

Plus de 3 000 condos de luxe encore invendus dans la région de Montréal

Reportage complet en page 3

Pour tout savoir sur la situation du logement à Montréal, il faut être à la réunion du 29 janvier 2007



Les Leduc s'intéressent aux immeubles barricadés...profil de membre p. 10



L'APQ vous souhaite une Joyeuse Période des Fêtes!



Signez notre pétition sur les hausses des taxes scolaires du ministre Fournier en page 5

Bombardement en règle contre le ministre Fournier

Dossier des taxes scolaires

L'Association des propriétaires du Québec et plusieurs autres organismes n'ont pas tardés à réagir à la suite du dépôt du projet de loi 43 du ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, Jean-Marc Fournier, qui permettrait de hausser les taxes scolaires au même rythme que la hausse des valeurs foncières, même si des mesures d'atténuation ont été prévues.

D'ici trois ans, plusieurs contribuables auront à payer des augmentations de la taxe scolaire de l'ordre de 40 % et même 50%. Le ministre verra donc à amender la Loi pour permettre aux contribuables de rembourser leur

compte de taxe en deux versements (si le compte dépasse 300 \$) comme c'est le cas au niveau municipal. Par contre, le ministre permet toujours aux commissions scolaires de conserver le plafond de 35 cents du cent dollars d'évaluation, même si les valeurs foncières ont augmenté.

Plusieurs organismes n'ont pas tardé à réagir. Comme l'APQ par la voix de son président Martin Messier: "le ministre Fournier tente de nous faire avaler les nouvelles hausses de taxes scolaires alors qu'il aurait dû prévoir une diminution du plafond de 35 cents du 100 \$ d'évaluation pour refléter

la hausse des valeurs en abaissant d'autant le plafond."

La décision de maintenir le plafond de la taxe foncière à 35 cents du 100 \$ d'évaluation a été qualifiée de déraisonnable et contraire à l'intérêt des citoyens contribuables, par le président de l'Union des municipalités du Québec et maire de Sherbrooke, Jean Perreault, contrairement aux municipalités qui, elles, prennent des mesures pour neutraliser l'effet de l'augmentation du rôle sur le fardeau fiscal de leurs citoyens en réduisant proportionnellement le taux de la taxe foncière selon la croissance du rôle de l'évaluation.

Les commissions scolaires qui ne peuvent se financer seules avec le 35 cents, profitent toujours d'une péréquation du gouvernement pour combler leurs besoins financiers, et avec le projet de loi, le gouvernement se permettra vraisemblablement de sauver annuellement environ 125 millions de dollars, en permettant de taxer davantage les contribuables.

Un dossier à suivre et qui n'a pas fini de soulever des vagues.

Le ministre Fournier exagère!

mot de l'éditeur page 4



Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN® Collection Donat Flamand® sont un investissement sûr. Elles sont conçues avec soin et fabriquées avec les meilleurs matériaux et les techniques les plus innovatrices qui soient. C'est ainsi que les produits JELD-WEN® peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN®, votre confiance n'est pas une question de hasard. Nous la gagnons en exerçant un contrôle rigoureux de la qualité et en créant des fenêtres à la fois originales et intemporelles. Pour nous, le confort est synonyme d'une excellente étanchéité et d'une efficacité énergétique fiable et ce, en toute saison. Votre confiance exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Votre résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN® Collection Donat Flamand®.

Consultez la liste des détaillants autorisés sur www.jeld-wen.ca
1-800-463-1930 sans frais

Garantie à vie




FIABILITÉ pour la vie™

Fabriqué avec fierté au Canada

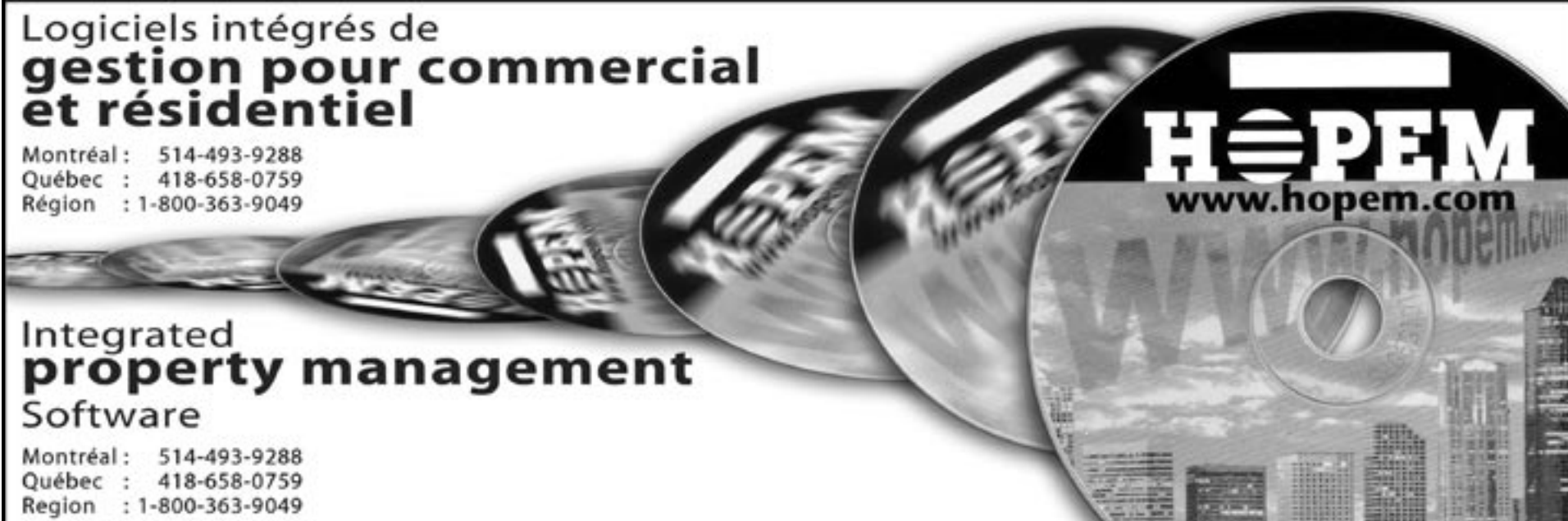


Logiciels intégrés de gestion pour commercial et résidentiel

Montréal : 514-493-9288
 Québec : 418-658-0759
 Région : 1-800-363-9049

Integrated property management Software

Montréal : 514-493-9288
 Québec : 418-658-0759
 Region : 1-800-363-9049



Plus de 3 000 condos de luxe encore invendus dans la région de Montréal

Berthold Lévesque

Depuis environ deux ans, les spécialistes et analystes de marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), mettent en garde les promoteurs et constructeurs de copropriétés divisées de la région de Montréal, de faire preuve de plus de modération, sinon le marché sera saturé assez rapidement.

Eh bien, il y aurait présentement 3 000 condos de luxe encore invendus dans la grande région de Montréal, et les constructeurs actuels de grands ensembles de luxe tentent toujours de nous démontrer la rapidité de

l'occupation.

Le Journal La Presse, dans son cahier Mon toit, sous la plume de Simon Diotte, fournissait des éléments intéressants sur les projets qu'on peut surnommer "projets mort-nés", alors que les promoteurs d'unités de luxe avec de grands ensembles font face à une pénurie d'acheteurs.

Il y a ce cas du Saint-François, un complexe de 199 copropriétés près de la Basilique Notre-Dame. Une construction qui devait débuter en 2005 pour être occupée en 2006, mais rien ne s'est encore passé sur le terrain vacant. Pourtant, les promoteurs ne craignent pas les effets d'un ralentissement de

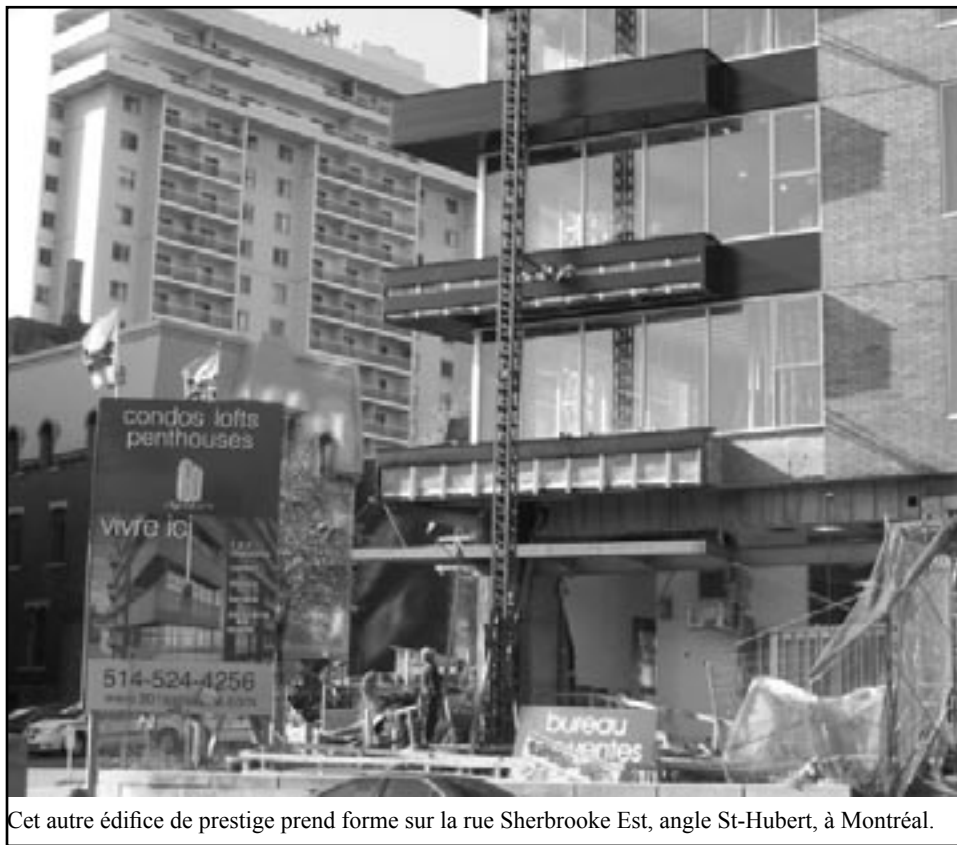
marché, lorsqu'ils avaient annoncé le projet en grande pompe.

Il y a le cas du SLEB (Saint-Laurent-en-Bas), qui avait pour but de revitaliser le secteur du boulevard Saint-Laurent au sud de la rue Sherbrooke. Les travaux sont interrompus depuis des mois.

Une compagnie qui s'occupait de la construction a dû se placer sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies. Un projet de 106 unités qui n'était tout simplement pas viable semble-t-il, mais pourrait reprendre vie prochainement avec de nouvelles compagnies et de nouveaux financements.

Enfin, La Presse faisait mention du projet Martingal, dans le centre-ville de Laval, boulevard St-Martin. L'objectif ambitieux: construire 3 tours de 12 étages. Il semble que les ventes allaient très bien sauf que le promoteur aurait manqué de liquidité. Les travaux de la première tour aurait

été interrompus l'hiver dernier. Une quarantaine d'acheteurs devaient aménager dans le premier complexe au cours de cet été, mais devront être très patients. Il semblerait que le projet pourrait être relancé dans les prochains mois par un promoteur de plus grande taille.



Cet autre édifice de prestige prend forme sur la rue Sherbrooke Est, angle St-Hubert, à Montréal.

Nedco **MIEUX CONSOMMER**
www.nedco.ca

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils	
Indicateur de sortie à DEL SORTIE LUMACELL	Subvention de 16\$ / indicateur 95% économies annuelles moyennes
Appareils existants	
Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL LUMACELL	Subvention de 4\$ / ensemble 95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec ses spécialistes éclairage qui couvrent le Québec en entier, Nedco peut vous aider à saisir l'opportunité que peut représenter le programme Produits Efficaces - Éclairage d'Hydro-Québec.

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5507

ROGER Chayer
PLUMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombestechayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél.: (514) 590-0666
www.plombestechayer.com

Recherche Capital
Valeurs Mobilières
Depuis 1921

Conseillers en placements

ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

Actions ■ Obligations ■ Vente à découverte
REER ■ Gestion privé ■ Placements court-termes (min. \$250K)
Financement REIT ■ Nouvelles émissions

MEMBRE FCPE

Toronto 416.860.7600 Montréal 514.399.1546 Calgary 403.265.7400 Vancouver 604.662.1800 www.researchcapital.com

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.com

En une seule journée, nous installerons une nouvelle baignoire ou douche **PAR-DESSUS** votre ancienne.

Estimation GRATUITE
(514) 270-6599
1550, rue St-Zotique • Montréal, QC • H2G 1H2

Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

Nous croyons que le ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, M. Jean-Marc Fournier, est allé trop loin en concoctant avec les commissions scolaires d'importantes hausses de taxes, qui pourraient se traduire avec des augmentations de 50 % et plus dans certaines régions.

Le ministre en a profité pour ouvrir allègrement la valve de la taxation scolaire, en profitant tout simplement de la hausse

Taxes scolaires...

Le ministre Fournier exagère

des valeurs foncières. Oui, tout un choc, qui ne diminuera pas d'autant, même si le ministre offre aux contribuables de payer en deux versements leurs nouvelles taxes scolaires (comme c'est le cas pour les taxes municipales) et que les hausses seront amorties sur une période de trois ans.

Cette annonce du projet de loi 43 aura pris tout le monde par surprise. Le ministre aurait dû baisser le plafond de taxation actuel de 35 cents du cent dollars d'évaluation dans les commissions scolaires, pour refléter la hausse des valeurs foncières en baissant d'autant le plafond.

Par ce jeu comptable bien particulier, le ministère devrait sauver pas loin de 125 M \$ par année en péréquation qu'il n'aura plus à payer aux commissions scolaires qui n'auront pas assez du 35 cents, alors que ce sont

tout simplement les contribuables qui en assumeront durement les frais, en prenant directement ces économies dans leurs poches. Des hausses d'impôt déguisées, et bien mal vendues par le ministre.

Le ministre Fournier a tenté de faire avaler ce choc des hausses de taxes qu'il a créé de toutes pièces et même s'il facilite le paiement des taxes avec un étalement, il n'en demeure pas moins que cette pilule qu'il tente de nous faire avaler, n'aura finalement aucun effet persuasif.

Et à quand le ménage dans la gestion des finances publiques, alors que les politiciens passent toujours à la solution la plus facile, celle de la taxation, à première vue du moins, en n'osant jamais se questionner sur la gestion de nos finances dans les différentes commissions scolaires, alors que le gras y est sûrement bien

installé comme dans la plupart des ministères, nous en sommes convaincus.

Il est encore temps pour le ministre Fournier de faire marche arrière avec son projet de loi, et agir avec plus de pudeur, alors que le libellé actuel permettra de s'en prendre directement aux économies non seulement des propriétaires, mais aussi de bien des locataires qui devront assumer la facture avec leurs prochains ajustements de loyer.

Minister Fournier is exaggerating about school taxes

We believe that the Quebec Minister of Education, Recreation and Sport – Jean Fournier – has gone too far by conspiring for higher school taxes with the school commissions. This could be expressed in increases of 50% and more in some regions.

The Minister has slightly opened the school tax valve by taking advantage pure and simple of the increase in property values. Yes, quite a shock that won't decrease, more than likely; even if the Minister provides taxpayers with the option of paying their new school taxes in two installments (as currently is the case for municipal taxes), and that the increases will not be amortized over a three-year period.

The announcement of Bill 43 caught everyone by surprise. The Minister should have lowered the current taxation ceiling by 35 cents per \$100 evaluation in the school commissions, to reflect

the increase in property values by decreasing the by as much.

With this tricky accounting, the ministry must save about \$125,000,000 per year for the monies it will no longer have to pay to school commissions which will not be satisfied with only 35 cents. Rather, taxpayers will have to shoulder the heavy tax burden by giving this money right out of their pockets. These are disguised tax increases but are badly sold by the Minister.

Minister Fournier has tried to force this tax increase pill, which he created from all types of bits and pieces, down our throats. Even if he tries to stagger payment methods and timing, this pill – that he is trying to have us swallow, will not have any persuasive effect

on taxpayers.

And when will house-cleaning be carried out in public accounts and finances? It appears that it is expedient for politicians to find the easiest solution first, namely taxation, but they never question themselves on how they are managing our money and finances in various school commissions. We are convinced that "fat" has installed itself in school commissions, as in many ministries.

There is still time for Minister Fournier to step back from his Bill, and act with more caution. The current draft will lead to savings for the government but will cause financial hardship for landlords and tenants who will see adjustments made to rent received and rent paid.

Volume 22, numéro 12
Décembre 2006

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
François Lemay

Personnel de bureau
Solange Litalien
Isabelle Poulet
Émily Serlis
Céline Achambault

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676
www.apq.org



*Au ministre de l'Éducation
M. Jean-Marc Fournier*

Pétition

Projet de Loi 43!

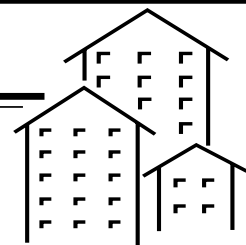
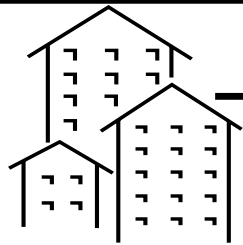
- 1- **Attendu** que le ministre de l'Éducation, M. Jean-Marc Fournier, a l'intention de faire adopter le projet de loi 43 qui aura pour conséquence de hausser les taxes scolaires au même rythme que la hausse de la valeur foncière des immeubles, provoquant ainsi des hausses de taxes qui pourraient atteindre de 40 % à 60 %;
- 2- **Attendu** que l'éducation est un projet de société important au Québec;
- 3- **Attendu** que le ministre a rejeté du revers de la main toutes consultations, en obligeant les propriétaires à devenir des percepteurs d'impôts, alors que le gouvernement empochera tout bonnement des millions de dollars à partir de la péréquation qu'il aura à payer en moins aux commissions scolaires;
- 4- **Attendu** que les contribuables, en particulier les propriétaires de logements locatifs, subissent déjà bien des préjudices, et que cette hausse de taxes scolaires aura pour effet de créer tout un choc autant chez les locataires qui devront aussi en subir les conséquences avec les prochaines hausses de leur loyer;

Nous, soussignés (es), demandons au ministre Jean-Marc Fournier de tenir une commission parlementaire pour entendre toutes les parties intéressées à la problématique du système de taxation scolaire au Québec, sur le projet de Loi 43, sur le partage de l'assiette fiscale, sur les dépenses des commissions scolaires. Nous demandons également au ministre de faire preuve de plus de transparence et que tout excédent au niveau de la péréquation payé en moins par les commissions scolaires, devrait revenir à l'Éducation et non au fonds consolidé de la province. De plus, nous demandons au ministre de faire preuve de plus de respect envers les contribuables du Québec (autant les locataires que les propriétaires), à baisser d'autant le plafond de 35 cents du cent dollars d'évaluation, pour tenir compte, d'une façon raisonnable, de cette nouvelle hausse des valeurs foncières. Nous exigeons du gouvernement des actions concrètes pour respecter davantage la capacité de payer de ses citoyens et nous appuyons sans réserves toutes autres démarches ou demandes qui pourraient être entreprises par l'APQ dans ce dossier.

Après signature, expédier à "Pétition projet de loi 43", Association des propriétaires du Québec, 8350, boul. Saint-Laurent, Montréal, Québec, H2P 2M3; par fax au 514-382-9676; ou par courriel à info@apq.org

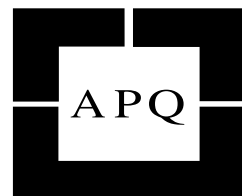
Nom	adresse	téléphone	signature	Je suis propriétaire	Je suis locataire

*Il est important aussi de faire signer vos locataires, ils seront touchés par les hausses de loyer.
Découpez... signez... expédiez...*

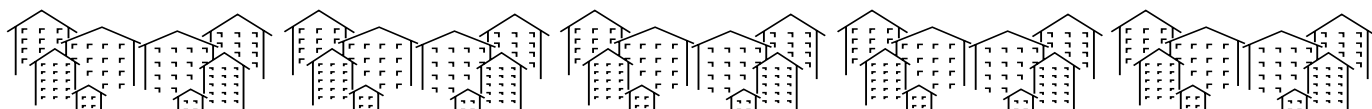


Propriétaires de la région de l'Outaouais, devenez membres de l'APQ

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Me Mélanie Chaperon

Saviez-vous que...

Les avis d'augmentation et de modification du bail arrivent à grands pas

Pour la plupart d'entre vous, vos baux couvrent la période du 1er juillet au 30 juin de chaque année. Alors, dès le 1^{er} janvier et jusqu'au 31 mars, vous devez envoyer vos avis d'augmentation de loyer et, s'il y a lieu, de modifications aux conditions du bail.

Lorsqu'il s'agit d'augmenter le loyer, il est toujours préférable de patienter jusqu'à la sortie des indices

d'ajustement de loyer déterminés par la Régie du Logement et publiés autour du 15 janvier. Ceci vous permet de fixer vos augmentations de loyer selon les critères existants et de diminuer les possibilités de contestation.

Alors, nous vous suggérons de faire votre calcul directement sur le site Internet de la Régie du logement au www.rdl.gouv.qc.ca ou de téléphoner à notre service juridique au 514-381-4433. Ensuite, une fois vos calculs terminés, soumettez vos avis d'augmentation à vos locataires avec vos feuilles de calcul. Si un de vos locataires conteste votre avis

d'augmentation de loyer préparé à l'aide de la fiche technique de la Régie du Logement, montrez-lui vos dépenses et essayez de négocier avec lui. Si vous n'arrivez pas à une entente, il est dans votre droit de déposer une demande en fixation de loyer à la Régie du Logement.

Une question qui revient souvent : Est-ce que mon locataire va payer les frais de la Régie ? Afin que la Régie du logement condamne votre locataire à vous payer ces frais, vous devez avoir envoyé votre avis d'augmentation de loyer dans les délais prescrits par la loi et avoir fourni votre calcul au locataire.

Vous devez aussi avoir montré vos factures à votre locataire dans la période de 30 jours suivant son refus. De plus, il faut que le montant d'augmentation soit égal ou inférieur à ce que la Régie vous accorde.

Concernant les modifications du bail, elles doivent être rédigées sur la même feuille que l'avis d'augmentation de loyer. Ces modifications peuvent amener des négociations, alors n'hésitez pas à prendre une entente avec lui.

Pour toutes autres questions, communiquez avec notre service juridique au : 514-381-4433

Increase Notices and Lease Changes are on the Way

For most of you, your leases run from July 1 to June 30 every year. Therefore, starting on January 1, and up to March 31, you must send out your increase notices and lease changes.

If rent increase is involved, it is always preferable to wait till the rent adjustment indices are out. These are determined by la Régie du

Logement and are published around January 15 of each year. This will allow you to set your rents according to existing criteria and decrease the potential for disputes.

Therefore, we suggest that you do your rent increase calculation right on the Régie du logement's web site at www.rdl.gouv.qc.ca, or call our legal department at 514-381-4433. Next, once you've made your calculations, send your increase notices to your tenants with the calculation sheets. If one of your tenants contests the notice you made using the Régie du Logement's technical calculation, show him/her your expenses and try to

negotiate with him. If you can't come to an agreement, it is your right to submit a rent setting request to Régie du Logement.

One question keeps coming back. Will my tenant pay the Régie's fees? For the Régie to order your tenant to pay these costs, you must have sent your rent increase notice within the prescribed deadlines and have provided the calculations to your tenant. You must have also shown your bills to your tenant within 30 days following his refusal. In addition, you must show that the rent increase is equal to or less than the Régie would grant you.

Lease changes must be written on the same sheet as the rent increase notice. These changes can lead to negotiations, so don't hesitate to come to agreement with your tenant.

Please contact our legal department for additional questions/information at: 514-381-4433

**ARMOIRES ET COMPTOIRS
LASALLE**

ACHETEZ DIRECTEMENT DU
MANUFACTURIER

CUISINE • SALLE DE BAIN • COMPTOIR •
PLOMBERIE • CÉRAMIQUE • PLANCHER
SERVICE DE DESIGN ET CONSEILLER SUR PLACE



**CUISINE
SUR MESURE**

**CENTRE DE COUPE
DE COMPTOIR
SUR PLACE**

Tous sous un même toit
530, rue Lafleur, Lasalle

UN SEUL NUMÉRO • 514-364-3808

Financement disponible ACCORD 9

armoiresetcomptoirslasalle.com

**Récupérez l'argent de vos
jugements de la Régie
du logement avec des
taux avantageux pour les
membres de l'APQ**

**(514)
382-9670, ext. 0**

Special-T INC.
Baignoire

En affaires
depuis 1979

**Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux**



**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

**LE RÉEMAILLAGE
DE LA BAIGNOIRE**

Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8269-5313-11

RECOMMANDÉ



CAA
CAA HABILITATION

**(450) 928-9934
(514) 928-9934**

Pour dénombrer le nombre d'unités en copropriété divise sur le territoire de la Ville de Montréal, il a fallu regrouper différentes sources d'informations, pour réussir à établir que ce territoire du Québec est composé d'environ 94 000 unités, représentant 6,6 % du parc de logements.

Cette étude de l'Institut national de la recherche scientifique, intitulée "La copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal et au Québec", financée entre autres par la Société d'habitation du Québec (SHQ), a été rendue publique récemment à Montréal.

Les chercheurs qui ont permis de cerner le phénomène de la copropriété divise à Montréal et dans quelques villes plus

Une étude réalisée pour le compte de la SHQ

La région de Montréal compte environ 94 000 unités en copropriété divise

importantes en région, sont Marc H. Choko, Gilles Sénécal et Nathalie Vachon. Un document de 150 pages qu'on peut se procurer sur le site Internet de la SHQ:

www.habitation.gouv.qc.ca.

La copropriété au Québec est possible depuis 1969. Il y

aurait environ 9 000 unités de copropriété divise provenant de la conversion de logements construits antérieurement ou à des fins locatives.

Selon l'étude des rôles d'évaluation, les deux tiers des copropriétés divisées se situent

sur l'île, principalement dans quatre secteurs du centre des affaires. Laval et la Couronne Nord de l'île regroupent 16 %, tandis que Longueuil et la Couronne Sud, représentent 18 %.

"Nous pouvons toutefois parier, que la part des copropriétés dans le parc de logements augmentera rapidement, les unités construites chaque année y représentant une proportion toujours plus élevée, notamment en raison de la chute drastique de la construction des unités locatives."

D'autres chiffres intéressants: on compte 12,1 % des unités de copropriété situées dans des maisons, dont 81,0% sont des maisons en rangée et des maisons jumelées. Seulement 10,4 % se trouvent dans des "plex", surtout concentrés au coeur de l'île. Par ailleurs, seulement 50% se trouvent dans des immeubles de 5 étages et plus.

L'idée qu'on se faisait des copropriétés concernant la grandeur

des unités est contredite par l'étude qui signale que la très grande majorité (soit 86,2 %) compte deux chambres et plus, dont 26,4 % de 3 à 5 chambres. Le monde des lofts demeure très marginal, ne comptant que 1 % du nombre total de ce type d'habitation.

Pour les copropriétaires qui ont été rejoints pour les fins de l'enquête, 71 % auraient acheté au cours des dix dernières années, en très grande partie durant la deuxième moitié des années 1990, alors que le marché immobilier, dont celui des copropriétés, était au plus bas.

L'étude démontre que 47,7 % de la valeur foncière totale des copropriétés se situe à Montréal Centre, et pourtant seulement 37,1% des unités y sont situées.

Un investissement intéressant

"Il est devenu évident au cours de la fin des années 1980 et encore plus aujourd'hui qu'un certain nombre de promoteurs et d'entrepreneurs a fait de la copropriété résidentielle son champ d'activité privilégié. Et récemment sont apparus de grands immeubles en copropriété divise entièrement aux mains d'un propriétaire les mettant en location. Les précurseurs en la matière étaient bien sûr les appartements de l'avenue Papineau situés face au parc Lafontaine à Montréal. Par ailleurs, il existe un phénomène d'achat-location d'appartements en copropriété divise, soit par des sociétés, soit par des individus, locaux ou étrangers. Enfin, certains ménages aisés achètent des copropriétés afin d'y loger leurs enfants aux études ou ayant un emploi en ville, avec la perspective de s'y installer eux-même plus tard. Il peut aussi s'agir de le louer pour en faire une source de revenu complémentaire. Mais qu'elle est l'ampleur réelle de ces phénomènes? Difficile à dire, d'autant plus que leur développement semble récent."

Enfin, on signale, que dans l'ensemble, le pourcentage d'unités en copropriété louées reste très bas, soit 8,8 %, un chiffre qui est nettement plus bas que celui d'une enquête menée dans la région de Toronto par la SCHL, soit 19,4 %.



Les précurseurs en la matière (conversion en condos) ont été, bien sûr, les appartements de l'avenue Papineau situés face au parc Lafontaine à Montréal.

Chronique juridique



Me Robert Soucy

Il est temps de penser à vos reprises de possession

Un propriétaire qui désire reprendre possession d'un logement doit respecter certaines règles. La reprise de possession fait échec au droit au maintien dans les lieux du locataire.

Avis de reprise de possession

Le propriétaire doit faire parvenir au locataire un avis de son intention de reprendre le logement. Pour les baux de plus de six (6) mois, le propriétaire doit aviser son locataire au moins six (6) mois avant l'expiration du bail. Pour les baux du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007, le propriétaire doit donner

son avis au locataire au plus tard avant le 31 décembre 2006.

Si la durée du bail est de six (6) mois ou moins, l'avis doit être donné au locataire au moins un (1) mois avant la fin du bail.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six (6) mois avant la date de la reprise du logement. Les baux verbaux sont généralement considérés par la jurisprudence comme étant des baux à durée indéterminée.

Réponse du locataire

Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le propriétaire de son intention de remettre le logement ou non. Si le locataire ne répond pas à l'avis de reprise, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Le silence du locataire ne peut pas être interprété comme

un acquiescement à la demande de reprise. Au contraire, le silence du locataire est un refus présumé. Or, le code civil du Québec exige que le propriétaire dépose une demande à la Régie du logement pour obtenir l'autorisation du tribunal.

Le propriétaire doit vérifier auprès du Service des Postes à quel moment le locataire reçoit l'avis. Par exemple, si le propriétaire a expédié son avis le 20 décembre 2006 mais le locataire reçoit l'avis le 26 décembre 2006; et le propriétaire n'a pas de nouvelles du locataire qui garde le silence; un mois après la réception de l'avis, soit le 26 janvier 2007, le locataire est réputé avoir refusé la reprise. Dans le mois qui suit le refus présumé, le propriétaire doit faire une demande de reprise à la Régie du logement. Le propriétaire doit faire sa demande entre le 26 janvier

2007 et le 26 février 2007.

Si le locataire refuse la reprise de possession, le propriétaire doit demander l'autorisation à la Régie du logement dans le mois du refus. Par exemple, le propriétaire envoie son avis le 20 décembre 2006, le locataire le reçoit le 26 décembre 2006 et expédie son refus le 7 janvier 2007. Le propriétaire doit faire sa demande entre le 7 janvier 2007 et le 7 février 2007, dans le mois du refus.

Le contenu de l'avis

L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour exercer la reprise, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté avec le propriétaire. Si le propriétaire demande la reprise pour son fils, il doit nommer le nom de son fils.

Lisez les chroniques de Me Robert Soucy sur www.apq.org

It is Time to Think about Repossessions

A landlord who wishes to repossess a rental unit must respect certain rules. Repossession is diametrically opposed to the right the tenant's to maintain the premises.

Notice of repossession

A landlord must send the tenant a notice of repossession of his intention to repossess the rental unit. For leases more than six months, the landlord must advise his tenant at least six (6) months prior to expiry of the lease. For leases from July 1, 2006 to June 30, 2007, the landlord must give his notice before December 31, 2006 at the latest.

If the lease is six (6) months or less, the notice must be given to the tenant at least one (1) month before the end of the lease.

However, once the lease has an indeterminate duration, the notice must be given six (6) months before the date of repossessing the unit. Verbal leases are generally considered by jurisprudence as being leases of an indeterminate duration.

Tenant's reply

In the month following receipt of the repossession notice, the tenant must advise the landlord of his intention to give up the unit or not. If the tenant does not reply in writing to the repossession, he is said to have refused to leave the unit. The tenant's silence cannot be interpreted as acquiescence to the repossession request. To the contrary, the tenant's silence is a presumed refusal. Therefore, the Québec Civil Code requires that the landlord submit a request to the Régie du logement to obtain approval by the Tribunal.

The landlord must verify with Canada Post to ensure at what time the tenant receives the notice. For example, if the landlord sent his notice on December 20, 2006 but the tenant receives it on December 26, 2006, and the landlord has no news from the tenant up to January 26, 2007, the tenant is said to have refused the repossession. In the month following the said refusal, the landlord must submit his repos-

session notice to the Régie du logement. The landlord must submit his request between January 26, 2006 and February 26, 2007.

Should the tenant refuse repossession, the landlord must request the approval of the Régie du logement in the refusal month. For example, the landlord sends his notice of repossession on December 20, 2006; the tenant receives it on December 26, 2006 and sends back his refusal on January 7, 2006. The landlord must submit his request between January 7, 2006 and February 7, 2007 in the month of the refusal.

The content of the notice

The repossession notice must indicate the date anticipated to carry out the repossession, the name of the beneficiary, if need be the level of

relation to the landlord. If the landlord requests repossession for his son, he must name his son.

Les pionniers dans le domaine du remorquage sur terrain privé

Établis depuis 1977

Vous avez des problèmes de gens qui stationnent sans autorisation sur votre terrain? Nous avons la solution! Pour pouvoir les faire remorquer en toute légalité, et en savoir davantage sur les lois en vigueur, veuillez contacter un de nos représentants qualifiés.

Gestion F.S.R.Q. inc.
Remorquage Québécois à vos frais inc.
10791, Alfred, Montréal-Nord (Québec) H1G 5B2
Tél. : (514) 328-2283
info@remorquagequebecois.com
www.remorquagequebecois.com

NOTE : Sur mention de cette annonce, un rabais intéressant vous sera accordé.

Profitez des formations gratuites de l'APQ

Les formations gratuites de l'APQ connaissent un énorme succès. Les propriétaires qui ont participé aux premières sessions ont apprécié l'initiative de l'Association. Pour y participer, il faut réserver et s'inscrire obligatoirement et il faut être en règle de l'APQ. Pour plus d'informations et inscription, on doit communiquer au 514-382-9670, poste 38 ou par courriel à reservation@apq.org.

Lundi 19 février 2007, il sera question de la **fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause de contestation devant la Régie du logement.**

Ce cours traitera des principales règles de la reconduction du bail, les délais à suivre pour augmenter

le loyer selon la durée du bail. Le délai de réponse du locataire et le délai du propriétaire pour introduire sa demande sont étudiés. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Lundi 19 mars 2007, il sera question de la **bonne gestion des immeubles. La formation sera donnée par M. Gilles Duquette, de Gestion Immobilière Ges-Mar inc.**

Le cours permettra de traiter des points suivants: investissement et évaluation d'un immeuble (les buts); gestion de l'administration (comptabilité-budget-assurances-hypothèques, taxes foncières). Il sera question de gestion de l'opération: gestion des baux-location-perception-conciergerie-entretien-énergie-sécurité-urgence. Enfin, cette formation permettra de traiter de gestion d'un budget de fonds de travaux; les questions juridiques; la rentabilité (maximiser les revenus, rationaliser les dépenses).



**Pour information
ou réservation**
514-382-9670, poste 38
ou reservation@apq.org



Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

**Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée**

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉS
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Nous profitons de la période des Fêtes pour vous offrir nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de prospérité.

Joyeuses Fêtes à tous les membres!

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^e Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Shawinigan	1453, 41 ^e Rue	819-539-7029
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Terbonne	4170, Nancy	450-471-6618
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Ste-Foy	1270, Aut. Duplessis	418-651-2625	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
			Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

www.betonel.com



Berthold
Lévesque

levesque@leproprietaire.ca

Les Leduc s'intéressent aux immeubles barricadés

Plombier de père en fils et avec une relève assurée, Jean-Marc Leduc de Verdun, achète des immeubles qui ont un sérieux besoin de rénovations, alors qu'ils sont souvent barricadés, à la suite d'incendies ou de mauvais entretiens.

Une histoire de famille qui se perpétue. C'est M. Jacques Leduc, père de Jean-Marc, qui a parti la tradition familiale des plombiers et rénovateurs d'immeubles à logements. Jean-Marc a suivi les traces de son père, non seulement en exerçant le métier de plombier, mais en s'intéressant particulièrement à la rénovation générale des logements.

Jean-Marc possède aujourd'hui 38 logements, des immeubles achetés délabrés dans le but de les rénover entièrement. "Quand tu achètes des bâtisses barricadées, tu n'as pas le problème de locataires sur les lieux pour pouvoir faire tes rénovations," laisse savoir notre interlocuteur écouté attentivement par son épouse Johanne et ses deux enfants Jean-Marc Junior et Roxanne. L'entrevue s'est déroulée avec la participation de toute la famille, pour une simple raison: tous les membres de la famille Leduc sont impliqués dans les projets immobiliers, et on peut sentir une véritable complicité, qui

pourrait provoquer la jalousie de bien d'autres familles.

Aujourd'hui, Jacques Leduc est à sa retraite mais est toujours à la recherche de "bonnes occasions" pour acheter des immeubles qui ont besoin de rénovations importantes, et lorsqu'il pense avoir trouvé la "perle rare", il rejoint son fils Jean-Marc pour une visite des lieux, et si ça annonce bien, une offre est faite. Attention, une offre sans condition avec un chèque fourni directement sur les lieux, et c'est Jean-Marc qui négocie.

Jean-Marc Leduc est un travailleur acharné qui influence fortement tous les membres de sa famille, qui répond aux locataires en direct sur son téléphone cellulaire, en offrant un service de qualité à ses clients. C'est lui qui s'occupe de la location, du début à la fin, et son épouse Johanne voit à balancer les chiffres, et suivre la gestion. Pour sa part, "Junior" qui n'a que 15 ans est déjà prêt mentalement à devenir plombier pour suivre l'exemple de son père et son grand-père, et participe déjà à l'entreprise familiale,

et lorsqu'il n'est pas à l'école, il travaille à l'entretien des immeubles avec son père et voit même à collecter des loyers à l'occasion.

Roxanne qui n'a que 13 ans, participe aussi aux corvées d'entretien dans les immeubles, et lorsqu'il faut faire le grand ménage dans de vieux logements, tous les membres de la famille donnent le coup de main en équipe.

Il faut mentionner qu'il est très rare de rencontrer des propriétaires de logements avec une implication familiale aussi forte.

Jean-Marc a été initié très jeune aux logements. À l'âge de 18 ans, il achetait l'immeuble où il est propriétaire-occupant aujourd'hui, avec son père et sa soeur. Plus tard il rachètera les parts de la famille pour être propriétaire unique. Que faisait Jean-Marc Leduc à 18 ans, il était

apprenti-plombier évidemment.

D'autres bâtisses ont été achetées et revendues au cours des années.

Sa propre méthode d'enquête

Jean-Marc Leduc, membre de l'APQ depuis plusieurs années avec son père Jacques, a une méthode bien personnelle pour enquêter les candidats locataires.

Après avoir fait remplir l'offre de location de l'APQ, il procédera par la suite à un appel du propriétaire où habite son candidat. Par la suite, si tout fonctionne normalement, il rejoindra le rejoindra de nouveau mais en l'appelant directement à son travail. Si tout fonctionne encore normalement, il procédera à la fiche de crédit en se servant du logiciel spécial de l'APQ, qui permet d'obtenir ces renseignements instantanément. Enfin, ce n'est pas terminé. En dernier lieu: visite du logement actuel du futur locataire, avant la signature finale...

Pour le non-paiement du loyer, Jean-Marc Leduc n'est pas trop conciliant si ce n'est qu'il donne toujours la chance du premier mois et si le retard se poursuit au début du deuxième mois de loyer impayé, il se rendra à la Régie du logement dès la deuxième journée du mois.

Les immeubles de la rue De Chambly qui apparaissent d'ailleurs en photo, ont aussi toute une histoire. Immeubles barricadés suite à un incendie, les Leduc ont acheté et pris possession des lieux. Après le passage des Leduc, les bâtisses étaient méconnaissables, et la location a été facile.



Des logements qui ont été complètement transformés, rue De Chambly.



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

LICENCE R.B.Q. 8272-5847-48

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



SOLARCAN CORP.

PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



POUR INFORMATION:
111, rue De Lauzon
Boucherville
514-877-6000

Auberge Universel, Montréal, 29 janvier 2007

Tout sur la situation du logement dans la grande région de Montréal

Les propriétaires et membres de l'APQ auront l'opportunité de participer à une rencontre d'information qui se tiendra le lundi 29 janvier 2007 à 19 heures, à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est, à Montréal.

M. Paul Cardinal, analyste de marché de la SCHL, sera sur les

lieux pour informer sur la situation du logement dans la grande région de Montréal.

La rencontre, comme par les années passées, permettra aux participants de connaître les taux d'occupation par secteurs, les perspectives du marché, le coût des loyers par type de logements,

et les transactions du marché de l'immobilier, en plus des prévisions pour 2007.

Il sera question aussi des meilleurs secteurs pour investir.

A cette rencontre, la direction de l'Association informe toujours les membres sur les hausses de loyer pour l'année en cours,

des suggestions qui sont faites en considération du marché. Le président de l'APQ, Me Martin Messier, sera aussi sur les lieux pour rencontrer les propriétaires et répondre à leurs questions, tout en faisant le tour des différents dossiers de l'APQ.

Pour pouvoir participer à cette réunion, il est important de réserver sa place en composant le 514-382-9670, poste 38 ou communiquer par courriel à reservation@apq.org.



M. Paul Cardinal



Auberge Universel, rue Sherbrooke Est, Montréal.



Me Martin Messier

L'APQ en fait toujours plus pour les propriétaires!

L'APQ a négocié une entente avec Hydro-Québec vous permettant de bénéficier sur-le-champ d'un rabais de 50\$ sur tout achat de réfrigérateur Energie Star.



Simple, L'APQ s'occupe de tout! Nous avons négocié avec un fournisseur pour obtenir des réfrigérateurs à prix avantageux. De ce prix, nous réduirons immédiatement la remise d'Hydro-Québec de 50\$! En effet, nous ferons la réclamation du 50\$ auprès d'Hydro-Québec pour vous, mais nous n'attendons pas de le recevoir pour vous en faire bénéficier. Nous le déduisons sur-le-champ du prix que vous avez à payer.

En partenariat avec DEBSEL INC.



FRT15HB3DW - 14.8 pP
Tablettes broche blanche
Homologué ENERGY STAR®
28" L X 60" H

PRIX **569\$**

REMISE **50\$**
Hydro-Québec
PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **519\$**



Ces promotions se termineront le 15 décembre 2006

ET8FTEXRQ - 18.2 pP
Tablettes en verre réglable
SpillGuard™
Réfrigérateur homologué
ENERGY STAR®
29 1/2" L X 65 1/2" H

PRIX **689\$**

REMISE **50\$**
Hydro-Québec
PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **639\$**



PRIX **539\$**

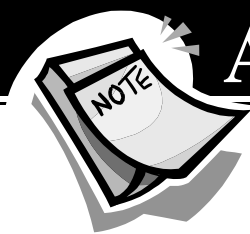
REMISE **50\$**
Hydro-Québec
PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **489\$**

ET5WSEXSQ - 14.5 pP
Tablettes broche blanche
Homologué ENERGY STAR®
28" L X 62 3/4" H

Les prix sont sujets à changement sans préavis. Les quantités sont limitées.

3 façons de commander :

Internet : www.apq.org • Tél. : (514) 382-9670 • Téléc. : (514) 382-9676



Agents immobiliers

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur. : (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux pour membres APQ

Pascale Caidor

Agent immobilier affilié
Remax Platine, Brossard, Qc
Bur.: (450) 466-6000
Cell.: (514) 965-3228
www.pascalecaidor.com

- Pour tous vos besoins en matière résidentielle et multi logements, contactez-moi pour une occasion en or!
- Avec toute transaction complétée, obtenez jusqu'à 2 000 \$ en matériaux de rénovation chez Rona
- Honoraires avantageux membres APQ

Alarme (incendie)

Domo Sécurité Inc.

Michel Saucier
Tél.: (514) 990-4770, ext. 2
michelsaucier@sympatico.ca

- Système de sécurité
- Contrôle d'accès
- Caméra de surveillance
- Câblage téléphonique, câblage réseau
- Musique d'ambiance
- Centrale de surveillance 24 heures

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

Armoires et Comptoirs

Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc
Tél.: (514) 364-9772
pg@aclasalle.com
www.armoiresetcomptoirslasalle.com

- Service complet de comptoirs et armoires
- Directement du manufacturier
- 3 représentants dédiés aux investisseurs immobiliers

Appareils ménagers

Debsel inc

4225 rue Poirier
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Assurances

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire
Tél.: (514) 923-7480
george_ouellette@videotron.ca

- Assurances commerciales
- Immeubles à revenus (locatifs)
- Avantages Membres APQ
- Difficulté à vous assurer
- Nous avons des marchés spécialisés

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

Baignoires

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934
Sans frais: 1-877-928-9934

- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemaillage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Calfeutrage

Fondation Air-Eau Stop Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.
Entrepreneur général spécialisé
Montréal: (514) 865-5032
Sans frais: 1-877-691-5172

- Résolution de tous problèmes d'infiltration d'eau
- Calfeutrage de portes, fenêtres, joints de brique, béton
- Edifices en hauteur, services d'échafaudage volant
- Fissures de béton, drain français, injections d'époxy
- Travaux de béton tous genres, réfection de parties de fondation, descente de cave, dalle de béton

Laval Calfeutrage 2005 Inc.

Michel Otis
Tél.: (514) 968-2706

- Rénovation et calfeutrage
- Résidentiel et commercial
- Calfeutrage: porte, fenêtre, joints de briques et de béton, spécialisé en hauteur
- Rénovation générale: travaux de rénovation intérieurs et extérieurs
- Estimation gratuite
- Travaux et matériaux garantis
- RBQ: 8323-7719-02

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus

Tél.: (514) 591-0896
cendrepplus@hotmail.com

- Cendriers extérieurs pour immeubles à logements afin de se conformer à la nouvelle loi antitabac
- Boîte postale
- Vente et installation
- Services avantageux pour membres APQ

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Réglementation (Construction)

Sylvie Destroismaisons

Architecte et consultante en réglementation du bâtiment
Tél.: (514) 727-3137
sd3maisons@sympatico.ca

- Assistance auprès des propriétaires ou gestionnaires immobiliers pour les avis de déficiences ou de non-conformités (Régie du bâtiment, Ville de Montréal...)
- Demandes de mesures différentes
- Information sur les codes et règlements de construction
- Programme de mise aux normes

Comptable

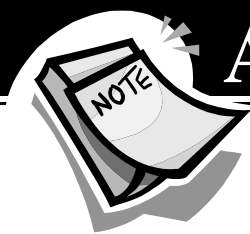
Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288
Jacques Senez ADM A, CMC
Tél.: (514) 396-7788, poste 7
Mario Morand, CA

- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets, gestion de bâtisses
- Etats financiers. Planifications fiscales

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

- 11435, 6e avenue, Montréal
- Tél.: (514) 722-7348
- Réfection, réparation, entretien
- 25 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

Atelier L. Perron Couvreur

- Montréal (Québec)
- Tél.: (514) 522-8888
- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
- Estimation gratuite, service 24 heures
- Spécialiste en réparation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
- Assurance responsabilité

Excellente Toiture

- 3755 Croissant Oscar
- Brossard, Qc
- Tél: (450) 445-6209
- (514) 569-8841
- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23

Les Toitures L.G. Poulin enr.

- Tél.: (514) 327-9602
- Cell.: (514) 494-2578
- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
- 9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
- Cell.: (514) 703-6146
- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
- Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Détection de gaz

Vulcain Alarme

- Tél.: (450) 619-2450
- Télé.: (450) 619-2525
- www.vulcaininc.com
- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

Economie d'énergie

Rain Soft

- Mme Nathalie Laviolette
- Tél.: (450) 633-9111
- Sans frais: 1-877-633-9111
- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
- Commercial, résidentiel, industriel
- Garantie à vie.
- Service 24 heures

Electricité

Akom Electricque

- Tél.: (514) 327-5837
- Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

- Maître électricien
- Plus de 20 ans d'expérience
- Tél/fax: (514) 342-4470
- Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Intercom et alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc.

- Koveko Électrique**
- Tél.: (450) 589-4664
- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

Electricque Britton Ltée

- Entrepreneur-électricien
- Tél.: (514) 342-5520
- Résidentiel, commercial, industriel

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles Inc.

- Services d'entretien d'immeuble
- Tél.: (514) 928-8112
- Télé.: (514) 686-1112
- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, rénovations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

Les Services D'Entretien Scentral

- Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
- Tél.: (514) 739-6663
- www.scentral.ca
- info@scentral.ca
- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
- Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
- Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
- Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
- 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

Entrepreneur général

Technobrique inc.

- Tél.: (514) 977-8920
- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
- Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
- Plus de 30 ans d'expérience
- Estimation gratuite
- RBQ: 2625-4300-31

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

- Tél.: (514) 633-9925
- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

- www.spheratest.com
- Martin Forgues, chargé de projets
- mforgues@spheratest.com
- Frédéric Clair, chargé de projets
- Tél.: (514) 522-5005
- Télé.: (514) 522-1397
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

- 188 rue Hector, Rosemère, Qc
- Tél.: (514) 731-3644
- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

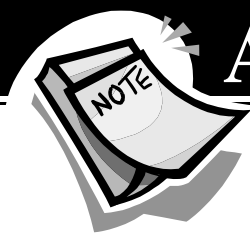
Evaluation immobilière

Evaluation immobilière Alain Guy inc.

- a/s Alain Guy, évaluateur agréé
- Tél.: (450) 674-2325
- alainguy@evimag.com
- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Bureau d'évaluation Carmon inc.

- 3914 Bélair, Suite 200, Montréal
- Tél.: (514) 374-3234
- (450) 622-3488
- Nous desservons les régions de Repentigny, Legardeur, Laval et Rive-Nord, St-Eustache, St-Sauveur



Jean Dubrûle

Évaluateur agréé

Tél.: (450) 763-1250
Cell.: (514) 993-6047
Télé.: (450) 763-0802
évaluation@videotron.ca

- Financement-Fiscalité-Assurances
- Succession, litige
- Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon

Gaz naturel

Service de gaz naturel

Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578

- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Gestion de l'énergie

Gératio inc.

Gestion de l'énergie
Tél.: (514) 343-9397

- Spécialité en gestion et correction des factures d'électricité (plus de 1 000 dossiers)
- Gestion de projets & rationalisation

Gestion immobilière

Gestion immobilière

Progim inc.

Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com

- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

Gestion immobilière

Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca

- Résidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

Ges-Mar inc.

Montréal, Qc
Tél.: (514) 866-1587
www.ges-mar.net

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

Huissiers de justice

Paquette et Associés, s.e.n.c.

Longueuil, Montréal, Laval
www.paquette.ca
Tél.: (514) 937-5500
Sans frais: 1-877-361-5122

- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
- Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
- Signification (Régie du logement, mise en demeure)
- Exécution (Régie du logement et petites créances)

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
PTD@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Richard Day, conseiller
Financement et refinancement
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 12 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Assurance hypothécaire
- Succession-patrimoine

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noelhemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires

NEBS

Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com

Instructions spéciales (membres APQ)

- Achetez de l'imprimerie commerciale
- Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

Informatique

Hopem inc.

8475 Christophe-Colomb, bur. 139
Montréal (Québec)
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Magex Technologies Inc.

Logiciel de gestion immobilière
Convivial, complet et abordable
Service à la clientèle hors-pair
Demandez une démo personnalisée
Sans frais: 1-866-886-2439

Proprio Expert inclut:

- Gestion des baux, comptabilité
- Production des relevés 4, impression des lettres
- Comptes fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (514) 990-6268
Rive-sud: (450) 646-9999
info@multi-inspect.com
www.multi-inspect.com

- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)
- Gérance/surveillance des travaux
- Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329

- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

Cerf-plan

Montréal (Québec)
Richard Gervais
Technologue professionnel
Tél.: (514) 387-2820
Sans frais: 1-866-387-2820
www.cerfplan.com

- Commercial et résidentiel
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation
- Témoin expert à la Cour

Location de logement

Gestion MRC

Service de location de logement
Service de gestion immobilière
www.gestionmrc.com
info@gestionmrc.com
Mathieu R. Charland
(514) 945-3362

- Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements
- Location de logement
- Gestion des opérations
- Perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence
- Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement
- Avantages spéciaux aux membres APQ

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

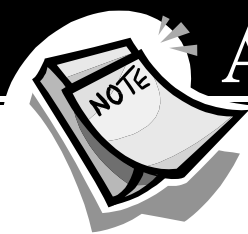
Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@cogocable.ca

- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11



Matériaux de construction

Centre de liquidation

377 avenue Marien, Montréal-Est
Daniel St-Jacques
Tél.: (514) 645-4085
www.renoliquidation.ca

- Avantages spéciaux pour membres APQ
- Matériaux de rénovation en liquidation
- Prix imbattables
- Grand spécial: porte intérieure à partir de 5 \$

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A l enr.

G. Lesage
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

Nettoyage Dry-Sec

Tél.: (450) 969-2388
Sans frais: 1-877-969-2388
www.nettoyagedrysec.net

- Spécialiste en nettoyage de conduit de sècheuse
- Faites affaire avec des experts

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

4781 St-Ambroise
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 931-9151

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

675 Montée de Liesse
Montréal, Qc H4T 1P5
Tél.: (514) 337-1060
Division commerciale

- Traitement et fertilisation de pelouse
- Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc
- Analyse de sol
- Résultats visibles. Garanti!

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

333, rue Marien
Montréal-Est (Québec)
Tél.: (514) 645-5344
Richard Beauchamps
Cell.: (514) 502-5344

- Tapis, prélatras, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

Planchers de bois

Planchers Décor

Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparations
- Installation
- Vente de bois brut et pré-vernissés
- RBQ 2951-5046-3

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

Portes et fenêtres

Les Fenêtres Vimat inc.

1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141

- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Intelligence Hypothécaire

Courtier-hypothécaire.com
800 boul. St-Joseph Est, Montréal
Tél.: (514) 526-1314

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- 0-4 logements sans mise de fonds
- Planification stratégique
- Planification financière gratuite
- Courtage immobilier (achat, vente, et location). Gestion immobilière

Multi-Prêts

Courtier hypothécaire
Tél.: (514) 287-1211
1-800-798-7738

- Financement pour:
- Multi-logements
- Commercial et semi-commercial
- Hôtels et motels
- Nouvelles constructions avec financement intérimaire
- Edifices commerciaux et industriels
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Produits d'entretien

Gilco Inc.

4001, Industriel, Laval
Tél.: (514) 858-7777

- Fabricant et distributeur en gros de produits et d'équipements d'entretien
- Plus de 20 ans au service des immeubles résidentiels et commerciaux
- Fabricant de sacs à déchets, sacs à compacteurs, et toutes sortes de nettoyeurs
- Distributeur de tous les équipements de nettoyage, comprenant produits pour la piscine, etc
- 10 % d'escompte pour membres APQ
- Livraison gratuite: Montréal et banlieues

Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270

- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Vente et pose de portes et fenêtres
- Membre APCHQ
- Tout sinistre avec assurance

Gestion Robert Cloutier inc.

Rénovation générale
Robert Cloutier
Tél.: (514) 219-4181
cloutier.robert@sympatico.ca

- Peinture intérieure/extérieure
- Cuisine (armoires, comptoir)
- Salle de bain, céramique
- Estimation gratuite et travaux garantis

GR Rénovation d'aluminium

Saint-Léonard (Québec)
Tél.: (514) 323-7572

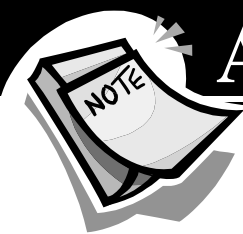
- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
- Compagnie établie depuis 1976
- Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télé.: (450) 321-9535

- Réparation et service (résidentiel)
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture



Salle de bain

Carrelage LoBianco

104 Gentilly, Vimont (Laval)
Tél.: (450) 629-1989

- Céramique, marbre, granit, pierre naturelle
- Service professionnel
- RBQ: 8007-3638-11
- 25 ans d'expérience
- Prix spécial pour les membres APQ

Télécommunication

Dialek Télécom

Tél.: (514) 461-1119
ldefault@dialektelecom.ca

- Une entreprise de refacturation en télécommunication
- Interurbains et numéros sans frais
- Lignes locales (commercial, résidentiel)
- Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
- Service spécial aux membres APQ

Toitures

Toitech Canada

Tél.: (514) 243-7774
Sans frais: 1-866-397-7774

- Commercial et résidentiel
- Toiture fabriquée avec des pneus recyclés qui sont conçus pour s'étendre et se contracter avec le mouvement de la surface
- **Prix très abordable!**

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Télec.: (514) 990-0688
bcplus@sympatico.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

*Signez notre pétition
pour vous opposer aux
hausse de taxes scolaires
du ministre Fournier
en page 5*

Procurez-vous le livre

*“La Face cachée des politiques publiques”
de Nathalie Elgrably*



29,95 \$
+ taxes

514-382-9670
poste 38

info@apq.org

*Des opinions
qui ne peuvent
laisser personne
indifférent!*

benor Fenêtres / Portes Rampes / Clôtures **benor**

Directement du Manufacturier
Estimation Gratuite: demandez Alain
Cell.: (514) 992-6307
windows@benorinc.com

8499 Place Devonshire Montréal, H4P 2K1 Tél.: (514) 737-7106 Fax.: (514) 737-4351

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE F.C.A. INC.

- Réfection • Réparation • Entretien
- Asphalte & gravier
- Garantie écrite
- Estimation gratuite

Licence RBQ: 8000-55-43-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) **722-7348**
11435, 6^e Ave. Montréal

*Utilisez notre service de collection pour
récupérer l'argent de vos jugements
de la Régie du logement en
communiquant au 514-382-9670*



Courrier du lecteur

*Un propriétaire se vide le coeur...
Assez, c'est assez!
Fusions... défusions... taxes...*

1- La fusion paradoxale : Ses créateurs recherchaient l'autonomie par rapport au Canada et pourtant ils ont enlevé celle de Brossard, St-Bruno et St-Lambert. Voilà pour l'ancienne gouvernance.

2- Ministère des Affaires municipales:

Nos ministres penseraient-ils que ce ministère se gère les deux pieds sur le pouf? Un est parti silencieusement en laissant une loi faite à l'aveuglette, voir précipitée; et l'autre, qui veut donner une leçon de respect aux citoyens de la Rive-Sud de Montréal. Le premier, fort en apparence a laissé glisser une hausse des taxes scolaires de façon irresponsable. Il sera certainement promu au ministère des ressources naturelles très bientôt. La deuxième est consciente que le problème majeur en Montérégie en est un de hausse des taxes municipales, exorbitante pour tous les citoyens. Elle démontre aussi de l'irresponsabilité d'acquiescer le fait que le gouvernement actuel veuille étaler les taxes sur d'autres années. Le pire dans tout ça, c'est que même le porte-parole de l'opposition en matière d'éducation est en faveur d'adopter une mesure d'étalement pour amortir le choc fiscal sic!

Comme l'écrivent si bien Madame Ginette Claude Perron << ... Convenons que l'amélioration des conditions de vie des aînés commande des actions rapides et efficaces de la part de nos gouvernements... >> (Courrier du sud le 5 août 2006) et, Monsieur

Léo Gagnon <<... Qu'on tienne compte d'une proposition de dégraissage au fonctionnement de l'agglomération... >> (Brossard-Éclair le 11 octobre 2006). Il en va de même du gouvernement actuel... Finalement et malheureusement, je cite Monsieur Jean-Robert Sansfaçon <<... depuis 2003, la taxe scolaire a suivi la hausse des valeurs partout sur le territoire sans aucun ajustement... On étudie la possibilité d'étaler les hausses à venir sur trois ans, comme c'est le cas pour les taxes municipales, mais cette mesure d'atténuation n'empêchera pas Québec de continuer à économiser des dizaines de millions chaque année sur le dos des propriétaires immobiliers, dont la vaste majorité ont peine à absorber le choc. C'est le cas des personnes âgées qui habitent toujours leur maison et les familles pour qui les hausses de la taxe scolaire et du chauffage viennent gruger une part croissante du salaire... >> (Le Devoir, le 12 juillet 2006).

Donc Monsieur Gagnon fait part du dégraissage du fonctionnement de l'agglomération, à mon avis, tout autant de celui du gouvernement du Québec. D'ailleurs ce gouvernement s'est fait élire en promettant des baisses de taxes aux citoyens.

Ronald Chartrand
Un propriétaire désabusé.



Berthold Lévesque, directeur des communications; Diane Hébert, directrice adjointe du RPHL ; Martin Messier, président de l'APQ.

L'APQ à Québec pour le dossier des taxes scolaires

Sur invitation de l'Opposition officielle, l'APQ s'est déplacée au Parlement de Québec afin de présenter le point de vue de ses membres sur le projet de Loi 43. Tous les partis politiques avaient été conviés à cette rencontre, mais l'Opposition était la seule présente. L'APQ a donc profité de l'occasion pour exposer au critique en matière d'éducation, M. Camil Bouchard, ses vues sur le projet de Loi du ministre de l'Éducation, Jean-Marc Fournier, qui prévoit de fortes hausses des taxes scolaires, ajustées à la hausse prévue de la valeur foncière des immeubles.

L'APQ a également demandé une rencontre avec le ministre M. Jean-Marc Fournier. "Nous croyons que le ministre devrait tenir une consultation publique sur le projet de Loi 43, et prendre le temps

d'écouter les groupes intéressés, pour plus de transparence," laisse savoir le président de l'APQ, Me Martin Messier.

"En sachant pertinemment que la hausse de la valeur foncière d'un immeuble n'entraîne pas une hausse des revenus, les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs vont nécessairement hausser les loyers. Cependant, la capacité de payer de plusieurs locataires est restreinte, ce qui place le propriétaire dans une situation difficile. Nous devons nous attendre à une augmentation des demandes de révision des loyers à la Régie du logement," conclut Martin Messier.

Les propriétaires seront invités à signer une pétition bientôt, laquelle sera publiée sur le site Internet de l'APQ et le Journal Le Propriétaire.

L'hiver arrive, adhérez à un contrat de service!

Déjà sous contrat avec la compétition ! possibilité de rachat du contrat.

- **Offre de contrat de service**
- **Appelez pour une estimation**
- Entretien, réparation et inspection d'appareils à gaz
- Eau chaude, air chaud, vapeur
- Système de contrôle, optimisation de système



- 7 jours
- Service 24 heures
- Service d'urgence

Téléphone: 514 323-4578 Télécopieur: 514 323-4500 RBQ: 8281293-52 Membre de CMMTQ

Le danger de l'appréciation des maisons



Noël Hémond

Les prix des maisons ont grimpé en flèche ces dernières années, si bien que beaucoup de propriétaires se montrent très optimistes quant à leur bien-être financier. Toutefois, pour maintenir le cap sur leurs objectifs financiers à long terme, tous devraient demeurer vigilants devant les dangers d'une hausse des prix immobiliers.

D'abord, étant donné que leur valeur nette a augmenté, grâce surtout au marché de l'habitation et aux gains boursiers, les ménages canadiens dépensent une plus grande part de leur revenu disponible. Selon Statistique Canada, « bien que les Canadiens aient vu leurs chèques de paye augmenter de façon constante (de 1997 à 2004), ils les ont dépensés à un rythme encore plus rapide. Les revenus ont progressé de 10 %, tandis que les dépenses des ménages

ont grimpé deux fois plus vite durant cette période.

« Au cours des 14 dernières années, la faiblesse des taux d'intérêt et la demande permanente de logements et de biens ont contribué à augmenter la dette des ménages de façon appréciable. La hausse des dépenses et des dettes signifie que les ménages sont de moins en moins en mesure d'épargner.»*

Certains allèguent que la valeur croissante de l'actif des ménages – attribuable surtout aux prix soutenus de l'immobilier – compense largement le gonflement de la dette. Mais cet argument tient la route uniquement si les prix immobiliers demeurent fermes. Or, compte tenu de la stabilisation des prix dans certaines régions du pays et de l'augmentation graduelle des taux de financement depuis quelques années, rien n'est moins sûr.

Si le boom immobilier est vraiment terminé, les propriétaires de maison risquent d'être privés de leur plus important mode d'épargne et, bien que le marché immobilier canadien n'ait pas glissé aussi rapidement que dans certaines régions des États-Unis, on peut tirer des leçons de

l'évolution chez nos voisins.

Selon un récent rapport de recherche de la Securities Industry Association (SIA) des États-Unis, près de la moitié des ménages américains n'épargnent pas et les deux tiers, pas assez pour vivre confortablement à la retraite. L'étude de la SIA sur la retraite en attribuait la responsabilité à l'effet de richesse, les ménages épargnant moins à mesure que leur valeur nette progresse.**

Lorsqu'on se sent riche, on a tendance à dépenser comme si on l'était, ce qui incite de nombreuses familles à dépenser plus et à épargner moins. Le problème, c'est que dans l'éventualité d'une baisse des prix immobiliers, ces familles seront toujours lourdement endettées et, en conséquence, risquent de souffrir davantage des autres problèmes économiques ou d'une perte d'emploi. De plus, les économies réalisées sous forme de biens immobiliers sont loin d'être liquides et la vente d'une maison s'avère parfois difficile et coûteuse.

Il est vrai que l'achat d'une maison est habituellement un bon investissement. Cependant,

il ne devrait représenter qu'une partie d'un plan financier complet comprenant une gamme de placements enregistrés et non enregistrés, choisie en tenant compte des principes éprouvés de répartition et de diversification de l'actif et de vos objectifs personnels à long terme. Un spécialiste peut vous aider à prendre les meilleures décisions pour préserver votre bien-être financier, peu importe la conjoncture.

*www.statscan.ca – Finances personnelles et finances des ménages [Date de modification : 2006-06-26]
**Selon le communiqué de presse de la SIA « SIA Retirement Study Shows Americans are 'Dissaving'; Finds Grim Situation Worsening », 26 juin 2006
Pour une planification personnalisée et gratuite pour les membres de l'APQ

**Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier**
Courriel: Noel.Hemond@investorsgroup.com
Tel: 514-817-3483

**Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.**

GES-MAR

***Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
de plus de 20 ans, pour gérer efficacement vos biens immobiliers.***

(Gestion partielle ou complète)

Bureau Chef / Head Office:
1425, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau #502, Montréal (Québec) H3G 1T7

Téléphone : (514) 866-1587
Télécopieur : (514) 866-6650

www.ges-mar.net

“Snowbird”, assurez-vous un beau séjour

Vous faites partie de ces privilégiés qui font l'envie de leur entourage en s'offrant quelques semaines, voire quelques mois de retraite au soleil. Floride, Mexique, Côte d'Azur : peu importe votre destination, vous savez sans doute que certaines précautions sont à prendre avant votre départ pour que votre séjour et votre retour soient des plus agréables.

Parmi celles-ci, revoir les conditions de vos contrats d'assurance s'avère important. Vous devez vous assurer que vos biens sont couverts pendant votre déplacement et que certaines exigences sont bien respectées. Voici un aperçu des questions que vous avez tout intérêt à vous poser.



laPersonnelle

Mon assurance habitation comporte-t-elle des restrictions en cas d'absence ?

Plusieurs polices d'assurance comprennent des clauses qui limiteront votre couverture si vous êtes absent plus de quatre jours consécutifs pendant la saison normale de chauffage, à moins qu'une personne compétente visite votre résidence durant votre absence. Certains assureurs exigent que votre maison soit visitée une fois par semaine, et d'autres plus souvent encore.

Informez-vous des conditions propres à votre assurance habitation. Vous pourriez demander à une personne de confiance de faire les visites requises ou encore, avant de partir, couper l'eau, vidanger tous les appareils sanitaires et de chauffage, et débrancher les appareils ménagers sans quoi vous pourriez ne pas être indemnisé en cas de dégâts d'eau causés par le gel.

Prenez les dispositions nécessaires pour faire déneiger le toit. Certaines polices d'assurance habitation n'assurent pas l'effondrement d'un toit trop enneigé.

Si votre résidence est dotée d'un système d'alarme relié à une centrale de télésurveillance, avisez votre fournisseur de votre absence. Si vous n'avez pas de tel système, considérez

sérieusement d'en installer un. En plus de partir l'esprit plus tranquille, vous pourriez économiser sur votre prime d'assurance, car plusieurs assureurs offrent des rabais substantiels à leurs clients dont la résidence est équipée d'un système de sécurité.

Mon assurance auto est-elle valide là où je vais séjourner ?

Votre assureur pourra vous confirmer si votre couverture est valide et suffisante. De plus, si vous comptez demeurer au même endroit longtemps, renseignez-vous auprès des autorités locales pour savoir si l'immatriculation de votre voiture et votre permis de conduire demeureront

réglementaires, et s'il y a des conditions particulières en matière d'assurance automobile. Aux États-Unis, certains États peuvent exiger que les automobilistes détiennent une preuve d'assurance.

L'assurance voyage liée à ma carte de crédit est-elle suffisante ?

Puisque les régimes d'assurance maladie provinciaux offrent une faible couverture pour les voyages à l'extérieur du Canada, souscrire une assurance médicale de voyage est essentiel. Mais laquelle choisir ? Sachez d'abord que les protec-

tions liées à une carte de crédit, de même que certaines assurances collectives offertes par les employeurs, ne sont pas à toute épreuve.

Pour faire un choix éclairé, vous devez prendre le temps de lire le contenu de l'assurance. Quelles sont les protections et les exclusions ? Quel type d'assistance est offert en cas d'urgence ? Quel est le montant de la couverture et des franchises ?

Si vous décidez de changer votre date de départ ou de retour après avoir souscrit une assurance, informez-en votre assureur. Selon les statistiques, le taux de réclamation le plus élevé se situe au début et à la fin d'un voyage. En changeant votre date de départ ne serait-ce que de quelques jours, vous pourriez être privé de protection au moment où vous en avez le plus besoin.

Une adresse utile

Vous trouverez sur le site de l'Association canadienne des « snowbirds » un excellent guide en français qui vous donne une foule de renseignements utiles pour planifier votre séjour. Exemple : des conseils pour voyager avec des animaux, des trucs pour que votre maison ait l'air habitée durant votre absence, des précautions en matière de santé, les nouvelles consignes de sécurité aux douanes, et beaucoup plus encore : <http://www.snowbirds.org/html/checklistfr1.html>

Les assurances auto et habitation, c'est une affaire Personnelle

Si vous êtes client de La Personnelle, un simple coup de fil à l'un de nos agents vous permettra d'être fixé sur-le-champ quant aux protections sur lesquelles vous pouvez compter durant votre séjour.

Si vous n'êtes pas client, vous pourriez profiter de cette occasion pour demander une soumission. La Personnelle est le plus important assureur de groupe auto et habitation au Québec et un des leaders canadiens.

L'Association des propriétaires du Québec a conclu une entente de partenariat avec La Personnelle qui permet à ses membres de profiter d'avantages exclusifs en matière d'assurances auto, habitation et entreprise :

- des tarifs de groupe concurrentiels ;
- d'excellentes protections de base et des protections bonifiées ;
- un excellent service d'indemnisation accessible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

Pour plus d'information sur votre assurance ou pour obtenir une soumission, communiquez avec un agent certifié dès aujourd'hui au 1 888 GROUPE (1 888 476-8737).

Vous pouvez aussi demander une soumission auto en ligne à www.lapersonnelle.com/apq



Note : Les informations contenues dans ce publi-reportage sont fournies à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc. se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler.

Le générique masculin est utilisé sans aucune discrimination, et dans le seul but d'alléger le texte.

Sources : Association canadienne des « snowbirds » et CAA-Québec.



Association des propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

La **FORCE**
du **REGROUPEMENT**
c'est **payant!**