

INFO • QUARTIER



NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

À L'OMBRE DE GIBEAU
ORANGE JULEP

IN THE SHADOW OF GIBEAU
ORANGE JULEP

DÉSIRÉ GIROUD
(1836-1911)

MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2017
sous le signe de la stabilité des
prix

2017 REAL ESTATE MARKET
prices will remain stable

DÉCO INTÉRIEURE :
tendances 2017

INTERIOR DECORATING
trends for 2017

EN QUOI CONSISTE L'EXAMEN
DES TITRES DE PROPRIÉTÉ
fait par un notaire ?

WHAT DOES A TITLE SEARCH
by a notary involve?

MAGASINER UNE MAISON :
avez-vous oublié quelque chose ?

SHOPPING FOR A HOME:
did you miss something?

CHERS RÉSIDENTS DE NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

C'est avec plaisir que nous vous présentons le neuvième numéro de notre Info-Quartier. Ce recueil de chroniques vise à vous faire connaître davantage Notre-Dame-de-Grâce et à vous informer sur différents aspects entourant l'achat et la vente d'une propriété. Nous espérons que vous en apprécierez la lecture!

Cordialement,

SERGE GABRIEL ET MANON SÉNÉCHAL
Courtiers immobiliers



DEAR RESIDENTS OF NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

It is with great pleasure that we present the ninth issue of our Info-Quartier. In this collection of articles you'll find lots of useful information of NDG along with the various aspects of buying and selling a home. Happy reading!

Cordially,

**SERGE GABRIEL
AND MANON SÉNÉCHAL**
Real Estate Brokers

MARTIN RODGERS
Historien • Historian

À L'OMBRE DE GIBEAU ORANGE JULEP



Ancien restaurant du boulevard Descarie vers les années 1950.
Old restaurant on Descarie Boulevard around the 1950's. (Source: BANQ).

Les grandes villes ont toutes des bâtiments emblématiques. Après tout, que serait New York sans sa statue de la Liberté ou Paris sans sa tour Eiffel? À l'instar d'autres grandes villes du monde, Montréal a aussi ses symboles. Le stade olympique et la croix du Mont-Royal en sont de beaux exemples. Plus modeste, mais nettement plus intrigant, le fameux restaurant Gibeau Orange Julep se taille aussi une place de choix dans le panthéon des symboles montréalais.

IN THE SHADOW OF GIBEAU ORANGE JULEP

Every major city has its own iconic buildings. Just try to picture New York City without the Statue of Liberty or Paris without the Eiffel Tower. Montreal, too, has its own meaningful symbols, such as the Olympic Stadium and the cross atop Mount Royal. Perhaps on a more modest but much more intriguing level, Montrealers also have their famous Gibeau Orange Julep, an unmistakable restaurant that rightly ranks among the city's most recognizable buildings.

In fact, it's nearly impossible to miss this imposing spherical orange structure overlooking the Décarie Expressway. With its 40-foot diameter, bright-orange ball-like shape, the building has long fascinated children and adults alike. To this day, antique car lovers regularly flock to the Julep' parking lot in droves to proudly show off their meticulously maintained muscle cars—just like folks used to do with their brand-new wheels back in the 1950s.

But to truly appreciate the history of the Gibeau Orange Julep, we need to go all the way back to the 1920s. The First War had ended only a few years earlier and the West was bursting with euphoria, eager to enjoy life once more. It was the "Roaring Twenties" indeed; a time when no dream was too big and no dreamer, too small. For restaurateur Hermas Gibeau, the mood was ripe to open his first restaurant in 1928, on the corner of Sherbrooke St. and Moreau.

Il est bien difficile de ne pas remarquer cette imposante structure sphérique de couleur orange qui surplombe l'autoroute Décarie. D'un diamètre de 40 pieds, la grosse boule en béton exerce bien souvent une fascination pour les petits, tout autant que pour les grands. Les amateurs de voitures anciennes semblent aussi apprécier l'ombre de la boule orange puisque son stationnement est le théâtre de grands rassemblements de voitures anciennes, et ce, sur une base régulière.

Pour connaître l'histoire de Gibeau Orange Julep, il faut remonter aux années 1920. En cette période, qualifiée «d'Années folles», tous les espoirs sont permis. La Première Guerre qui s'est terminée quelques années plus tôt laisse à l'Occident un parfum d'euphorie et une quête de plaisir. Le terreau est fertile pour Hermas Gibeau, un restaurateur qui ouvre, en 1928, un premier restaurant rue Sherbrooke, à l'angle de la rue Moreau. C'est aussi vers cette époque que l'homme d'affaires avisé invente son fameux breuvage, qui est en fait sa propre version de «l'Orange Julius», un jus breveté par un Américain de la côte Ouest. Outre son goût onctueux caractérisé par plusieurs ingrédients (dont un qui est toujours resté secret) l'Orange Julep permet d'offrir du jus d'orange à une époque où il s'agit d'un produit plutôt dispendieux, en le mélangeant avec d'autres ingrédients.

La première succursale, située sur le boulevard Décarie, ouvre en 1932. Il faudra cependant attendre à 1945 pour que la célèbre sphère fasse son apparition au-dessus du restaurant. Moins imposante que celle que nous connaissons aujourd'hui, la légende veut que Gibeau ait eu l'intention d'y faire habiter sa famille. Le projet ne s'est manifestement jamais réalisé. Il n'en demeure pas moins que le commerce attire de nombreux clients, sans doute intrigués par l'architecture du bâtiment, ou souhaitant être servis par les jeunes filles en patins à roulettes. Ce type de service, fort prisé dans les années 1950, se poursuivra même jusqu'au tout début des années 2000! Situé près de la ligne de tramway qui relie Saint-Laurent à NDG, le restaurant bénéficiera par ailleurs de la clientèle qui voyage en transports en commun. C'est ainsi que le restaurant de Gibeau acquiert une notoriété au fil du temps.

La construction de l'autoroute Décarie, au cours des années 1960, vient sonner le glas de cette première version du restaurant surmonté de la célèbre boule orange. Qu'à cela ne tienne, il est reconstruit un peu en retrait et avec une sphère plus grosse. C'est ce restaurant, rouvert en 1966, qui accueille encore aujourd'hui les amateurs du fameux, et presque centenaire, jus de Gibeau.

Sources:

D'ALIMONTE, Michael, The Real Story Behind Montreal Orange Julep, dans MTL Blog, disponible (en ligne): <http://www.mtlblog.com/2016/04/the-real-story-behind-montreals-orange-julep/> MESSIER, Louis-Philippe, Le trou dans l'orange Julep et 8 autres choses étonnantes, dans Journal de Montréal, 20 avril 2016, disponible (en ligne): <http://www.journaldemontreal.com/2016/04/20/le-trou-dans-lorange-julep-et-8-autres-choses-étonnantes>

NGUYEN, Lea, 10 faits étonnants sur l'Orange Julep que tu ne connaissais pas, dans Narcity Montréal, disponible (en ligne): <http://www.narcity.com/montreal/10-faits-étonnants-lorange-julep-ne-connaissais/>

D'ALIMONTE, Michael, The Real Story Behind Montreal Orange Julep, in MTL Blog, available (online): <http://www.mtlblog.com/2016/04/the-real-story-behind-montreals-orange-julep/> MESSIER, Louis-Philippe, Le trou dans l'orange Julep et 8 autres choses étonnantes, in Journal de Montréal, avril 20th, 2016, available (online): <http://www.journaldemontreal.com/2016/04/20/le-trou-dans-lorange-julep-et-8-autres-choses-étonnantes>

NGUYEN, Lea, 10 faits étonnants sur l'Orange Julep que tu ne connaissais pas, in Narcity Montréal, available (online): <http://www.narcity.com/montreal/10-faits-étonnants-lorange-julep-ne-connaissais/>

It was also around this time that the savvy businessman invented his famous beverage: a special variant of the "Orange Julius" beverage that had been patented by an American from the West Coast. The Julep's smooth taste came from a number of secret ingredients (which remain a secret to this day). Cutting the orange juice—which was fairly expensive at the time—with more affordable ingredients, also made the tasty beverage accessible to the masses.

The restaurant's first franchise opened on Décarie Boulevard in 1932, although its famous giant orange wouldn't appear until 1945. This original sphere, albeit less imposing than the one we know today, made waves across the city. Legend even has it that Gibeau



Restaurant Gibeau Orange Julep aujourd'hui.
Gibeau Orange Julep restaurant today.
(Source: lmtl.org, crédit photo Alexis Hamel / lmtl.org, photo credit Alexis Hamel)

planned to live inside it with his family, but somehow never managed to make good on his promise. The restaurant attracted many customers, undoubtedly intrigued by the building's architecture, or by the thought of being served by young girls on roller skates. This roll-up car service, which came into fashion in the 1950s, only faded away in the early 2000s! The restaurant was also located near the tram line linking St. Laurent to NDG and drew plenty of customers travelling by public transportation. As the years went by, Gibeau's restaurant only grew in notoriety.

The construction of the Décarie Expressway in the 1960s sounded the death knell for this first iteration of the famous giant orange restaurant. Not to be deterred, Gibeau

simply moved the restaurant back a bit and rebuilt it—but this time, with an ever bigger orange sphere. It's this second iteration, which opened in 1966, that continues to cheerfully greet fans of Gibeau's famous, nearly hundred-year-old juice beverage to this day.

DÉSIRÉ GIROUARD (1836-1911)



Désiré Girouard
(Source : Inconnue/ Unknown)

Prenant naissance à la hauteur de la Côte Saint-Luc et finissant à l'angle de la rue Saint-Jacques, l'avenue Girouard est l'un des axes les plus importants du quartier de Notre-Dame-de-Grâce. Faisant son entrée dans la topologie montréalaise le 27 mai 1912, le nom de la rue honore Désiré Girouard, écrivain, juge et homme politique de première importance de la fin du XIX^e siècle.

Né le 7 juillet 1836 à Saint-Timothée (Salaberry-de-Valleyfield), Désiré Girouard est le fils de Jérémie Girouard et de Hippolite Picard. Il fait ses études primaires à l'école paroissiale de Saint-Timothée, puis au collège des Frères des Écoles chrétiennes à Beauharnois, entre 1848 et 1850. Après un passage au Petit Séminaire de Montréal, il entreprend, en 1857, des études de droit à l'Université McGill. Avant d'être reçu au Barreau en 1860, il est couronné premier de sa classe pendant trois années consécutives. Tout au long de sa carrière d'avocat, il se spécialisera dans le droit commercial et aura à défendre de nombreux dossiers.

Au niveau politique, Girouard se présente comme candidat dans plusieurs élections. Il est toutefois défait jusqu'en 1878, année où il est finalement élu dans le comté de Jacques-Cartier. Il représentera le comté jusqu'en 1895. Il laisse sa marque à la Chambre des communes, réussissant à faire adopter une loi permettant à un homme d'épouser la sœur de son épouse défunte. Cette loi peut paraître bien étrange à nos contemporains, mais il faut se rappeler le climat de l'époque et la façon dont les autorités religieuses ont été heurtées par cette proposition. Girouard dut déployer un trésor de diplomatie pour arriver à ses fins.

DÉSIRÉ GIROUARD (1836-1911)

Starting at Côte Saint-Luc and ending at the corner of Saint-Jacques St., Girouard Avenue is one of most important axes in the neighbourhood of Notre-Dame-de-Grâce. The avenue, which entered Montreal's topology on May 27, 1912, is named in honour of Désiré Girouard, an influential writer, judge and politician from the late 19th century.

Désiré Girouard was born on July 7, 1836, in Saint-Timothée (Salaberry-de-Valleyfield), the son of Jérémie Girouard and Hyppolite Picard. As a young boy, he attended the parish school in Saint-Timothée, and later, from 1848 to 1850, the College of the Brothers of the Christian Schools in Beauharnois. From 1850 to 1857, Girouard was enrolled in the Petit Séminaire de Montréal, where he was a model student. He finally went on to study law at McGill University, leading his class for three consecutive years before being admitted to the Bar in 1860. Throughout his law career, Girouard specialized in commercial law and defended numerous cases.

It was also during this time that he developed an interest in politics, running as a candidate in several elections. Despite meeting with a string of defeats, Girouard was not to be deterred. He was finally elected in Jacques-Cartier in 1878, after his opponent was found guilty of manipulating the election results. Girouard would continue to represent Jacques-Cartier for nearly 20 years.

Favorable aux politiques de Macdonald dans le dossier des rébellions de 1885, il sera par la suite l'un des détracteurs du gouvernement dans le procès de Louis Riel où il voit une injustice flagrante, doublée de nombreux vices de forme. Au terme de la crise, il revient cependant dans le giron conservateur. Selon l'historien Michael Lawrence Smith, l'affaire Riel et ses aboutissements contribuent toutefois à refroidir Girouard de la politique, ce qui se traduit par un désengagement progressif. En 1895, il quitte ses fonctions au gouvernement fédéral pour siéger à la Cour suprême du Canada. Il y demeurera jusqu'en 1910.

En marge de sa carrière politique et judiciaire, Girouard est connu pour avoir été un grand amateur de généalogie. Il publia plusieurs ouvrages, notamment sur la généalogie de la famille Girouard. Il s'illustra par ailleurs en politique municipale alors qu'il devint le premier maire de Dorval en 1892. C'est d'ailleurs la ville dans laquelle il résidait, dans une vaste demeure aux allures aristocratiques.

Source:
SMITH Michael Lawrence, « GIROUARD, DÉSIRÉ », dans Dictionnaire biographique du Canada, vol. 14, Université Laval/University of Toronto, 2003, disponible [en ligne]L

http://www.biographi.ca/fr/bio/girouard_desire_14F.html.

SMITH Michael Lawrence, " GIROUARD, DÉSIRÉ", in Dictionnaire biographique du Canada, vol. 14, University of Toronto, 2003, available [online]L

http://www.biographi.ca/en/bio/girouard_desire_14F.html



Désiré Girouard meurt le 22 mars 1911, à l'âge de 74 ans.
Désiré Girouard died on March 22, 1911, at the age of 74.

Source : Archives nationales du Canada / Library and Archives Canada

He also made his mark in the House of Commons by managing to pass a law that allowed a man to marry the sister of his deceased wife. As trivial as it may seem today, the law was sorely out of sync with the climate of the time and deeply offensive to church authorities. The bill was eventually passed, but only after considerable effort and diplomacy on Girouard's part.

During the 1885 rebellions, Girouard initially defended Prime Minister Macdonald's handling of the matter, but later criticized the government in the Louis Riel affair, calling the trial legally flawed and grossly unfair. After the crisis had passed, however, Girouard dutifully returned to the Conservative fold. According to historian Michael Lawrence Smith, the Riel affair and its outcomes had somewhat diminished Girouard's enthusiasm for politics, however, and led to his gradual withdrawal. In 1895, Girouard left his federal office to sit on the Supreme Court of Canada, where he remained until 1910.

In addition to his successful political and legal career, Girouard was a keen genealogist who wrote several books, including one on the genealogy of the Girouard family. He also made a lasting name himself in municipal politics by becoming, in 1892, the first mayor of Dorval, where he lived in a vast aristocratic residence.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2017: sous le signe de la stabilité des prix

2017 REAL ESTATE MARKET: prices will remain stable



Dans le cadre de la 6^e édition de sa conférence annuelle Fenêtre sur le marché, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a dévoilé ses perspectives 2017 pour le marché immobilier résidentiel au Québec. Le nombre de ventes réalisées par l'intermédiaire du système Centris® des courtiers immobiliers dans l'ensemble de la province diminuera à 72 500 transactions, soit une baisse de 7 % par rapport à 2016.

As part of the sixth edition of its annual Fenêtre sur le marché conference, the Québec Federation of Real Estate Boards (QFREB) unveiled its outlook for the province's 2017 residential real estate market. They expect that the number of sales across Québec concluded through the real estate brokers' Centris® system will decline to 72,500 transactions, a 7% decrease compared to 2016.

« Les nouvelles règles hypothécaires annoncées par le ministre fédéral des Finances à l'automne 2016, dont l'instauration d'un test de simulation de crise des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à faible ratio prêt-valeur [mise de fonds inférieure à 20 %], auront un impact direct sur le nombre de premiers acheteurs au Québec », explique Paul Cardinal, directeur – Analyse du marché, de la FCIQ.

"The new mortgage rules announced by the federal finance minister in the fall of 2016, including the introduction of a mortgage rate stress test for mortgages with a low loan-to-value ratio (down payment of less than 20%), will have a direct impact on the number of first-time buyers in Québec," explained Paul Cardinal, Manager of the QFREB's Market Analysis Department.

Heureusement, un des facteurs fondamentaux les plus importants, l'emploi, a montré des résultats remarquables au cours des derniers mois. Il se serait créé 53 000 emplois à temps plein l'an dernier au Québec, principalement chez les 25-44 ans. Cela va soutenir la demande de propriétés.

Fortunately, employment is one of the most important fundamental factors affecting homeownership, and it has shown remarkable results over the past few months. There were 53,000 full-time jobs created last year in Québec, primarily in the 25-44 age group. This will support the demand for properties.

Par ailleurs, la FCIQ entrevoit une stabilité au chapitre des prix. Le prix médian d'une maison unifamiliale au Québec, qui a affiché de légères hausses au cours des quatre dernières années, devrait se maintenir à 234 500\$ en 2017, une bonne nouvelle pour les acheteurs.

Furthermore, the QFREB expects prices to remain stable. The median price of a single-family home in Québec, which has posted moderate increases over the past four years, is expected to remain steady at \$234,500 in 2017, which is good news for buyers.

Bien que l'année 2017 s'annonce plus timide par rapport à 2016 concernant la hausse des prix de vente, la situation pourrait toutefois être favorable à certains vendeurs, particulièrement dans la grande région de Montréal, là où les propriétés de plusieurs secteurs sont toujours très convoitées et que l'offre se fait rare.

Although the year 2017 is expected to be more modest than 2016 in terms of property price increases, the situation could be advantageous for some sellers, particularly in Greater Montréal, where properties in many areas are still highly coveted and supply is scarce.

PRÉVISIONS 2017 / 2017 FORECASTS

	Nombre de ventes Number of sales		Prix médian - unifamiliale Median Price - Single - Family	
		VARIATION		VARIATION
Province du Québec/Province of Québec 2016 (Réal-actual) 2017 (Prévue-forecast)	78 231	+6%	234 500\$	2%
	72 500	-7%	234 500\$	0%
Province Métropolitaine de Montréal Montral Metropolitan Area 2016 (Réal-actual) 2017 (Prévue-forecast)	39 926	+5%	295 000\$	1%
	37 750	-5%	297 000\$	1%

Source et prévisions : FCIQ / Source and forecasts: QFREB

DÉCO INTÉRIEURE : tendances 2017

INTERIOR DECORATING Trends for 2017

Les tendances 2017 en ce qui concerne la décoration intérieure en promettent; les tendances incontournables des dernières années seront soit balayées de la scène ou peaufinées afin d'y demeurer, alors que les nouvelles venues surprendront certainement par leur audace. Voici donc ce qu'il faut surveiller pour la prochaine année.

LES TENDANCES À METTRE AU GRENIER EN 2017

Le cuivre (et le laiton) poli, c'est fini! Ayant connu une popularité explosive ces dernières années, le cuivre poli a été surexposé et trop souvent imité avec mauvais goût. Les vases, les lampes, les assiettes, etc. qui sont faits (ou non!) de ce métal dans sa version lisse et polie sont définitivement out. Vous affectionnez ce métal? Optez pour sa version plus industrielle.

Les tuiles de type métro (subway tiles) subissent le même sort que le cuivre. Victimes de leur succès, ces tuiles ont été vues partout, du café du coin au restaurant de sushis! Si le dossier de votre cuisine doit être changé, sachez que les tuiles de style « kit kat » sont encore très populaires.



Interior design trends for 2017 hold a lot of promise. Some of the trends that we've seen in the past few years will either be swept under the rug or will be modified in order to keep current. Here's what to watch for in the year ahead.

TRENDS THAT ARE "OUT" FOR 2017

Polished copper (and brass). Say goodbye to this trend that was extremely popular in recent years. Polished copper has been overused and too often it has been poorly imitated. Polished vases, lamps, plates, etc. that are made (or not!) from this metal are definitely out. If you were fond of this metal, opt for a more industrial option in 2017.

Subway tiles. Like with copper, these tiles were everywhere, from your favourite coffee shop to the local sushi restaurant! If the backsplash in your kitchen needs updating, you may want to use the "kit kat" style, which is still very popular.

According to several design specialists, 2017 will mark the return of well-defined rooms, and the end of open-concept rooms that

often include the kitchen, the living room and the dining room. People will increasingly be looking for homes where these rooms each have their distinct space, in order to avoid cooking odours and noise.

LES TENDANCES À SURVEILLER ET À COPIER POUR 2017

Les couleurs « pierres précieuses ». Des couleurs plus profondes, comme le vert émeraude, le violet améthyste et le rose rubis seront exploitées de maintes façons. Vous trouverez des canapés de velours émeraude, des chaises de salle à manger en plastique transparent améthyste et des coussins rubis. Les métaux comme l'argent et l'or accompagneront à merveille ces couleurs tendance.

Les têtes de lit maxi remplaceront les structures de lit minimalistes. Le bois sera donc à proscrire. Les têtes de lit en 2017 seront plutôt capitonnées, de velours ou de formes originales, apportant ainsi beaucoup d'élégance à la chambre.

Le liège. Déjà, Ikea offre une table de salle à manger dont la surface est en liège. Étrange? Non, bien au contraire puisque le liège sera partout en 2017. De texture murale à table, le liège n'a pas dit son dernier mot!

La chaleur de la couleur terracotta. Bien que les intérieurs peints de blanc soient encore très à la mode, ils se feront toutefois réchauffer par le terracotta, qui les accompagnera sans relâche. Mur de brique, céramique, vase de terre cuite, etc., sont quelques exemples de la popularité de cette couleur en 2017.

L'année 2017 sera remplie de surprises quant aux tendances à adopter pour vos intérieurs!

TRENDS TO WATCH AND USE IN 2017

Gemstone colours. Deep colours such as emerald green, amethyst purple and ruby pink will be used in many different settings. You will find emerald coloured velvet sofas, dining room chairs in transparent, amethyst-coloured plastic, as well as ruby-coloured cushions. Metals such as silver and gold will be a great complement to these trendy colours.

Large headboards will replace minimalist bed structures. Wood should be avoided. The headboards popular in 2017 will be padded, covered with velvet, and will take original shapes, adding a touch of elegance to the bedroom.

Cork. Ikea already sells a dining room table with a cork surface. Strange? No, quite the contrary, as cork will be everywhere in 2017. From wall textures to tables, we have not seen the last of cork!

The warmth of the colour terracotta. Although white painted interiors are still very stylish, they will be "warmed" with terracotta, which will be used everywhere as an accompaniment. Brick walls, ceramic items, terracotta vases, etc. are just a few examples of how popular this colour will be in 2017.

The year 2017 will be full of fun and stylish interior decorating trends that you can use in your home!



EN QUOI CONSISTE L'EXAMEN DES TITRES DE PROPRIÉTÉ fait par un notaire ?

WHAT DOES A TITLE SEARCH BY a notary involve?



L'une des principales tâches du notaire en matière immobilière est d'examiner ce qu'on appelle la « chaîne des titres » d'une propriété. Les maillons de cette chaîne sont essentiellement constitués par chacune des ventes successives de la propriété que vous souhaitez acquérir. Le but de l'examen est d'établir que ces ventes, chaque fois qu'elles ont eu lieu, ont bien eu pour effet de transférer intégralement le droit de propriété du vendeur à l'acheteur. En ce faisant, le notaire vise deux objectifs : établir que le vendeur est le véritable propriétaire de l'immeuble, et vous assurer un titre de propriété incontestable.

Un examen des titres consiste donc, en premier lieu, à vérifier :

- si le vendeur est le véritable propriétaire de l'immeuble ;
- s'il possède le droit et la capacité de vendre ;
- si son conjoint ou d'autres personnes doivent consentir à la vente, etc.

One of the main tasks of a real estate notary is to search for what is called the "chain of title" to a property. The links in this chain are essentially constituted by each successive sale of the property you wish to acquire. The purpose of the search is to determine whether these sales, whenever they occurred, fully transferred the right of ownership from the vendor to the purchaser. In carrying out a search, the notary has two objectives: to establish that the vendor is the true owner of the building and to ensure a clear title.

The notary's title search first consists of verifying whether:

- the vendor is the true owner of the property
- the vendor has the right and the capacity to sell it
- the vendor's spouse or anyone else must consent to the sale

À l'aide du certificat de localisation, le notaire vérifie ensuite :

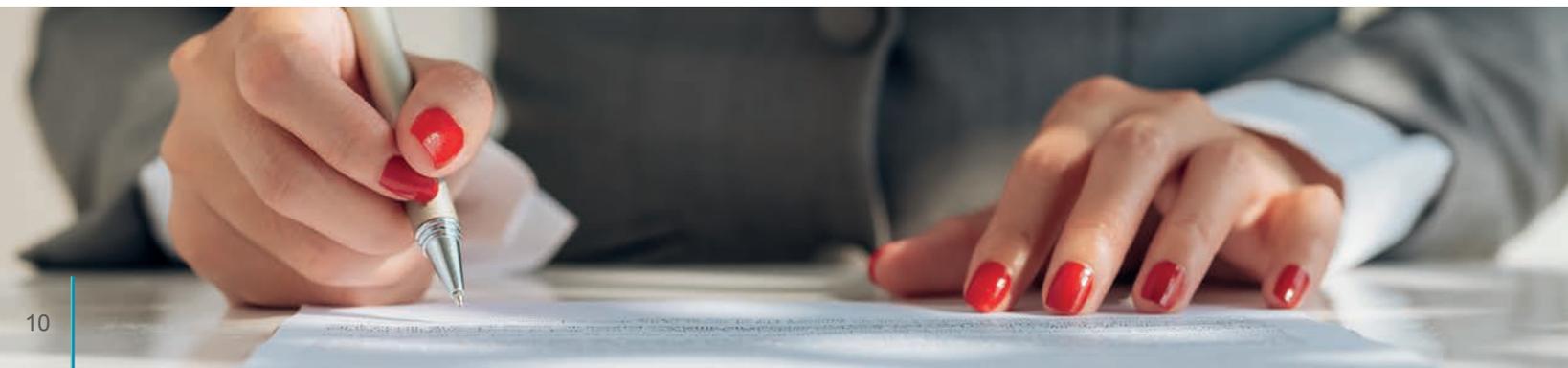
- si les dimensions du terrain sont exactes ;
- si la ou les bâtisses sont bien érigées sur le terrain vendu ;
- si la maison a été construite conformément aux règlements municipaux et aux lois applicables en matière de zonage ;
- si la propriété du voisin empiète sur votre terrain ;
- si l'emplacement des fenêtres répond aux prescriptions de la loi ;
- s'il existe des droits de passage, etc.

Enfin, grâce à son examen des titres, le notaire peut déceler les charges ou droits réels susceptibles d'affecter, de limiter ou de dévaluer votre droit de propriété, tels qu'une hypothèque, une saisie, un jugement, une servitude, etc.

With the aid of a certificate of location, the notary then verifies whether:

- the dimensions of the lot are correct
- the buildings have been properly erected on the lot to be sold
- a neighbour's property encroaches on the lot
- the windows meet legal standards
- there are rights of way, etc.

Finally, the title search will allow the notary to detect any charges or real rights likely to affect or limit your right of ownership, such as mortgages, seizures, judgments, servitudes, etc.



Me Mélanie Dubé
Me Charly El-Helou

@NDGnotaires



NDG
NOTAIRES • NOTARIES

5505 Av de Monkland, Montréal, QC H4A 1C8

514.481.7500

514.481.7588

melanie.dube@notarius.net
charly.elhelou@notarius.net

MAGASINER UNE MAISON: avez-vous oublié quelque chose ?

SHOPPING FOR A HOME: Did you miss something?

Parmi les principaux critères que l'on considère avant d'acheter une propriété, on retrouve évidemment le prix et le quartier. Mais pour vous assurer de faire le bon choix, il vous faut évidemment y ajouter les petits détails qui feront toute la différence pour vous!

Bref, mieux vaut en faire une liste. Voici la nôtre; une liste qui comporte plein de petits détails qui pourraient tout changer et auxquels vous n'avez (peut-être) pas encore pensé.

Pour les enfants

Vous avez sûrement déjà pensé à réserver de l'espace pour eux dans la maison, une pièce ou deux, de la place pour une salle de jeux, etc. Voici ce qui resterait peut-être à vérifier.

- La cour est-elle sécuritaire? Est-elle bordée d'une clôture?
- Est-ce qu'il y a des trottoirs en face de la maison? Se rendent-ils jusqu'au parc?
- Est-ce que le parc offre des jeux intéressants pour des enfants de tous âges? Est-ce que l'on peut y pratiquer des sports, comme le soccer ou le baseball, l'été?
- Une patinoire municipale y est-elle érigée l'hiver?

Les transports

Vous voyagez en transport en commun ou encore votre enfant aura bientôt l'âge d'aller chez ses amis seul? Voici ce que vous pourriez vérifier en ce qui a trait aux transports avant d'acheter.

- Est-ce que le transport en commun est assez efficace pour vos besoins dans le secteur? Jusqu'où peut-on se rendre en autobus sans avoir à transférer?
- Ou peut-être désirez-vous justement ne jamais avoir à entendre un autobus passer sur votre rue?



When looking to purchase a property, most house hunters consider obvious factors like price, neighborhood, schools and location before deciding to buy or not to buy. But to ensure you make the right decision, buyers also need to broaden their scope. When it comes to buying a home be sure to do your homework, because sweating the small details can make all the difference!

In short, considering the many options at hand, we recommend you follow a tried and true checklist to help guide you through the home buying journey. And to help make your life easier, here's ours.

For the kids

Do you have children? If so, you've probably considered how many bedrooms you'll need, maybe a finished playroom in the basement, home theatre for the kids, etc. That in mind, you might still need to consider the following:

- Is the home suitable for children? Is the backyard safely fenced?
- Are there sidewalks in front of the house? Is there a park within walking distance?
- Is the playground a fun spot for both toddlers and all kids (regardless of mobility)?
- How about an outdoor ice rink in the winter?

Transportation

Do you use public transport to commute? Are your children old enough to use the public transportation system to visit friends on their own? When it comes to public transportation, here's a handy go-to checklist to consider before you buy.

- Will the public transit system in the area meet your and your family's needs?



- Disposerez-vous d'assez de places de stationnement pour toute la famille? (N'oubliez pas qu'il est interdit de stationner dans la rue la nuit dans plusieurs villes.)

L'environnement

Vous aurez beau avoir la plus belle maison du quartier, si elle est voisine d'un dépotoir, vous risquez de vivre de mauvais jours... surtout l'été. Voici quelques points à vérifier en ce qui a trait à l'environnement de votre future demeure.

- Est-ce qu'il y a des commerces autour de la propriété? Quels sont les jours et les heures d'achalandage? Est-ce que c'est un commerce bruyant (un bar, un garage de mécanique auto, etc.)?
- Avez-vous pensé à vérifier la luminosité? Est-ce que votre maison reçoit suffisamment de lumière du jour? La cour reçoit-elle suffisamment de soleil (surtout si vous avez une piscine)?

- Or perhaps you're simply worried about the noisy hum of buses passing on your street?

- Will you have enough parking spaces for the whole family (private & public)? Are the parking pads safely lit? (Be aware, street parking is the norm in many neighborhoods across the City.)

Your environment & surroundings

You have the most beautiful house in the neighborhood. But if it's near a local landfill you may not only increase health-related risks (not to mention quality of life particularly in summer); but your investment when it comes to resale value. Here are some important factors to consider when it comes to your environment, and the surroundings of your future home.

- Are there any commercial shops near your potential property? What are the days and hours of business and traffic patterns? Is it a high traffic (potentially noisy mode of business (bar, automotive garage, etc.)?)
- Is your house getting enough daylight? (Does the sun rise in front, and set in back for ample sunlight especially if you have a swimming pool)?

MISE EN MARCHÉ DE VOTRE PROPRIÉTÉ MARKETING YOUR PROPERTY



Serge et Manon, beaucoup plus que deux passionnés de l'immobilier ! Nous sommes des professionnels passés maîtres dans la mise en marché des propriétés. Pour connaître du succès dans la vente d'une maison, il est impératif que les acheteurs et les vendeurs soient également satisfaits. C'est pourquoi nous offrons un plan marketing intelligent et ciblé.

Notre plan marketing personnalisé combine des méthodes traditionnelles et des outils à la fine pointe de la technologie pour la vente de votre propriété. Ce plan génère ordinairement des offres multiples en très peu de temps, selon notre prix de liste suggéré et selon les conditions du marché. Il aide donc à diminuer le stress lié à la vente de votre demeure.

“Serge and Manon” signifies much more than just two individuals who are passionate about real estate. We are professionals who have mastered the art of selling properties. For the sale of a home to be successful, it's essential that both the buyer and the seller are satisfied with the final outcome. That's why we offer an intelligent and targeted marketing plan.

Our tailored marketing plan pairs traditional methods with cutting-edge tools to sell your property. Our plan routinely generates multiple bids in very little time, based on our suggested listing price and subject to market conditions. This decreases the amount of stress associated with selling your home.

VOTRE PROPRIÉTÉ EST AFFICHÉE SUR CINQ SITES WEB POUR ASSURER LE MAXIMUM D'« E-XPOSITION »

Notre site personnel SERGEGABRIEL.COM est consulté en moyenne par 5 000 visiteurs uniques chaque mois.

- on y retrouve une description détaillée de votre propriété, accompagnée de photos
- les frappes électroniques des visites en ligne de votre propriété sont enregistrées en temps réel
- les demandes de visite électroniques lors de votre navigation en ligne sont immédiatement transmises à notre bureau
- notre site est compatible avec les téléphones intelligents

Le site de notre agence franchisée
Royal LePage Heritage: mellorgroup.ca

Le site de notre bannière: royallepage.ca

- votre propriété est également inscrite sur le site national – un site primé – de Royal LePage
- grâce à la portée internationale de ce site, la description et les photos de votre propriété sont accessibles aux acheteurs potentiels des quatre coins du monde

Les sites: centris.ca et realtor.ca

Le site régional du Service inter-agences (S.I.A.): MLS.CA

- votre propriété est affichée sur ce site, accessible aux professionnels de l'immobilier ainsi qu'au public

RENCONTREZ-NOUS @
NOS BUREAUX PRIVÉS @



YOUR PROPERTY IS LISTED ON FIVE WEBSITES FOR MAXIMUM “E-XPOSURE”

Our site, SERGEGABRIEL.COM averages 5,000 unique visitors each and every month.

- a detailed description of your property is available, along with accompanying photos
- online visits of your property are recorded, updated and displayed in real time
- electronic visit requests submitted through our site are transferred immediately to our office
- our website is smartphone compatible

The site of our franchised
Royal LePage Heritage agency: mellorgroup.ca

Our banner site: royallepage.ca

- your property is also listed on Royal LePage's award-winning national site
- thanks to the site's international reach, potential buyers from the four corners of the globe will be able to access a description and photos of your property

The sites: centris.ca and realtor.ca

The regional Multiple Listing Service (MLS) site: MLS.CA

- your property is listed on this site, making it accessible to both real estate professionals and the general public



NOTRE PLAN MARKETING PERSONNALISÉ COMBINE DES MÉTHODES TRADITIONNELLES ET DES OUTILS À LA FINE POINTE DE LA TECHNOLOGIE POUR LA VENTE DE VOTRE PROPRIÉTÉ.

Ce plan génère ordinairement des offres multiples en très peu de temps, selon notre prix de liste suggéré et dépendant des conditions du marché. Il aide donc à diminuer le **stress lié à la vente de votre demeure**.

Nous avons une passion pour l'immobilier comme le démontrent nos nombreuses attestations de ventes: vendeurs top 2 à Montréal, top 1% au Canada, membres de l'attestation Platine, membres de l'attestation Diamant, membres de l'attestation à vie du Club des Élités.

Ce magazine informatif vous explique nos **services haut de gamme** offerts. De plus, vous pourrez compter sur nous pour :

- **un service offert en cinq langues** : français, anglais, italien, arménien et arabe
- **disponibilité** : nous sommes toujours disponibles pour les visites urgentes ou imprévues, et pour offrir conseils et soutien à nos clients. Les messages laissés au bureau à l'intention de Serge ou de Manon leur sont acheminés dans les minutes qui suivent.
- **fiabilité** : nous sommes toujours présents lors des premières visites de votre propriété et pouvons continuer à le faire jusqu'à ce que votre propriété soit vendue.
- **sécurité** : les clés de votre propriété ne sont jamais laissées à personne ne faisant pas partie de notre équipe. De plus, elles ne sont jamais laissées à d'autres courtiers à moins que la propriété ne soit vacante et que vous ayez donné votre permission.
- **confiance** : discrétion, diplomatie, respect et ce toujours avec un **sourire**

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information ou si vous avez des questions ou préoccupations qui n'ont pas été abordées dans ce magazine. Sinon, nous espérons avoir le plaisir de pouvoir rendre la vente de votre maison aussi plaisante et facile que possible.

OUR TAILORED MARKETING PLAN PAIRS TRADITIONAL METHODS WITH CUTTING-EDGE TOOLS TO SELL YOUR PROPERTY.

Our plan routinely generates multiple bids in very little time, based on our suggested listing price and subject to market conditions. This helps to reduce the amount of **stress associated with selling your home**.

Our passion for real estate can be seen in our sales results: top 2 sellers in Montreal, top 1% in Canada, Platinum Club Members, Diamond Club Members and Lifetime Members of the elite Chairman's Club.

This informative magazine explains our top-of-the-line services. You can also count on us for:

- **services offered in five languages**: French, English, Italian, Armenian and Arabic
- **availability**: we are always available for the urgent or unexpected visits, and to provide advice and support to our customers. Messages left at the office for Serge or Manon are forwarded to them within minutes.
- **reliability**: we are always present for the initial visits to your property and can continue to do so until your property is sold.
- **security**: the keys to your property are never left with anyone who is not part of our team. They are also never given to other brokers unless the home is vacant and only with your permission.
- **trust**: discretion, diplomacy and respect, always with a smile

Do not hesitate to contact us for more information or if you have any questions or concerns that have not been addressed in this magazine. We sincerely hope to have the pleasure of making the sale of your home as easy and enjoyable as possible.

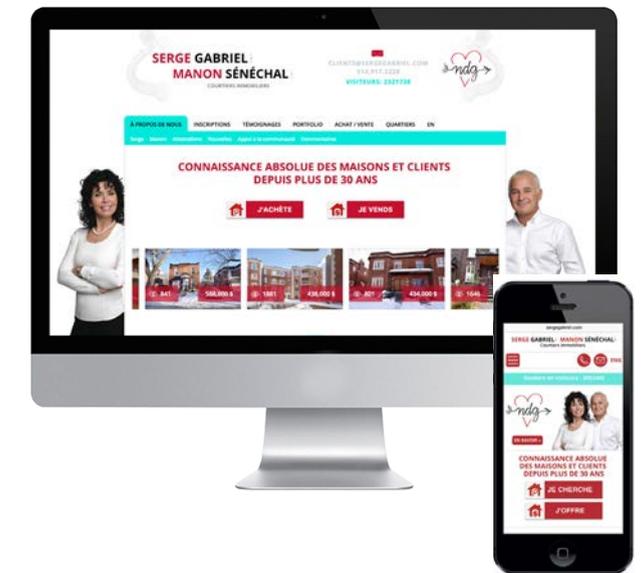
DIFFUSION WEB

Plus de 90% des recherches de propriétés s'effectuent via le Web. Un impératif est d'avoir une visibilité accrue. Notre rôle est de nous assurer que votre propriété est présente sur les sites Web les plus visités. Notre site personnel et l'ensemble des partenaires Web vous l'assurent.

WEB PRESENCE

Over 90% of all property searches are done over the Internet. Visibility is therefore critical and our role is to ensure your home appears on high-traffic sites, whether through our personal website or those of our Web partners.

SERGEGABRIEL.COM



BROCHURE INFO-RÉSIDENCE

La mise en marché de votre propriété mérite les meilleurs outils de diffusion, dont la création d'une superbe brochure illustrée. Elle séduira autant les acheteurs potentiels qu'elle sera pour vous un magnifique souvenir de votre propriété.

INFO-RÉSIDENCE BROCHURE

Your home should be marketed with the best promotional tools, including the creation of a stunning, photo-rich brochure. This brochure will not only seduce potential buyers but also serve as a beautiful souvenir of your former home.



CONNAISSEZ-VOUS LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ ?

DEMANDEZ UNE ESTIMATION GRATUITE !

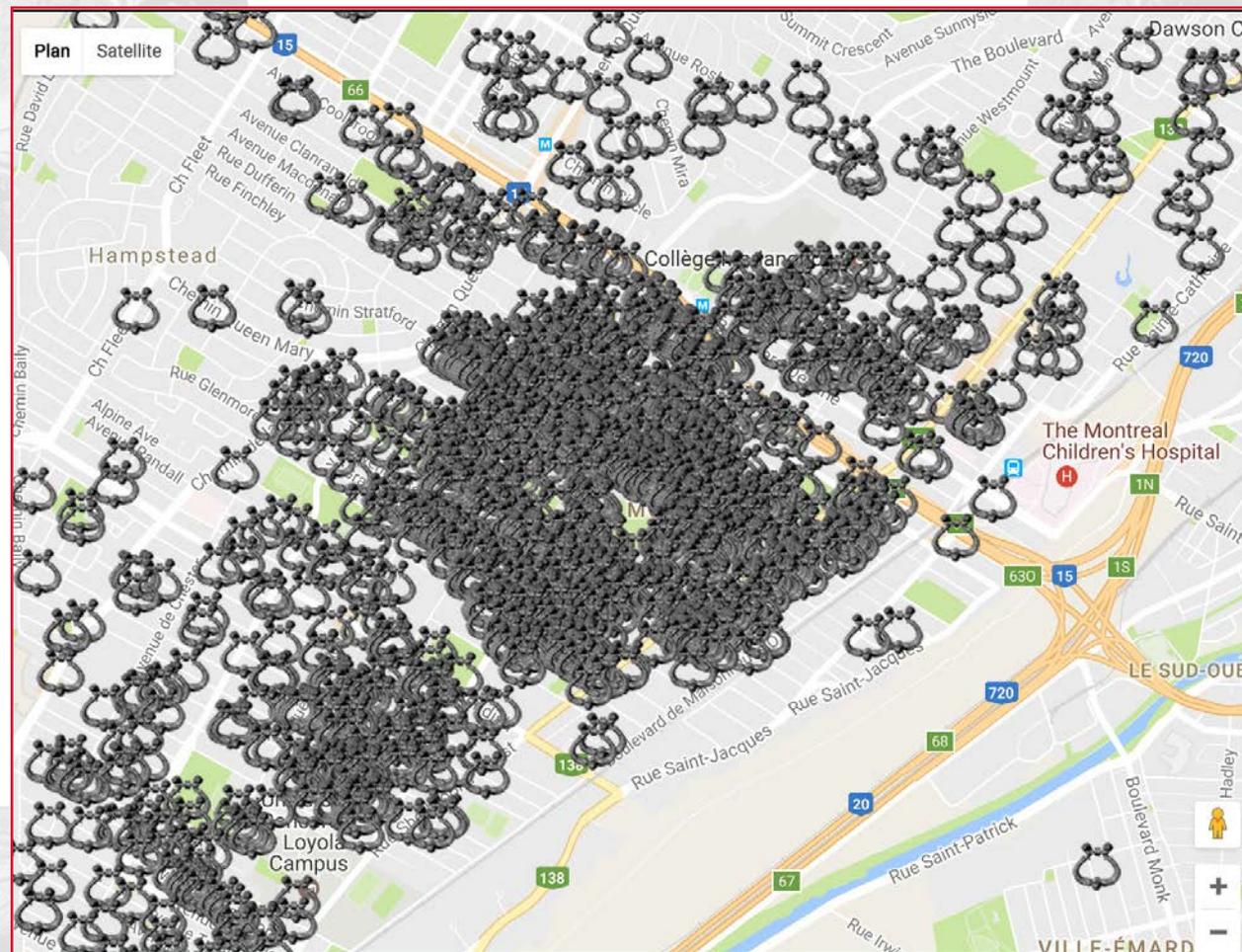
514.917.2228

WHAT IS YOUR HOME WORTH?

REQUEST A FREE APPRAISAL!

✉ CLIENTS@SERGEGABRIEL.COM

TOUS LES CLIENTS QUE NOUS AVONS RELOGÉS
NOS CLIENTS SONT NOTRE FORCE !



SELLING AND KNOWING HOUSES LIKE NO ONE ELSE
OUR CLIENTS ARE OUR STRENGHT!

PROPRIÉTÉS À VENDRE / PROPERTIES FOR SALE



**COTTAGE
 LE 6825 MONKLAND**

«La perle de Monkland», cette résidence détachée offre 4 + 2 chambres à coucher, 3½ salles de bains et un vivoir/salle familiale avec agrandissement jouxtant la spacieuse cuisine moderne inondée de lumière. Privé, unique, l'environnement est verdoyant avec ses aménagements et son axe visuel vers les jardins voisins. Garage + stationnement pour 4 voitures. Une maison charmante et bien entretenue. 246 m² de superficie habitable nette et un terrain de 580 m².

@ 1 368 000 \$



**COTTAGE
 LE 4035 HAMPTON**

Élégance, confort, qualité et simplicité se conjuguent pour définir cette beauté classique. Une demeure à envier pour ses larges espaces de vie, sa cuisine coup de cœur et sa grande luminosité. Rénovations irréprochables et localisation idéale dans le territoire de l'école NDG. 4 chambres, 2 ½ salles de bains, salle familiale, garage, toiture 2016 et bien plus !

@ 1 066 000 \$



**COTTAGE
 LE 4012 MADISON**

Cottage tout rénové de 3+1 chambres à coucher et 3 salles de bains sur l'avenue Madison. Cette maison lumineuse vous plaira dès l'extérieur avec sa nouvelle fenestration et deux nouveaux murs de brique. Une entrée spacieuse ainsi qu'un superbe plan ouvert, salon-salle à manger, y ont été créés. Nouveau plancher de bois franc au RDC, boiseries peintes, cuisine moderne, grande chambre des maîtres avec salle de bains attenante, salle familiale, grande terrasse et jardin.

@ 752 000 \$



**BAS - COPROP
 LE 4478 HINGSTON**

Occasion unique d'acquérir ce BAS en copropriété fenestré sur 3 côtés. Cette construction de grande qualité sur l'avenue Hingston vous offre une division rarement vue. Salon, salle à manger et hall à plan croisé. Les 3 chambres localisées dans une section à part vous procurent la tranquillité. Plancher de chêne, nouveau toit, cuisine prête à accueillir votre choix d'armoires, salle de bains restaurée. Grand sous-sol à exploiter et plusieurs possibilités.

@ 534 000 \$

SERGE GABRIEL I N C

MANON SÉNÉCHAL I N C

COURTIERS IMMOBILIERS / REAL ESTATE BROKERS



« Serge & Manon
Ne sont pas des vendeurs
Mais des *entremetteurs*
Ils présentent des gens à des propriétés
Jusqu'au *coup de foudre*
Puis ils planifient le mariage. »

5
1
4 **917-2228**

✉ CLIENTS@SERGEGABRIEL.COM

SERGEGABRIEL.COM

NOS BUREAUX PRIVÉS @ NDG
POUR MIEUX VOUS SERVIR



ROYAL LEPAGE
HERITAGE

Agence immobilière
Franchisé indépendant et autonome de Royal LePage

SIÈGE SOCIAL
1245, AV. GREENE
WESTMOUNT, QC
H3Z 2A4

Si votre propriété est déjà inscrite auprès d'un autre courtier, veuillez ne pas tenir compte de cette publicité.
Not intended to solicit properties already listed for sale