

Morris &  
Mercier

COURTIERS IMMOBILIERS

AVANTAGES EXCLUSIFS

# FORMULE TOUT INCLUS

La formule parfaite pour votre  
tranquillité d'esprit!

On s'occupe  
de tout!



RE/MAX Cité G.M.

# Morris & Mercier

COURTIERS IMMOBILIERS

PLUS DE  
**30** ans d'expertise  
dans Pointe-aux-Trembles

Nous vivons et évoluons au rythme de l'est de Montréal depuis trois générations. Nous comprenons vos besoins et nous vous accompagnons afin que vous puissiez trouver l'espace immobilier de vos rêves ou vendre votre propriété dans les meilleures conditions. Nous savons à quel point il est rassurant d'être guidé lors d'une transaction aussi importante!

## DES AVANTAGES DISTINCTIFS

- ▶ Une prise en charge du début à la fin du processus de vente ou d'achat, encadrée par la Loi sur le courtage immobilier.
- ▶ Une transaction sécuritaire et des recours qui vous protègent.
- ▶ Une analyse de tous les documents liés à la transaction.
- ▶ Un accès à des outils efficaces qui vous éclairent sur le meilleur prix à offrir ou à demander.
- ▶ Des connaissances à jour et une expertise reconnue.
- ▶ Une collaboration obligatoire avec les autres courtiers pour une transaction optimale.



514 644.0000



[equipemorris-mercier.com](http://equipemorris-mercier.com)

# Morris & Mercier

VOUS OFFRENT AUTOMATIQUEMENT  
UNE MULTITUDE DE SERVICES

▶ **Photos HD intérieures  
et extérieures**

▶ **Journal de Montréal**

▶ **Journal de quartier**

▶ **Site RE/MAX Québec**

▶ **Site Équipe Morris & Mercier**

▶ **Centris**

▶ **Facebook**

▶ **Twitter**

▶ **Services administratifs**

▶ **Service 7 jours sur 7**

▶ **Programme Tranquilli-T**

▶ **Service-conseil  
d'aménagement intérieur**

▶ **Boîtes de déménagement**



# FORMULE TOUT INCLUS! POUR 1% DE PLUS, ON AJOUTE:

- ▶ Les frais de quittance
- ▶ Le certificat de localisation
- ▶ Les copies conformes
- ▶ L'assurance titres
- ▶ Le test de pyrite
- ▶ L'analyse de la qualité de l'air
- ▶ Tous les 1<sup>ers</sup> tests et/ou 1<sup>ères</sup> phases qui peuvent être exigés par l'acheteur
- ▶ L'analyse de particules d'amiante
- ▶ L'évaluation environnementale de site phase 1
- ▶ Le test de vermiculite
- ▶ Le test d'ocre ferreuse
- ▶ La franchise Tranquilli-T
- ▶ La soumission pour vente demandée par l'acheteur Ex.: toit, fissure, fondation

## FRAIS DE QUITTANCE

550 \$ – 700 \$

- ▶ Il s'agit d'un document dans lequel intervient un créancier (la banque ou la caisse, par exemple) qui vient déclarer qu'il a reçu tout ou partie de la somme prêtée. À la réception de la quittance signée, l'emprunteur est assuré de ne plus rien devoir à l'institution financière.

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

650 \$ – 800 \$

- ▶ Le certificat de localisation est un document nécessaire à la finalisation d'une transaction immobilière, produit par un arpenteur géomètre, qui fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Si vous songez à vendre, vous devez donc en posséder un et vous assurer qu'il soit encore valide.

## COPIES CONFORMES

150 \$ – 300 \$

- ▶ Documents portant le sceau officiel d'un professionnel (notaire, arpenteur géomètre) et servant à remplacer les documents originaux légaux, dans le cas où ceux-ci ne sont pas disponibles.

## ASSURANCE TITRES

200 \$ – 900 \$

- ▶ L'assurance titres est une assurance de dommages qui garantit l'état des titres d'une propriété à une date donnée. Il s'agit d'une assurance complémentaire à l'opinion du notaire ou de l'avocat, car elle vient étendre la protection de l'assuré sur des points particuliers que le juriste ne peut garantir. La couverture d'assurance protège contre tout ce qui peut vicier le titre de propriété, qui était présent ou latent avant la date de la police et qui occasionne un dommage à l'assuré après la date de la police.

## TEST DE PYRITE

450 \$ – 550 \$

La pyrite est un minéral sulfureux qui se trouve dans les pierres sédimentaires.

- ▶ Lorsque la pyrite est en contact avec de l'eau et de l'oxygène, il se produit une réaction chimique appelée sulfatation qui est à l'origine du gonflement de la pierre concassée et du béton. Le test de pyrite analyse la pierre concassée utilisée sous la dalle de béton dans un laboratoire spécialisé. Cette méthode consiste à mesurer l'indice pétrographique du potentiel de gonflement (IPPG) du remblai pris sous la dalle de béton par un technicien et analysé dans un laboratoire spécialisé (échantillonnage). Le problème de pyrite est considéré important si l'IPPG est supérieur à 10.

On  
s'occupe  
de tout!

## ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR

450 \$ – 550 \$

- ▶ L'inhalation quotidienne et prolongée de spores de moisissures à l'intérieur d'une habitation, dans des pièces humides et peu ventilées, est très dangereuse pour la santé. Ce sont les spores de moisissures qui vont entraîner une détérioration de la santé des individus exposés (maladies respiratoires, évanouissements, somnolence, maux de tête, allergies, cancers...). C'est pourquoi les moisissures figurent parmi les polluants de l'air les plus dangereux au sein de notre habitat.

## ANALYSE DE PARTICULES D'AMIANTE

450 \$ – 550 \$

- ▶ L'amiante risque d'être dangereux pour la santé lorsque des fibres se détachent des matériaux et se dispersent dans l'air ambiant. Cela peut parfois être causé par l'usure, un bris, un accident, un dégât d'eau, mais survient surtout lors de travaux d'entretien, de réparation, de construction ou de démolition qui peuvent générer des concentrations importantes de fibres dans l'air. Le but d'un test d'amiante est donc de s'assurer que la teneur d'amiante dans l'air est conforme aux limites fixées par Santé Canada.

## ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE

450 \$ – 550 \$

- ▶ Elle permet de déterminer la condition environnementale d'un site en se basant sur un examen des pratiques et des activités passées et actuelles. Une visite du site permet d'effectuer un inventaire des matières dangereuses présentes et des risques potentiels associés aux sols et aux eaux souterraines de la propriété.

## TEST DE VERMICULITE

450 \$ – 550 \$

- ▶ La vermiculite est utilisée pour isoler les maisons. Elle peut parfois contenir des fibres d'amiante telle la trémolite. L'amiante peut causer des risques pour la santé si elle est inhalée. L'inhalation de fibres d'amiante est associée à des maladies pulmonaires graves ainsi qu'au cancer du poumon. La vermiculite se reconnaît facilement durant l'inspection en bâtiment lorsque l'inspecteur vérifie le sous-toit.

## TEST D'OCRE FERREUSE

450 \$ – 550 \$

L'ocre ferreuse est un résidu visqueux résultant d'un phénomène biochimique produit par la présence d'oxygène, d'eau et de fer contenus dans le sol.

- ▶ Afin de connaître l'heure juste sur la présence d'ocre ferreuse dans votre maison, des prélèvements d'eau doivent être effectués à même le puisard intérieur de la maison ou le drain de fondation. Les problèmes de santé observés en général sont les problèmes respiratoires (asthme, allergies, etc.).

## FRANCHISE Tranquilli-T

300 \$

L'assurance Tranquilli-T est une protection exclusive de RE/MAX.

- ▶ Si un évènement malheureux survient et que l'utilisation de la protection s'avère nécessaire, votre franchise de 300 \$ est prise en charge par notre équipe.





# Présents dans l'est de Montréal depuis plus de 30 ans.

## UNE EXPÉRIENCE QUI A FAIT SES PREUVES

Service personnalisé depuis plus de 30 ans avec les meilleurs outils et une approche humaine pour vendre ou acheter votre propriété.

## UNE PRÉSENCE RASSURANTE

Toujours présents et disponibles pour vous. Notre grande visibilité dans l'est de Montréal nous permet de vendre rapidement votre propriété.

## DES CONSEILS PERSONNALISÉS

Que votre maison ait besoin d'un coup de pinceau, de conseils déco ou simplement d'un positionnement intéressant dans le marché, notre expérience permettra de donner à votre propriété l'allure recherchée par les acheteurs.

## UNE CONNAISSANCE DU SECTEUR

Étant résidents du secteur depuis de nombreuses années, nous sommes en mesure de guider les acheteurs afin qu'ils investissent ici, dans notre quartier.

## UNE COMPRÉHENSION DE VOS BESOINS ET DE VOS MOYENS

Plus que des intermédiaires entre vous et l'acheteur, nous sommes formés pour vous protéger lors de votre transaction, afin que vous en tiriez le meilleur.



**Tranquilli-T**

## CAS VÉCU DE CLIENTS QUI ONT EU À ASSUMER DES COÛTS ADDITIONNELS POUR DES SERVICES QUI SONT COUVERTS PAR LA FORMULE TOUT INCLUS

Nous vous racontons ici l'histoire d'un jeune couple début trentaine qui avait acheté sa première maison 4 ans auparavant. Tout s'était parfaitement déroulé, de l'offre d'achat jusqu'à la prise de possession. Aucune anicroche, aucune embûche, le bonheur quoi !

- ▶ C'est au moment où ces propriétaires ont voulu revendre la propriété que les choses se sont compliquées. D'abord, certaines réglementations ayant changé, le certificat de localisation n'était plus valide. Donc, la production d'un nouveau certificat était obligatoire.
- ▶ Qui plus est, la découverte du fait que la piscine creusée chevauchait les servitudes de Bell et d'Hydro-Québec les a obligés à se procurer une assurance titres.
- ▶ Finalement, après inspection, des fissures avaient été découvertes dans la fondation. L'acheteur, ne voulant pas acquérir une propriété à problèmes, avait exigé à ce moment précis qu'un test de pyrite soit effectué, compte tenu des zones à risques présentes à Pointe-aux-Trembles, ainsi que l'estimation des coûts pour la réparation des bris, ce qui avait engendré, une fois de plus, des coûts additionnels pour les vendeurs.

En résumé, d'importants frais supplémentaires ont dû être déboursés afin de pouvoir vendre la propriété en toute quiétude. Ces frais auraient totalement été assumés par la Formule tout inclus.