscal, les actions dans une copropriété par actions sont déjà considérées comme un bien immobilier. En ce sens, ce type de propriété est exempté de taxe sur le gain en capital sur la vente, à condition d'être rattaché à un condominium qui servait de résidence principale.

À noter qu'actuellement, la ville touche plus de 150 millions de dollars annuellement grâce à la taxe de bienvenue. Ainsi, le flou juridique pour ce qui est des condos coupe la ville de Montréal d'une somme importante de revenus additionnels. Or, pour arriver à légiférer ce type de copropriété, l'administration Plante a besoin de l'aide du gouvernement provincial. À cet effet, interpellé par la ville de Montréal, le cabinet du ministre des Finances Éric Girard a indiqué qu'une équipe de fonctionnaires se penchait sur cet enjeu.

Malgré que ce type de bâtiment a plusieurs aspects positifs, il y a aussi des inconvénients qui y sont rattachés. Effectivement, ce modèle basé sur le modèle new-yorkais peut faire peur à certains propriétaires, explique Tristan P. Bournot, un courtier

immobilier spécialiste dans ce type de demeure. À cet effet, certaines personnes préfèrent détenir un titre de propriété clair plutôt qu'une certaine quantité d'actions d'une entreprise propriétaire de l'immeuble. Dès lors, le financement est donc beaucoup plus difficile à obtenir auprès d'une institution financière étant donné que le bien immobilier ne peut être offert comme garantie. Par ailleurs, toutes les transactions de ce type de bien immobilier se font sans garantie légale.

Tout de même, l'administration de la ville de Montréal dénonce ce passe-droit : « À l'heure où la classe moyenne peine à acquérir un logement, la Ville de Montréal dénonce vigoureusement cette situation. Cela va à l'encontre du principe d'équité fiscale, et le gouvernement du Québec devrait corriger la loi. »



445 LEACROSS

Tout à fait nickel! Cette maison inspire confiance au premier coup d'oeil.

Son entretien des plus minutieux et le souci du détail vous convaincra de la paix d'esprit que ce split level de 3+1 cac vous procurera.

Magnifique jardin côté soleil avec jolie terrasse en pierre et arbres matures pour profiter des beaux jours d'été en toute intimité.

\$1,980,000

Anne & Liane

REDDING

PROFESSIONNELLES EN IMMOBILIER

ANNE REDDING, Courtier immobilier
514.573.2663
redding.anne@gmail.com

LIANE REDDING, Courtier immobilier
514.737.8963
liane.redding@sympatico.ca

ROYAL LEPAGE
ROYAL LEPAGE
Agence immobilière
263 Boul. Graham, Mont-Royal (QC), H3P 2C7

Complicité en toute simplicité!

**Even once vaccinated,
you still need
to protect yourself.**





**Let's work together to keep respecting health measures
so we can protect each other.**

[Québec.ca/coronavirus](https://quebec.ca/coronavirus)

Québec 

AIRE COMMUNE PRÉSENTE LE RÉSEAU ÎLOTS D'ÉTÉ

UNE VINGTAINNE DE CABINES DE TRAVAIL EXTÉRIEUR ACCESSIBLES GRATUITEMENT PARTOUT À MONTRÉAL



Dès cette semaine, vingt-trois cabines au design épuré offrant wifi et électricité sont accessibles gratuitement et sans réservation. Présenté par Fizz, en collaboration avec le Mouvement Desjardins, Aire commune positionne Montréal comme leader dans le domaine du greendesk, étant la toute première métropole au monde à accueillir un tel réseau d'espaces de travail en plein air. Le lancement du premier réseau d'espaces de travail en plein air au Canada marque l'introduction d'une petite révolution dans le domaine des aménagements urbains.

Travailler en plein air dans des endroits mythiques de la métropole
Ordinateur qui surchauffe au soleil, tables

à pique-nique rarissimes dans les parcs, batterie épuisée en pleine visioconférence, les travailleurs qui occupent déjà l'espace public en grand nombre sont en manque d'aménagements adaptés. Le réseau Îlots d'été répond à une réelle problématique d'aménagement urbain, en proposant une alternative adaptée aux besoins des Montréalais. Que ce soit sur le bord du fleuve à Lachine, sur l'esplanade du Stade olympique, au cœur de la Petite Italie ou du centre-ville de Montréal, les citoyens pourront travailler autrement en profitant de l'été et ce dans plus de neuf arrondissements de Montréal.

Le «greendesk» une tendance qui gagne en popularité

Augmentation de la créativité, amélioration de la mémoire, diminution du stress : de nombreuses études ont confirmé ces dernières années les bienfaits du greendesk. D'ailleurs plusieurs grandes compagnies à travers le monde (Amazon, Microsoft, Facebook, Google) considèrent cette philosophie comme une pratique d'importance et ont développé leurs propres programmes de travail en plein air. Les objectifs: exprimer les valeurs de l'entreprise, augmenter la productivité et répondre aux besoins de flexibilité et de mobilité post-pandémie des employés.

Devenu pionnier dans le domaine du greendesk au Québec, Aire commune caressait depuis longtemps le rêve de présenter aux Montréalais un projet qui s'apparenterait au «bixi du télétravail». Avec le réseau Îlots d'été, on peut dire que c'est mission accomplie! À terme, Aire commune vise à déployer plus d'une cinquantaine de stations dans la métropole d'ici 2025.

Source: Aire commune

DÉSIREZ • RECHERCHEZ • HABITEZ



8524 MAYRAND • VMR ADJ.
Jolie propriété de coin lumineuse de 4 CAC, 2 SDB avec entrée et terrasse en pavé-uni. À proximité du carré Lucerne et du métro de la Savane.



56 DOBIE
Lumineux et spacieux bas de duplex complètement rénové, 3 CAC, 2 SDB, belle terrasse, garage, entrée privée au sous-sol idéale pour un bureau.

ÉDIFICE EDEN — CONDOS À LOUER



775 PLYMOUTH #401
Condo de 2 CAC et 2 SDB. Une SDB attenante à la CCP.



775 PLYMOUTH #513
Unité de coin très éclairée, 3 CAC, 3 SDB. planchers chauffants CUI et SDB.



775 PLYMOUTH #212
3 CAC, 3 SDB, disponible 1 juillet. Unité de coin avec vue vers le sud ouest.



BRIGITTE MACK
COURTIER IMMOBILIER
cel; 514-824-2132
brigittemack@me.com
www.brigittemack.ca
groupe sutton inmobilia inc



Partagez de bons moments, pas vos restants.

Les traces que vous laissez derrière vous nuisent à la nature pendant des dizaines, voire des centaines d'années.

Partageons et protégeons nos parcs.

Outremont
Montréal

LA BULLE DU MARCHÉ LOCATIF

VINCENT CADORETTE

Tant le Québec que Montréal connaissent une hausse du prix des loyers malgré une légère hausse des logements disponibles. Effectivement, selon une enquête de 3000 annonces de logements à louer publiées entre le 1er janvier et le 17 mars sur le site web Kijiji émise par le Devoir, le loyer moyen pour un logement est dorénavant de 1310 \$ par mois. Or, selon le rapport sur le marché locatif de l'année 2020 produit par la Société canadienne de l'hypothèque et de logement (SCHL), la moyenne des loyers pour la même période se situe à 891 \$. La différence marquée entre ces deux moyennes est due aux données utilisées pour les analyses. Effectivement, la SCHL prend en compte tant les prix des logements à louer et ceux déjà loués, abaissant donc la moyenne globale du prix du marché sur l'île de Montréal. Malgré tout, la SCHL enregistre une hausse des prix des loyers de 4,2 %.

Or, cette augmentation est trois fois supérieure à l'inflation de 1,3 % (IPC du Canada en 2020). En ce sens, en prenant en compte le coût moyens des loyers en 2019 selon le SCHL, le résultat de l'enquête du Devoir représenterait une augmentation de 51 % des prix depuis 2019 ! Toutefois, le tribunal administratif du logement publie chaque année un scénario de calcul fictif qui permet de mieux comprendre l'application du Règlement sur les critères



En 2021, il y a augmentation notable du prix des loyers.

de fixations de loyer. Il est important de préciser que ce scénario ne prend pas en compte les spécificités de chaque immeuble et de chaque logement. Ainsi, pour l'année 2021, le tribunal administratif indique que pour un logement non chauffé, l'augmentation moyenne des logements devrait s'élever en théorie autour de 0,8%. On est loin de l'augmentation de 4,6 % ou de 50 % retrouvé dans les études.

Dès lors, pour contester la hausse notable des loyers, le Regroupement des comités du logement et association des locataires du Québec (RCLALQ) a organisé une manifestation au métro Parc dans le but de demander un contrôle des loyers. À

cet effet, Maxime Roy-Allard, porte-parole du RCLALQ, explique que : « le fardeau est sur les épaules des locataires qui n'ont pas nécessairement envie d'aller contre leur propriétaire », alors qu'il cherche à sensibiliser la population à la situation problématique actuelle. Par conséquent, cette association demande que le contrôle du loyer s'applique à travers la mise en place d'une loi qui donnerait des pouvoirs au tribunal administratif du logement (TAL), dont la réglementation de l'augmentation annuelle du loyer suivant le taux d'inflation du coût de la vie annuel.

Toutefois, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec estime que le

locatif est un marché. Or, à Montréal, au début des années 2000, il y a eu un gel des prix du marché locatif. En ce sens, Hans Brouillette, porte-parole de cette corporation, mentionne au journal La Presse : « Est-ce que cette hausse de prix est abusive ? Si quelqu'un est prêt à payer, bien sûr que non. » D'autre part, pour que les propriétaires rentrent dans leur budget avec l'augmentation du prix des matériaux de construction due à la pandémie de la COVID-19, ceux-ci ressentent nécessairement le besoin d'augmenter le prix de leurs logements rénovés.

Crédit photo: Vincent Cadorette

Le réchauffement climatique plus tôt que prévu

LE QUÉBEC ET LA POLLUTION AUTOMOBILE

VINCENT CADORETTE

D'après un nouveau bulletin sur le climat publié le 27 mai 2021 par l'Organisation météorologique mondiale (OMM), il est probable à 40% que la température mondiale annuelle moyenne atteint une augmentation de 1,5 degré Celsius au-dessus des niveaux préindustriels d'ici 2025. Également, cette organisation internationale note que l'année 2020 a été l'une des trois années les plus chaudes jamais enregistrées, malgré la légère baisse d'émission de gaz à effet de serre observée lors de la pandémie de la COVID-19. Effectivement, la température mondiale a dépassé cette année-là de 1,2 degré Celsius la valeur préindustrielle de référence.

À se souvenir que lors de l'Accord de Paris

en 2015, la communauté internationale avait fixé pour objectif de « contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement au-dessous de 2 degrés par rapport aux niveaux préindustriels, en poursuivant l'action menée pour limiter l'élévation de la température à 1,5 degré [ce qui] réduirait sensiblement les risques et les effets des changements climatiques » pour l'année 2050. Or, cette légère augmentation de la température mondiale « se traduit par une fonte accrue des glaces, une élévation du niveau de la mer, une augmentation des vagues de chaleur et d'autres phénomènes météorologiques extrêmes, ainsi que par des répercussions plus importantes sur la sécurité alimentaire, la santé, l'environnement et le développement durable », déclare le Secrétaire général de l'OMM, M. Petteri Taalas.



La probabilité que la hausse de la température moyenne de la Terre atteigne 1,5°C d'ici 5 ans augmente

Crédit photo : Kyle Gleen

En ce sens, cette étude met en évidence la nécessité de s'adapter à la nouvelle réalité du climat afin de pouvoir maintenir une certaine qualité de vie pour les générations futures. À travers le monde, plusieurs États commencent à mettre en place des dispositifs afin de contrer l'augmentation rapide de la température. Toutefois, le Québec doit emboîter le pas. À cet effet, le commissaire Paul Lanoix a comparé le plan de réduction des gaz à effet de serre (GES) du Québec avec ceux de cinq autres pays soit le Danemark, la France, le Royaume-Uni, la Suisse et la Finlande. Ces États ont été comparés avec le Québec étant donné que leur taux de croissance économique et démographique est similaire ou supérieur à ceux du Québec. Ainsi, le rapport du commissaire montre que des incitatifs financiers ou une plus grande taxation des produits pétroliers ont permis de réduire les GES dans ces États. Monsieur Lanoix constate qu'au Québec, les émissions de GES provenant des transports routiers ont augmenté de

59% entre 1990 et 2018.

Ce secteur d'émission de GES représente plus du tiers de tous les GES émis par le Québec.

À titre comparatif, le Danemark (+31%), la France (+8%), le Royaume-Uni (+2%), la Suède (+13%) et la Suisse (+3%) ont tous réussi à ralentir la hausse des émissions des véhicules routiers.

Également, suite à la publication du rapport de monsieur Lanoix, le Parti Québécois (PQ) réclame un « débat public » sur la pollution en hausse constante générée par l'automobile au Québec. Effectivement, lors d'une entrevue avec La Presse Canadienne, le député péquiste explique qu'« il faut avoir la porte » à une hausse éventuelle des prix des carburants faits à base de pétrole et des taxes plus élevées sur les véhicules plus polluants afin d'entreprendre un changement de comportement auprès des consommateurs.



MARIE VERMETTE inc.

Fleurs, plantes et objets choisis

801 avenue Laurier Est, Montréal
Tél: (514) 272-2225 • Livraison

**Même vacciné,
on doit se protéger.**





**Continuons d'appliquer les mesures sanitaires
pour se protéger et protéger les autres.**

[Québec.ca/coronavirus](https://quebec.ca/coronavirus)



PHILIPPE REDDING

COURTIER IMMOBILIER
REAL ESTATE BROKER

514-984-9526

predding@royalpage.ca

predding.com



350 LAIRD #6 MOUNT-ROYAL

Welcome to the Laird Manor - prestigious building. Co ownership on the 2nd floor, close to 1000 sqft, lots of sunlight, a fireplace, Hardwood floors, 2 bedrooms, 1 bathroom, a functional kitchen, one storage space and one exterior parking space.

\$514,000 IMM. OCC.



3950-3954 RUE LACORDAIRE MTL

Triplex jumelé de construction 2019; 3 x 4 1/2.
Revenus annuels potentiels de 60 000\$, double occupation.

1,190,000\$



245 BATES # 309 • MONT-ROYAL

Bienvenue à l'Orizon! Plafonds 9 pieds. Structure de béton. Cuisine contemporaine, comptoirs de quartz. Stationnement intérieur et rangement. Gym, terrasse commune au 6e étage.

1,550\$/M OCC. IMM.



1225 ROBERT-BOURASSA # 2007

Magnificent 2 bedroom condo on the 20th floor of the Altitude tower in the heart of downtown Montreal. Floor to ceiling windows, great view, morning sun. Parking spot, locker. hard wood floors, high-end appliances, quartz counters, pool, sauna, gym.

\$3300/M OCC. JULY 1 2021



245 BATES # 505

Magnifique condo dans l'immeuble l'Orizon. 2 cac, 1 sdb, électros, balcon, garage, casier et terrasse commune. Belle vue sur Ville Mont-Royal.

1,750\$/M. OCC. 1ER JUILLET

Votre investissement, Ma priorité • Your investment, My priority

