



U | 31

CONDOS ROSEMONT

GUIDE
DE L'ACHETEUR

LES ÉTAPES D'ACHAT



RACHEL
JULIEN

ACHETER, C'EST POSSIBLE! 5

HABITER EN COPROPRIÉTÉ 6

DÉTERMINER VOS CAPACITÉS FINANCIÈRES 8

LES PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE 14

LE PROCESSUS D'ACHAT 18

RACHEL JULIEN 22

ACHETER, C'EST POSSIBLE!

Fondée en 1994 à une époque où les projets de condos étaient rares, Rachel Julien a transformé le paysage urbain montréalais et continue de le faire encore aujourd'hui. Riche de la construction de plus de 3500 condos et récipiendaire de 19 prix d'excellence, Rachel Julien est fière de contribuer à la vitalité de Montréal et de permettre à des milliers de montréalais d'accéder à une propriété de qualité et à un style de vie urbain et dynamique.

Nous sommes heureux de vous présenter ce guide de l'acheteur qui, nous l'espérons, saura vous accompagner à travers les méandres de l'immobilier. En tant que promoteur immobilier, nous souhaitons partager nos connaissances et notre expertise afin de soutenir les gens qui aspirent à devenir propriétaires, et ainsi, faire un pas vers l'indépendance financière.

C'est pourquoi nous avons créé le présent guide, qui se veut avant tout un aide-mémoire et un document de référence visant à démystifier le processus d'achat d'une copropriété neuve. Nous savons que pour un premier acheteur, le saut peut paraître périlleux, mais l'accession à la propriété, c'est plus facile qu'on pense!

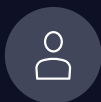
HABITER EN COPROPRIÉTÉ



UNE COPROPRIÉTÉ, QU'EST-CE QUE C'EST?

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Certaines de ces copropriétés sont divisées et d'autres sont indivises.

DIVISE



VS

INDIVISE



Lorsque l'on achète un appartement en copropriété divisée, on devient le propriétaire exclusif d'une partie privative (i.e. condo), et propriétaire collectif de l'ensemble des parties communes de l'immeuble.

Dans une copropriété indivise, les parties privatives ne sont pas déterminées. Vous devenez donc le propriétaire d'un pourcentage de l'ensemble du bâtiment.



LES AVANTAGES D'ACHETER ET DE VIVRE DANS UNE COPROPRIÉTÉ NEUVE

Vivre en copropriété, c'est choisir un style de vie urbain et dynamique. Habiter dans ce type de propriété comporte plusieurs avantages :

- partager plusieurs services sur place, tels qu'une piscine, une terrasse, un centre de conditionnement physique, etc.;
- qualité de construction supérieure et durabilité des matériaux dans le temps;
- sécurité intérieure du bâtiment;
- qualité des aménagements paysagers;
- l'entretien et les réparations des espaces communs sont assumés par l'ensemble de la copropriété;
- permet de devenir propriétaire à moindre coût dans un immeuble de qualité.

DÉTERMINER VOS CAPACITÉS FINANCIÈRES



MISE DE FONDS

La mise de fonds est la partie du prix d'achat que vous acquittez avec vos propres fonds; elle représente votre équité dans votre nouvelle propriété. La balance est assumée par une institution financière sous la forme d'un prêt hypothécaire.

Le montant de la mise de fonds devrait être établi bien avant le moment où vous commencez à rechercher votre nouvelle demeure.

OÙ TROUVER LA MISE DE FONDS?

- épargne personnelle (compte d'épargne, CELI, etc.);
- don non remboursable fait par un proche;
- régime d'accession à la propriété (RAP), jusqu'à un maximum de 25 000 \$ par emprunteur.

TYPES D'HYPOTHÈQUES

HYPOTHÈQUE ASSURÉE

Par l'entremise de votre prêteur, l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL vous permet d'emprunter une somme pouvant atteindre 95 % du prix d'achat d'une habitation. Afin de se prévaloir de ce type d'hypothèque, une prime d'assurance hypothécaire doit être assumée par l'emprunteur. À noter que cette prime est ajoutée au prêt hypothécaire, et donc, le paiement de cette prime sera échelonné tout au long de la durée de l'amortissement du prêt hypothécaire.

La prime à ajouter à l'hypothèque est calculée en multipliant le montant du prêt par le pourcentage indiqué dans le tableau ici-bas. Également, à ce montant s'ajoute la taxe de vente provinciale.

% DE FINANCEMENT	PRIME SCHL
85 % ou moins	2,80 %
90 % ou moins	3,10 %
95 % ou moins	4,00 %

HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE

Une hypothèque conventionnelle nécessite une mise de fonds d'au moins 20 % de la valeur de la propriété.

DÉTERMINER LE PRIX MAXIMAL QUE VOUS POUVEZ DÉBOURSER POUR UNE PROPRIÉTÉ

Maintenant que vous maîtrisez votre budget et que vous avez convenu du montant de votre mise de fonds, vous pouvez déterminer le prix maximal que vous pouvez payer pour une propriété. Plusieurs institutions financières offrent des outils en ligne permettant de calculer le prix maximal de la propriété que vous pouvez vous permettre. Nous vous invitons à consulter celui de Desjardins : desjardins.com/outils/valeur-maison

Il est également possible d'obtenir ce calcul auprès d'une institution financière. Le prêteur hypothécaire calculera deux ratios, soit le ratio d'amortissement brut de la dette (ABD) et le ratio d'amortissement total de la dette (ATD). Ces ratios jouent un rôle important dans l'approbation de votre financement hypothécaire.

ABD

LE RATIO D'AMORTISSEMENT BRUT DE LA DETTE

Le ration ABD tient compte des dépenses reliées au nouveau logement et les comparent à votre revenu. Les dépenses comprennent les versements hypothécaires, les impôts fonciers, les frais de chauffage et 50 % des frais de condos.

Note importante : habituellement, ce pourcentage ne devrait pas dépasser 32 % de votre revenu mensuel brut.

ATD

LE RATIO D'AMORTISSEMENT TOTAL DE LA DETTE

Le ratio ATD compare vos dettes totales (y compris les frais de logement, les prêts, les lignes de crédit, les paiements de voiture et les comptes de carte de crédit) à votre revenu.

Note importante : en général, votre ratio ATD ne devrait pas dépasser 40 % de votre revenu mensuel brut.

EXEMPLE

- Jeune professionnelle, célibataire, salaire 60 000 \$
- Condo 1 chambre (condo 229, phase 4) :
217 032 \$ taxes incluses
- Frais mensuels à prévoir (frais de condo 134,75 \$, chauffage 30 \$, remboursement de prêt étudiant 80 \$, aucune autre dette)
- Hypothèque (5 % de mise de fonds, amortissement 25 ans, terme 5 ans fixe, taux d'intérêt de 5,49 %)

MENSUALITÉ

A. Versement hypothécaire*	1 308 \$
B. Taxes municipales et scolaires**	188 \$
C. 50% des frais de condo	67 \$
D. Chauffage***	30 \$
E. Total des dépenses du logement	1593 \$
F. Prêt étudiant	80 \$
G. Total des dépenses du logement et dettes	1 673 \$
H. Revenus bruts	5 000 \$

CALCUL DE L'ABD :

$$E/H = 1\,593\$/5\,000\$ = 32\%$$

CALCUL DE L'ATD :

$$G/H = 1\,673\$/5\,000\$ = 33\%$$

PRÊT APPROUVÉ!

* Versement hypothécaire : En considérant un taux négocié de 3.29%, le versement hypothécaire est réduit de 260\$/mois.

** Taxes municipales : le taux de taxation varie en fonction de l'arrondissement où la propriété est située.

*** Chauffage : À titre indicatif seulement, exemple des coûts au projet U31.



ACCUMULATION DE CAPITAL *

Après 5 ans	21 900\$
Après 10 ans	57 400\$
Après 15 ans	99 200\$
Après 20 ans	148 400\$
Après 25 ans	206 200\$

EN PLUS DE L'ACCUMULATION DE CAPITAL,
VOUS PROFITerez ÉGALEMENT DE LA
PLUS-VALUE DE VOTRE PROPRIÉTÉ.



LES FRAIS INITIAUX ET MENSUELS LIÉS À L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ

Il est primordial de tenir compte de tous les frais à prévoir lors de l'achat d'une nouvelle propriété. D'un côté, les frais initiaux à déboursés auront un impact sur la somme d'argent disponible pour la mise de fonds et conséquemment, sur le montant du prêt hypothécaire. Les frais mensuels, quant à eux, auront un effet sur les disponibilités financières une fois les obligations liées au logement assumées.

FRAIS INITIAUX

- Mise de fonds
- Droits de mutation¹
- Honoraires du notaire
- Frais de déménagement

DROITS DE MUTATION, DES EXEMPLES!

200 000\$ = 1 750\$

250 000\$ = 2 250\$

300 000\$ = 3 000\$

350 000\$ = 3 750\$

FRAIS MENSUELS

- Remboursement hypothécaire
- Taxes municipales et scolaires
- Frais de condos
- Électricité
- Assurance habitation

Il est primordial de prendre le temps de bien négocier son taux d'intérêt hypothécaire puisque celui-ci a un impact substantiel sur le versement hypothécaire et l'accumulation de capital.

¹ Les droits de mutation immobilière est une somme d'argent exigible sur le transfert d'un immeuble. C'est l'acheteur de l'immeuble qui est tenu au paiement des droits de mutation. À noter que ce droit est aussi connu sous le nom de taxe de bienvenue.

LES PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE



PROGRAMME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE MONTRÉAL

Ce programme offre une aide financière aux acheteurs qui désirent acquérir une propriété sur l'île de Montréal.

Dans le cas d'une propriété neuve, la propriété ne doit pas avoir été occupée avant son achat. La Ville offre des subventions sous forme de montant forfaitaire et de remboursement des droits de mutation. Le montant de la subvention varie selon le type de clientèle ainsi qu'un certain prix d'achat maximal fixé.

CLIENTÈLE	PRIX D'ACHAT MAXIMAL* incluant les taxes	MONTANT FORFAITAIRE
PREMIÈRE PROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE		
Un acheteur sans enfant	225 000 \$	5 000 \$
Plusieurs acheteurs sans enfant	280 000 \$	5 000 \$
Ménage avec au moins un enfant de 18 ans et -	400 000 \$ (HORS CENTRE-VILLE)	10 000 \$
Ménage avec au moins un enfant de 18 ans et -	450 000 \$ (CENTRE-VILLE)	15 000 \$
MÉNAGES DÉJÀ PROPRIÉTAIRES		
Ménage avec au moins un enfant de 13 ans et -	400 000 \$ (HORS CENTRE-VILLE)	10 000 \$
Ménage avec au moins un enfant de 13 ans et -	450 000 \$ (CENTRE-VILLE)	15 000 \$

* Exclut le coût du stationnement.

Il existe également d'autres types de subventions. Vous trouverez toutes les conditions et davantage de renseignements sur le site de la Ville de Montréal.

LE SAVIEZ-VOUS?

Lorsque vous achetez une propriété certifiée Novoclimat, le prix d'achat maximal est majoré de 2 500 \$ et lorsque celle-ci est certifiée LEED, la majoration s'élève à 5 000 \$.



CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION

Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) est un crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation. Vous y avez droit si vous n'avez pas été le propriétaire-occupant d'une propriété au cours de l'année civile de l'achat de l'habitation, ni au cours des quatre années civiles précédentes. Le montant du remboursement d'impôt peut atteindre jusqu'à 750 \$.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez consulter le site internet de l'Agence du revenu du Canada².

COMMENT DEMANDER LE CRÉDIT?

Sur la déclaration de revenus de l'année où vous avez fait l'achat de votre habitation, remplissez la ligne 369 de l'annexe 1 de la déclaration de revenus fédérale.

De plus, un crédit d'impôt comparable provincial a été ajouté pour l'année d'imposition. Celui-ci pouvant atteindre jusqu'à 750\$ à l'achat d'une première propriété.

REMBOURSEMENT DE TPS/TVQ POUR LES HABITATIONS NEUVES

Vous pourriez avoir droit, à certaines conditions, à un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ payées lorsque vous achetez d'un constructeur une habitation neuve.

L'habitation doit être acquise dans le but d'être votre résidence principale ou celle d'un de vos proches. À noter qu'il est coutume que le vendeur présente les prix taxes incluses, déduction faite de ce remboursement partiel.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter le site internet du Gouvernement du Québec³.

RISTOURNE

La demande de remboursement peut être présentée à Revenu Québec par vous, ou encore par le constructeur. Règle générale, c'est le promoteur qui s'en occupe.

RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

Le régime d'accession à la propriété est un programme qui vous permet de retirer des fonds de vos régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour l'achat ou la construction d'une habitation admissible. Vous pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ par acheteur dans une année civile. Le montant à rembourser chaque année équivaut au 1/15 du montant « RAPer ». Le premier remboursement s'effectue à compter de la deuxième année suivant le retrait des fonds.

« RAPer » SANS REER? C'EST POSSIBLE!

Si vous n'avez pas de REER, vous avez tout de même la possibilité de « RAPer » et de profiter d'un remboursement d'impôt important.

Supposons que vous avez peu d'économies et que vous n'avez pas la mise de fonds nécessaire pour faire l'achat d'une propriété. Empruntez l'argent dont vous avez besoin à votre institution financière et déposez cette somme dans votre REER pendant au moins 90 jours. Après cette période, retirez le montant de votre REER et remboursez le prêt à votre institution financière.

Au final, « RAPer » vous permettra, lors de votre déclaration de revenus, d'obtenir un remboursement d'impôt important que vous pourrez utiliser afin de rembourser certains frais, comme par exemple, les droits de mutation.

SALAIRE ANNUEL	COTISATION REER	REMBOURSEMENT D'IMPÔT*
40 000 \$	25 000 \$	6 900 \$
50 000 \$	25 000 \$	7 400 \$
60 000 \$	25 000 \$	8 300 \$
70 000 \$	25 000 \$	9 200 \$

*Impôt 2017, à titre indicatif seulement, peut varier selon la situation fiscale de chacun.

Pour plus de détails, nous vous recommandons de consulter un spécialiste à votre institution financière. Vous pouvez également consulter le site internet de l'Agence du revenu du Canada⁴ et le guide *Vous achetez une première habitation? Sachez RAPer sans dérapier!* de l'Autorité des marchés financiers⁵.

4 Agence du revenu du Canada, <http://www.cra-arc.gc.ca/rap/>.

5 <https://lautorite.gc.ca/fileadmin/lautorite/publications/consommateurs/retraite/sachez-RAPer-fr.pdf>

LE PROCESSUS D'ACHAT



PRÉAUTORISATION

Il est recommandé d'obtenir une préautorisation hypothécaire avant de s'engager dans l'acquisition d'une propriété. En effet, une simple visite à votre institution financière vous permettra de comprendre si vous vous qualifiez pour un achat et vous permettra de déterminer le montant maximal de la propriété que vous pourrez acquérir.

Afin de pouvoir analyser votre dossier, votre agent hypothécaire aura besoin de connaître les renseignements suivants :

- le montant de la mise de fonds ainsi que sa provenance;
- votre revenu;
- vos dettes;
- votre pointage de crédit (celui-ci sera validé par une analyse de crédit qui sera réalisée par votre institution financière).

Concrètement, le prêteur vous confirmera par écrit le montant maximum que vous pourriez emprunter si vous êtes en mesure de prouver les renseignements que vous avez fournis concernant vos revenus, votre crédit et vos dettes.



SIGNATURE DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

Le contrat préliminaire lie l'acheteur et le vendeur. À la signature, l'acheteur s'engage à acheter l'unité inscrite dans le contrat et à payer le prix indiqué. De son côté, l'entrepreneur s'engage à construire la copropriété selon les spécifications inscrites dans le contrat et les documents annexés, de livrer le condo à l'acheteur et de lui transférer sa propriété.

Les informations que l'on retrouve dans un contrat préliminaire sont :

- le nom et l'adresse du promettant acheteur et du vendeur;
- l'adresse, le numéro de condo de la propriété et ses dimensions;
- la date de livraison de la propriété par le vendeur;
- le prix de vente détaillé et les modalités de paiement;
- les inclusions;
- la description des obligations de l'acheteur et du vendeur;
- les conditions financières;
- la signature des deux parties.

Avant de procéder à la signature d'un contrat préliminaire, il est important de bien comprendre les différentes clauses.

ATTENTION!

Avant de signer un contrat préliminaire, vérifiez si le vendeur possède une licence valide de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et s'il offre un plan de garantie.



PLAN DE GARANTIE

Il existe deux types de plans de garantie : un plan obligatoire s'appliquant à certains types d'immeubles, et des plans facultatifs pouvant viser les immeubles non assujettis au plan obligatoire.

Le plan de garantie est obligatoire pour les maisons unifamiliales ainsi que les bâtiments détenus en copropriété divise qui comprennent au plus quatre parties privatives superposées. Ce plan ne couvre donc pas les immeubles en copropriété de taille importante, comme les tours d'habitation.

Il existe également des plans de garantie facultatifs qui visent tous les bâtiments neufs comprenant plus de quatre parties privatives superposées. À noter que les entrepreneurs qui construisent ce type de bâtiments ne sont pas tenus d'assujettir leurs immeubles à de tels plans de garantie.

Les objectifs des plans de garantie sont principalement :

- La protection des acomptes versés jusqu'à concurrence d'un montant variant entre 30 000 \$ et 50 000 \$, dépendamment du plan de garantie applicable;
- la correction des défauts apparents et le parachèvement des travaux;
- la protection des vices cachés;
- la protection des vices de construction.

Nous vous invitons à vous renseigner auprès du promoteur afin de déterminer si un plan de garantie est offert, et si tel est le cas, assurez-vous de bien comprendre les protections offertes par ce dernier.

ACCEPTATION DE FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Dans les 10 jours suivant la signature du contrat préliminaire, l'acheteur devra fournir au vendeur une acceptation de financement hypothécaire de la part de son institution financière. Ce document sera fourni par celle-ci, une fois l'analyse et la validation de vos données financières réalisées.



RENCONTRE AVEC LE DESIGNER ATTITRÉ AU PROJET

Un peu plus tard dans le processus, une rencontre devrait être prévue avec le designer attitré au projet.

La première rencontre couvre la personnalisation du condo dans les limites des contraintes de l'immeuble. La deuxième rencontre permettra au futur propriétaire de faire ses choix de finitions pour les armoires, le plancher, la céramique, etc. Ces choix se font parmi la sélection de matériaux qu'offre le promoteur.

LE PARACHÈVEMENT

Peu avant la livraison de votre condo neuf, vous procéderez à l'inspection finale de votre condo accompagné d'un représentant de l'entrepreneur. Cette visite a pour but de prendre note du parachèvement des travaux. S'il y a lieu, les ajustements à apporter seront notés et les parties signeront un certificat de parachèvement.

LE NOTAIRE

Une fois l'inspection de votre propriété terminée, vous êtes enfin prêt à conclure l'achat de votre condo. Une fois chez le notaire, celui-ci vous expliquera plusieurs éléments essentiels, et vous procéderez à la signature de l'acte de vente et de l'acte hypothécaire. Vous devrez également acquitter certains frais, dont les honoraires du notaire et certains ajustements.

À la fin de cette rencontre, le notaire vous fournira plusieurs documents, dont une copie de la déclaration de copropriété, le certificat de localisation ainsi qu'une copie de l'acte de vente et de l'acte hypothécaire signé.

COÛT RÉDUIT

Informez-vous auprès de votre institution financière, certaines d'entre elles remboursent une partie des honoraires du notaire lorsque vous contractez un prêt hypothécaire auprès de leur institution.

PRISE DE POSSESSION

Après votre visite chez le notaire, vous pourrez alors passer au bureau du promoteur afin de récupérer vos clés. L'équipe sur place vous remettra votre trousseau de clés, les manuels d'instructions des différents appareils présents dans votre condo et le guide du copropriétaire. Par la suite, un membre du personnel fera le tour des espaces communs avec vous. À noter que ces démarches peuvent varier selon le promoteur ou le projet.

Vous êtes maintenant le fier propriétaire d'un condo neuf, vous pourrez enfin aménager!

RACHEL JULIEN



LE PROMOTEUR

Chez Rachel Julien, la vision qui nous anime et qui rallie nos efforts se concentre dans une idée toute simple : nos constructions sont avant tout destinées aux humains qui les habitent. C'est pourquoi, au-delà des chiffres et du béton, notre travail consiste à offrir à ces individus, ces couples, ces familles, le confort et la qualité de vie auxquels ils aspirent.

C'est dans ce même ordre d'idée que s'est inscrit la création du présent guide. Nous espérons que celui-ci aura su vous aider dans votre projet d'achat de propriété et tout en répondant à vos interrogations.

L'équipe de Rachel Julien est là pour vous guider! Nous demeurons disponibles pour toute question ou précision.



DISTINCTIONS

2014 CONDOS NEUFS PGAI | ACQ
PROJET : U31

2006 ACQ | ÉMÉRITE
ENTREPRENEUR DE L'ANNÉE
PROJET MULTIFAMILIAL
PROJET : LE N.O.V.O.

2003 ACQ | ÉMÉRITE
PROJET MULTIFAMILIAL DE L'ANNÉE – NEUF
PROJET : ÎLOT ANDERSON

2001 ACQ | ÉMÉRITE
MULTIFAMILIAL DE L'ANNÉE
MOINS DE 4 ÉTAGES OU EN RANGÉE
PROJET : LES COURS BOIS DE BOULOGNE

2001 CCQ | INTÉGRATION ARCHITECTURE
PROJET : LE BERRI-BONSECOURS
PRIX DÉCERNÉ PAR HÉRITAGE MONTRÉAL
EN COLLABORATION AVEC VILLE DE MONTRÉAL

1999 ACQ | GALA HABITATION
MULTIFAMILIAL DE L'ANNÉE
CATÉGORIE RECYCLAGE
PROJET : LE WILFRID-LAURIER

1998 ACQ | ÉMÉRITE
PROJET DOMICILIAIRE DE L'ANNÉE
PROJET : LES COURS BOIS DE BOULOGNE

1997 ACQ | MAÎTRE ÉMÉRITE
ENTREPRENEUR DE L'ANNÉE
31 UNITÉS ET PLUS
PROJET : LE RACHEL JULIEN

1997 APCHQ | DOMUS
EXCELLENCE DU CONCEPT
CONVERSION | RÉNOVATION
RÉSIDENTIELLE DE L'ANNÉE
PROJET : LE RACHEL JULIEN

2013 GRAND PRIX | HABITAT DESIGN
CHOIX DU JURY
PROJET : BASSINS DU HAVRE

2010 CONDOS NEUFS PGAI | ACQ
PROJET : QUARTIER 54

2004 ACQ | ÉMÉRITE
RECYCLAGE BÂTIMENT DU PATRIMOINE RELIGIEUX
PROJET : PLACE DELACROIX

2002 ACQ | ÉMÉRITE
MULTIFAMILIAL CONDOMINIUM
EN RANGÉE 3 ÉTAGES ET MOINS
PROJET : LA PROMENADE TILLEMONT

2001 ACQ | ÉMÉRITE
MULTIFAMILIAL DE L'ANNÉE
PROJET : LE HAUT-ST-NORBERT

2000 ACQ | MAÎTRE ÉMÉRITE
ENTREPRENEUR DE L'ANNÉE MULTIFAMILIAL
PROJET : LE HAUT-ST-NORBERT

1999 APCHQ | DOMUS
PROMOTEUR | RÉNOVATION
CONVERSION ET | OU TRANSFORMATION
PROJET : LE WILFRID-LAURIER

1998 ACQ | MAÎTRE ÉMÉRITE
ENTREPRENEUR DE L'ANNÉE
25 UNITÉS ET PLUS

1997 ACQ | MAÎTRE ÉMÉRITE
PROJET DE L'ANNÉE
PROJET : LE RACHEL JULIEN

1994 APCHQ | DOMUS
EXCELLENCE DU CONCEPT MULTIFAMILIAL DE L'ANNÉE
PROJET : LES COURS DU CLOÎTRE



PROJETS EN COURS



U31, ROSEMONT—LA PETITE-PATRIE U31.CA

Le projet U31 vous offre des habitations de qualité dans l'un des arrondissements les plus recherchés de Montréal. Situé près des Shop Angus, un quartier en pleine effervescence où de plus en plus de jeunes commerces font leur apparition, les condos U31 ont de quoi susciter l'envie des consommateurs. Élégant et d'une qualité exceptionnelle, le projet peut vous offrir le style de vie dont vous avez toujours rêvé.

Les phases 1 et 2 du U31, lauréat d'un appel de propositions de la Ville de Montréal, composées de 6 et 8 étages ceignent le Centre Préfontaine, un édifice commémoratif, et comportent un total de 235 unités. Ces phases, habitées depuis 2014 et 2016, offrent aux copropriétaires un espace de vie confortable et paisible.

Localisées sur la rue Sherbrooke et reliées par un sentier piétonnier, les phases 3 et 4 viennent s'unir aux deux premières, totalisant ainsi plus de 400 unités d'habitation.



WALK SCORE

- 81 % pour la proximité des services à pied.
- 100 % pour le transport en vélo.



**BASSINS DU HAVRE,
GRIFFINTOWN**
LESBASSINS.CA

Situé en bordure du canal Lachine, à Griffintown, chaque condo qui le compose est perché au milieu de l'eau. Ce projet est situé à quelques minutes du centre-ville. Cette localisation permet de profiter de la piste cyclable qui relie le Vieux-Port à la ville de Lachine, en passant par le marché Atwater.

La construction des trois premières phases est complétée et les phases 3 et 4 sont présentement en construction.

Bénéficiant de la certification LEED, le projet est parmi les plus avancés en matière de développement durable à Montréal.



WALK SCORE

- 89 % pour la proximité des services à pied.
- 100 % pour le transport en vélo.



**LAURENT & CLARK,
QUARTIER DES SPECTACLES**
LAURENT-CLARK.COM

Au printemps 2016, Rachel Julien lançait le Laurent & Clark, un projet résidentiel ambitieux prenant place sur l'un des derniers terrains vacants du quartier.

Établie au 1 de Maisonneuve Ouest, l'équipe des ventes nous présente, à l'aide d'une application 3D impressionnante, un puissant projet qui comprendra 341 condos haut de gamme divisés sur deux tours de 21 et 25 étages. Le promoteur compte livrer les premiers condos à compter de 2019.



WALK SCORE

- 99 % pour la proximité des services à pied.
- 100 % pour le transport en vélo.

RÉFÉRENCES

- **Agence du revenu du Canada**, <http://www.cra-arc.gc.ca/>
- **Autorité des marchés financiers** <https://lautorite.qc.ca/fileadmin/lautorite/publications/consommateurs/retraite/sachez-RAPer-fr.pdf>
- **Julien Michaud**. *Vous achetez une première habitation? Sachez RAPer sans dérapier!* <https://lautorite.qc.ca/fileadmin/lautorite/publications/consommateurs/retraite/sachez-RAPer-fr.pdf>
- **Mouvement Desjardins**, <https://desjardins.com/>
- **Postes Canada**, <https://www.canadapost.ca/cpc/fr/home.page> (consulté le 22 janvier 2015).
- **Qualité Habitation**, www.qualitehabitation.com, (consulté le 21 janvier 2015).
- **Revenu Québec**, <http://www4.gouv.qc.ca> (consulté le 21 janvier 2015).
- **Société canadienne d'hypothèques et de logement**, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/>, (consulté le 21 janvier 2015).
- **Ville de Montréal**, <http://ville.montreal.qc.ca/>, (consulté le 21 janvier 2015).

U|31

CONDOS ROSEMONT

PHASE 4



À QUELQUES PAS DES SHOP ANGUS

514 270-3100 | [U31.CA](https://u31.ca)

GUIDE

DE L'ACHETEUR



RACHEL
JULIEN