



Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

Le Propriétaire Journal

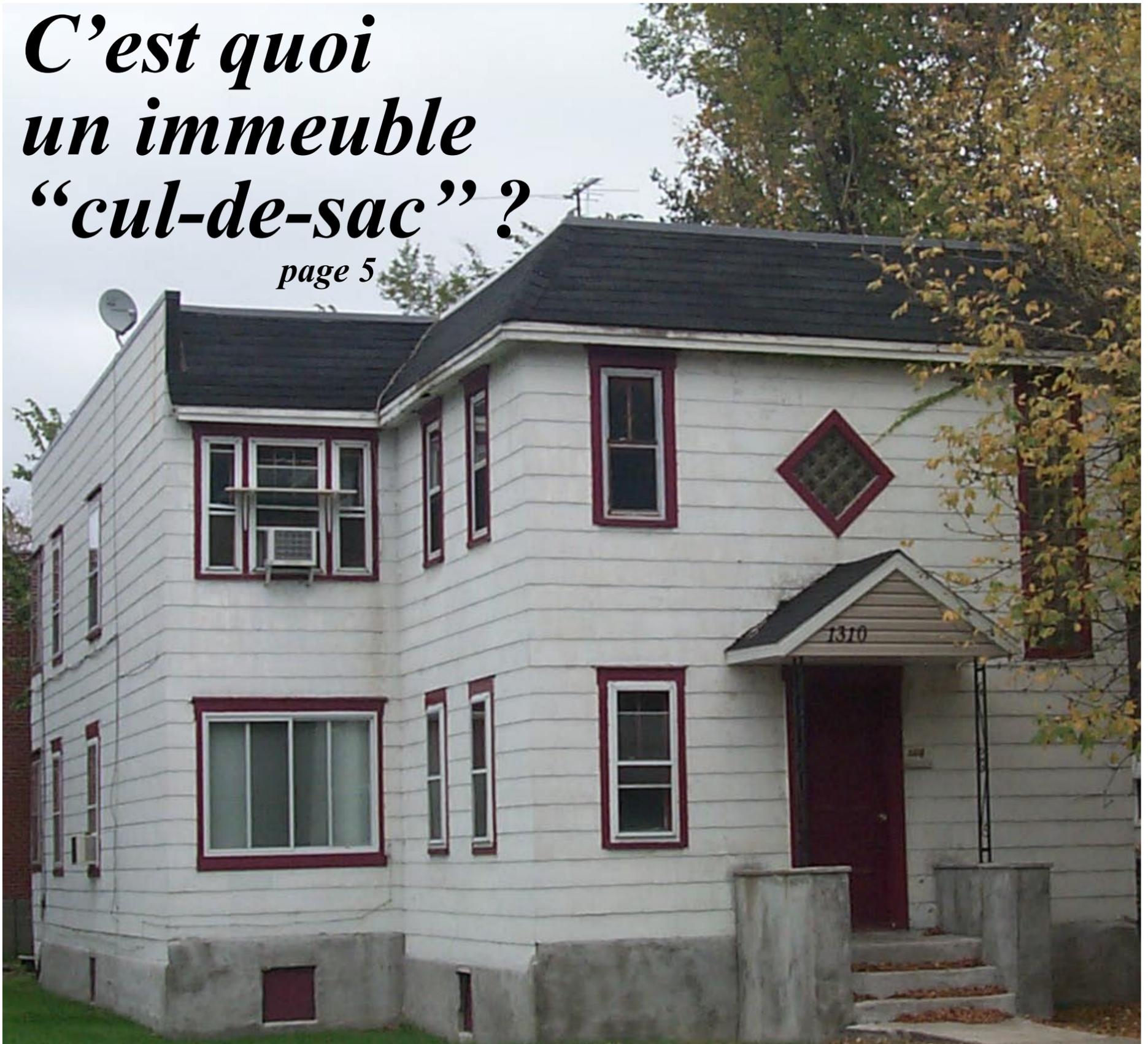
Depuis 1984 • Since 1984

Volume 22, No 10

Octobre 2005

C'est quoi un immeuble "cul-de-sac" ?

page 5



Diminuez les coûts d'énergie dans vos immeubles!

Vous devez réserver votre place

Montréal au (514) 382-9670, ext. 0
(mercredi 26 octobre 2005)

Gatineau au (819) 771-5224
(Jeudi 17 novembre 2005)

La direction de la Régie du logement rencontre l'APQ

Un nouveau service de conciliation pour diminuer les délais

LES ENTREPRISES RÉPARATION DE FISSURES
FONDATECHNIQUE INC.

**Entrepreneur spécialisé
 (Réparation de béton)**



- Traitement des fissures par injection
- Réparation et pose de drains français
- Problèmes de pyrite

NOUVEAU Vérification des drains & des égouts par CAMÉRA

Plus de 23 années d'expérience **Travaux garantis Estimation gratuite**

 Membre accrédité
  Association des consommateurs pour la qualité dans la construction

Licence RBQ : 8006- 7671-42

(450) **464-0788** • **990-4631** (514) *Composez sans frais*

Des représentants de l'APQ ont rencontré récemment la présidente de la Régie du logement, et lors des discussions, il a été intéressant d'apprendre qu'un nouveau service de conciliation devrait être en fonction officiellement très bientôt, afin de diminuer les délais d'audition de ce tribunal. Des régisseurs vont entendre des séances de conciliation après avoir fait une sélection de dossiers, ceux qui exigent plus de 90 minutes d'audition. La conciliation demeurera volontaire cependant.

La présidente de la Régie du logement, Me France Desjardins, était accompagnée par Me Daniel Laflamme, vice-président; et Me Louis Levasseur, secrétaire de l'organisme. Les discussions se sont faites avec les représentants de l'APQ, soit Me Martin Messier, président; et Me Robert Soucy, membre du service juridique de l'Association.

Au début de la rencontre, il a été question en particulier de l'affaire F. Gerreiro, ou du

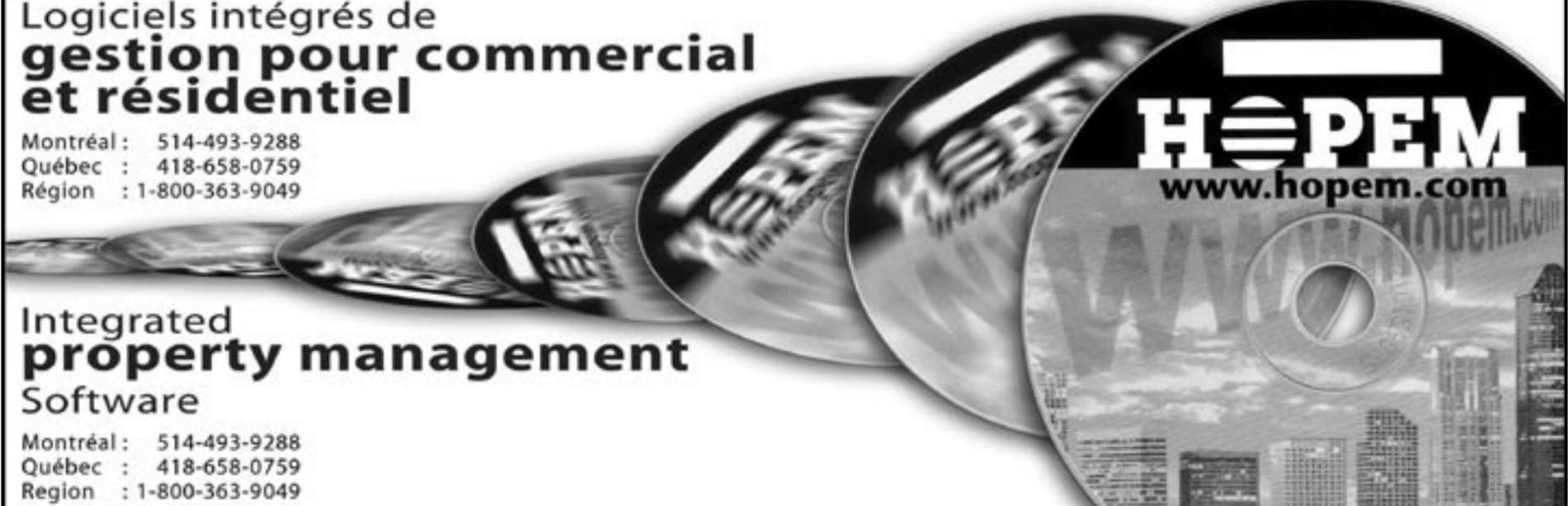
fameux dossier qui concerne les gestionnaires et leurs représentations faites devant la Régie du logement, pour leurs clients, alors que la Loi sur le Barreau précise bien qu'un tiers autre qu'un avocat ne peut signer une demande à la Régie du logement. Les dirigeants de la Régie ont fait le point sur le dossier qui évolue continuellement. Il faut mentionner qu'un jugement de la Cour du Québec a déjà établi que la Loi sur le Barreau prévoit que le fait de préparer et rédiger une requête ou une procédure destinée à servir dans une affaire devant les tribunaux est un acte réservé exclusivement à l'avocat.

La Régie du logement est également prête à participer au débat d'une future politique globale de l'habitation au Québec, un dossier que promet de faire évoluer le gouvernement du Québec par le biais de la ministre des Affaires municipales et des régions, Mme Nathalie Normandeau.

L'APQ doit d'ailleurs avoir une autre rencontre au bureau du ministère à Montréal en novembre.

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

HOPEM
www.hopem.com

Housing Starts in Quebec Bounce Back in September

According to the results of the survey conducted in September by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), residential construction bounced back this past September in Quebec. The 3,822 dwellings started in urban centres with 10,000 or more inhabitants represent a 13 per cent gain from the results recorded in September 2004. This increase was attributable to a major rise condominium housing starts in the Montréal

census metropolitan areas (CMA). The September results brought total year-to-date urban starts to 30,256 units, for a decrease of 11 per cent in relation to the first nine months of 2004. These latest figures were due to the general slowdown currently prevailing on the markets of Montréal (-12 per cent), Gatineau (-37 per cent), and Quebec City, where no growth is recorded after three quarters. Elsewhere across Quebec, the Saguenay (+

19 per cent) and Trois-Rivières (+ 3 per cent) markets are still in growth mode while activity in the Sherbrooke region is down by 16 per cent compared to the first nine months of 2004.

“Other than the stronger pace of condominium home building in Montreal this September, fuelled by several major projects, residential construction in Quebec continues to lose speed from last year. Even the Quebec City region, which presented a relatively stronger record in the beginning of the year has been cooling this past quarter.

And this is not surprising given the fact the weakening of fundamental demand factors” indicated Kevin Hughes, Provincial Economist at CMHC.

In September, the single-detached home segment registered an eight per cent decrease from the same month last year (1,477 starts compared to 1,605 in September 2004). Activity was down in all CMAs with the exception of Sherbrooke, where a marginal increase was noted (44 starts compared to 40 in September 2004).



Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN^{MC} 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^{MC} peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN^{MC}, 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^{MC} 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

JELD-WEN
PORTES ET FENÊTRES

Caro Vision
L'excellence en fenestration

CARO VISION
3410, chemin Chambly
Longueuil (Québec)
J4L 1N8

En affaire depuis plus de 15 ans

▪ **Portes** ▪ **Fenêtres** ▪ **Armoires de cuisine**



Fenêtres 100% PVC

- Guillotines
- Battantes
- Coulissantes, pivotantes

Tél. : (450) 670-2276

Fax : (450) 670-2216

Sans frais : 1 (888) 449-0557

www.carovision.com





Martin A. Messier

Toujours dans le cadre d'une nouvelle politique de l'habitation que voudrait mettre sur pied le gouvernement du Québec, nous vous entretenons ce mois-ci sur la cession de bail.

Présentement, un locataire peut sous-louer son logement ou céder son bail à une autre personne. Au niveau de la sous-location, le locataire demeure quand même responsable jusqu'à la fin de son bail. Le législateur, il y a quelques années, a modifié le Code civil du Québec pour permettre au locataire

Nouvelle politique de l'habitation (3)

La cession de bail

de céder son bail, en se libérant de toute responsabilité une fois le processus de cession complété.

Le locataire qui veut céder son bail doit faire parvenir un avis au propriétaire indiquant le nom du cessionnaire et son adresse, et le propriétaire devra répondre à la demande dans les quinze jours de la réception de l'avis de cession. S'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à la cession. Le Code civil du Québec prévoit toutefois que le propriétaire ne peut refuser la cession sans avoir un motif sérieux. S'il refuse la cession, le propriétaire est tenu d'indiquer au locataire les motifs de son refus, et ce, avant l'expiration du délai de quinze jours.

Cette façon de faire pose divers problèmes. D'abord, il y a l'interprétation des raisons qui permettent au propriétaire de

refuser une cession. Ensuite, il y a le phénomène de la cession de bail qui a pris des proportions inquiétantes alors que certains locataires se permettent de faire du trafic de baux, en exigeant au nouvel occupant du logement le paiement d'une somme d'argent en contrepartie de la cession du bail.

Une des solutions proposées, mise à part l'abolition pure et simple de cette disposition, est celle qui nous permettrait, sur réception d'un avis de cession, une troisième option. Cette option s'ajouterait à celle que nous avons actuellement, qui nous permettrait, soit d'accepter la cession de bail, ou de la refuser en énonçant des motifs sérieux.

Nous proposons que le propriétaire puisse choisir de résilier le bail du locataire s'il désire refuser la cession sans motifs sérieux. Cette solution respecte

l'esprit de la loi puisque le locataire serait libéré des obligations de son bail. Cette solution permettrait d'éviter le phénomène de la vente de baux, une situation inacceptable selon nous.

Dans notre prochaine édition, nous vous entretiendrons entre autres sur un dépôt de sécurité que devraient pouvoir obtenir les propriétaires, pour sensibiliser les locataires à conserver en bon état leur logement. Nous sommes ouverts à vos commentaires et suggestions à info@apq.org

New Habitation Policy (3)

Lease Assignment

Still on the subject of the new habitation policy that the Quebec government is working on we would like to touch upon lease transfers this month.

A tenant can currently sublet or transfer his lease to someone else. With the concept of subleasing the tenant remains responsible for the lease until the end of the lease. A few years ago a legislator modified the *Quebec Civil Code* to allow a tenant to assign his lease to someone else and liberate him of all responsibility once the procedure is over.

If a tenant wants to transfer his lease all he has to do is give a written notice to the landlord with the new tenant's information. The landlord has 15 days to respond after the reception of the notice, if the landlord fails to respond within 15 days then the notice is

considered accepted. The *Quebec Civil Code* indicates that the landlord cannot refuse the lease transfer without a serious motive. If the landlord refuses the tenant he must then explain his motives for refusing the transfer with the delay of 15 days.

This way of operating causes several problems. First, the interpretation for the reasons why a landlord would refuse a lease transfer. Then there is a new phenomena on the rise called lease trafficking. This is when a tenant asks the new occupant for a sum of money in exchange for his apartment.

One of the proposed solutions other than the total abolishment of this concept is including a third

option when receiving a lease assignment notice. This option would be an addition to the ones already existing that would still allow to accept or refuse a notice.

We propose that the landlord have a choice whether to terminate the tenant's lease and refuse without a serious motive. This solution respects the existing law because the tenant can still be completely liberated from his lease and this solution also solves the problem of lease trafficking which according to us is an unacceptable situation.

In our next edition will touch upon security deposits paid by the tenant to the landlord to ensure the preservation of the apartment. We are always open to your comments and suggestions at info@apq.org

Volume 22, numéro 10
Octobre 2005

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
Me Catherine Bouchard
Me Isabelle Bourcier

Personnel de bureau
Lyne Faquette Solange Litalien
Christiane Spagnolo

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Berthold Lévesque
Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3

Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676

www.leproprietaire.ca



C'est quoi un immeuble "cul-de-sac" ?

Les propriétaires qui possèdent des immeubles "cul-de-sac" sont sous-financés par les banques et l'APQ s'intéresse de très près au phénomène, en demandant au gouvernement du Québec de voir à modifier l'actuelle méthode de fixation des loyers de la Régie du logement, pour favoriser des hausses de loyer plus importantes, et selon le marché. Un immeuble "cul-de-sac" est tout simplement un immeuble qui ne génère pas assez de rendement à partir de ses revenus de loyer et provoque tout simplement un sérieux problème d'équité au propriétaire qui veut réaliser des travaux de rénovation et emprunter d'une institution financière.

C'est le cas précis d'un membre de l'APQ, M. Michael

Reilley, qui possède un quadruplex à Greenfield-Park, et qui, avec sa mère, ont toujours suivi les recommandations de la Régie du logement au cours des ans, pour constater aujourd'hui que leur immeuble a perdu beaucoup de valeur, avec des loyers fixés à plus de 40 % en bas du marché. Dure constatation lorsqu'il a dû solliciter plusieurs institutions financières qui ne veulent tout simplement pas prêter pour un immeuble qui a des loyers trop bas.

L'APQ mène actuellement ce dossier de front avec M. Reilley, et invite les propriétaires qui connaissent une telle situation avec leurs immeubles, de le faire savoir en communiquant par courriel à info@leproprietaire.ca ou à 514-990-3443.

En conférence de presse, le

président de l'APQ, Me Martin Messier, a laissé entendre que ces nouveaux immeubles surnommés "immeuble cul-de-sac" font partie de ces effets pervers du contrôle exagéré du prix des loyers au Québec.

"La situation vécue par un propriétaire de Greenfield Park n'est que la pointe de l'iceberg. Il n'est vraiment pas logique et normal qu'un système pénalise automatiquement et systématiquement une catégorie de citoyens, les propriétaires d'immeubles locatifs, en les obligeant à conserver des loyers complètement en bas du marché, tout en les pénalisant économiquement. Nous demandons à la ministre des Affaires municipales, Mme Nathalie Normandeau, d'agir", devait préciser Me Messier.

Nedco  

Nedco, distributeur électrique participant au programme

Dans le cadre de son Plan global en efficacité énergétique 2005-2010, Hydro-Québec lance à compter de septembre 2005 un programme pour Produits d'Éclairage. Ce programme s'adresse aux bâtiments existant et porte sur le remplacement des produits d'éclairage par des produits sélectionnés énergétiquement plus efficace. Entres autres, les produits visés sont : les fluorescents compacts vissés et câblés, les fluorescents T8 et T5, les lampes à sodium à haute pression, les lampes halogénures métalliques efficaces et à démarrage assisté, les enseignes et kits DEL.

Programme Produits Efficaces - Éclairage

Solutions & ÉCONOMIES

Pour plus d'informations, communiquez avec les spécialistes en éclairage Nedco. Un service offert gratuitement partout au Québec.



André Gagné
andiegagne@nedco.qc.ca

Christine Couture
christine.couture@nedco.qc.ca



*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



“Cul de Sac” situation unfair to Quebec landlords

August 12, 2005

I was astounded when the telephone information officer at La Régie du Logement du Québec told me last week that the financing difficulty I was experiencing with my quadriplex building on the South Shore was termed “cul de sac” (“dead end” in English).

In brief, “cul de sac” means that a building’s rents are so low only a certain amount of equity and renovations can be invested beyond which no lending institution will even consider a refinancing option. The major reason – according to lending institutions TDCanada Trust, CIBC First-line, and others - is that since the rents are so much under market value, any return on investment for a potential new owner would be negligible in any default scenario, even if the building has a fair appraisal.

In plain English, this means that even if your credit score and rating are excellent and there is adequate cash flow in your life, you cannot

get a newer mortgage to increase the rents to market value according to Régie guidelines and regulations and current bank policy. La Régie sanctions only minimal rent increases per year in the case of renovations.

The effect of the “dead-end” is that a property owner cannot raise his/her rents unless he/she obtains financing from a lending firm for renovations. However, a property owner cannot get financing unless he/she raises

that could assist the many property owners in the same position.

When I asked if there were any drafted provisions in the works to address these inequities, he said no but agreed with me that the situation was “intolerable” and that it required “political pressure” to change.

Well, so far my efforts at political pressure for positive change have included sending registered letters and many emails explaining my dilemma to: the Premier of Quebec, two MNAs, and La Régie. No one to date has acknowledged

known fact that increased property values lead to increased spending and personal investment in the community. This in turn leads to a higher standard of living and economic growth.

Then why is La Régie not addressing the “cul de sac” phenomenon? It cites its own antiquated and regressive regulations as the solution to the problem. It recommends that I now jack up the rents – which are 40% below market value – and advise my tenants in writing. Then, it suggests contesting any opposition before La Régie, which will then decide what fair rent is (not necessarily considering market value). The telephone officer, however, again reiterated that the current Law does not address my situation. Well, then why go to La Régie anyway? In addition, who in this province will address my legitimate concerns and those of thousands of other Quebecers in the same boat? Furthermore, why are my attempts at free enterprise and “any” profit being thwarted at every turn I make?

*Michael reilley, MA, TEFL
Pierrefonds, QC*

Reader's opinion

the rents – hence the “dead-end, and ‘round and round we go’ syndrome. In my case, I had raised the rents well within Régie guidelines but they were still 40% below market value for comparable buildings, and I had invested close to 45% of the building’s worth!

When I explained that a close relative had given me the neglected 50-year old building and that I could only obtain a certain degree of equity financing, the polite and articulate Régie telephone officer replied that there were no provisions in the law

my correspondence. Economic Fallout

So, what economic effect do these many “Cul de Sac” buildings have on your and my neighbourhoods? Well, property owners cannot increase their property value to market value, as renovations to complete them cannot proceed due to lack of funds. Therefore, their worth drags down the overall market value of other buildings and the collective worth of the neighbourhood.

To me, this does not appear to be logical or progressive. It is a well-

OFFRE TEMPORAIRE

200 litres gratuits*

CHAUFFAGE

- **Chauffage**
 - hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
 - système à vapeur
 - air chaud
 - conversion au mazout
- **Un prix de mazout avantageux**
- **Climatisation et ventilation**
- **Recouvrement de chaleur**

*Nouveau compte de mazout, 8 000 litres et +, volume annuel et livraison automatique

N'hésitez pas à consulter votre représentant commercial. Il a des solutions pour vous faire économiser l'énergie.

Monsieur Alexandre Kaisin
Tél.: (514) 493-3576 ext. 2500
Fax: (514) 493-2958



JOSEPH ÉLIE Ltée





UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Anjou, Qc H1M 3M2 ■ www.josephelie.com

Recevez votre Journal Le Propriétaire par courrier électronique
info@leproprietaire.ca

**Multi-Prêts voit *GRAND,*
 comme vous!**

Multi-Prêts
 COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES
 COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Soeurs (Québec) H3E 1T5

➤ **FINANCEMENT POUR:**

- MULTI-LOGEMENTS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- HÔTELS ET MOTELS
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- CENTRES COMMERCIAUX
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES

Une première! Service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux!

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt.

514 287-1211 ^ **1 800 798-7738**



COGIR

**GESTIONNAIRE DE PLUS DE 8000 LOGEMENTS
 AUX QUATRE COINS DU GRAND MONTRÉAL**

- États financiers mensuels
- Gestion des dépenses
- Perception des loyers
- Représentation à la Régie du logement
- Embauche et formation du personnel sur le projet
- Supervision des travaux de rénovation majeurs
- Et bien plus encore!

NOTRE OBJECTIF

Que vos placements soient plus que profitables!

Société de gestion **COGIR Inc.**
 7250, boulevard Taschereau, suite 230
 Brossard (Québec) J4W 1M9
 Téléphone : (450) **671-6381**
 Télécopieur : (450) 671-9130
 Site web : www.cogir.net





Me Robert
Soucy

Le bail du locataire est résilié parce qu'il a sous-loué son logement pour plus de douze mois

Le propriétaire

est lié à la locataire par un bail couvrant la période du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005, au loyer mensuel de 375 \$. Le propriétaire allègue que la locataire a sous-loué son logement pour une période de plus de douze mois. Pour éviter la reconduction du bail, le propriétaire a transmis à la locataire, comme au sous-locataire, un avis faisant état de son intention de mettre fin au bail. L'avis a été signifié à la locataire et au sous-locataire en date du 8 février 2005 après que le propriétaire ait appris que la locataire avait sous-loué son logement pendant plus de douze mois. Le 14 février 2005, la locataire se reconnaît toujours comme locataire et elle répond qu'elle entend renouveler son bail à échéance.

Les faits

Le sous-locataire admet avoir reçu l'avis du propriétaire et il témoigne à l'audience à la Régie du logement qu'il demeure dans le logement concerné depuis 4 ou 5 ans et qu'il s'agit bien du logement loué par ladite locataire, à qui il paie un loyer mensuel. Il précise que le compte d'Hydro-Québec est toujours facturé à la locataire.

De plus, ce contracteur affirme n'avoir jamais constaté la présence de la locataire dans le logement.

Cependant, le sous-locataire admet qu'aucun avis formel de sous-location n'a jamais été transmis au propriétaire.

Un témoin du propriétaire, un contracteur qui s'est rendu à plusieurs reprises dans le logement occupé par le sous-locataire pour y

faire des travaux confirme que ledit sous-locataire lui a déclaré être un sous-locataire depuis plusieurs années. De plus, ce contracteur affirme n'avoir jamais constaté la présence de la locataire dans le logement.

La défense

La locataire témoigne que le logement est le sien depuis 1975 et qu'elle a l'intention de le garder et qu'elle y garde toujours certains de ses biens meubles puisque le sous-locataire est un ami de son fils qu'elle connaît depuis de nombreuses années. Selon la locataire, le sous-locataire lui permettrait de réintégrer son logement sur un simple préavis.

La locataire explique au régisseur avoir quitté son logement parce qu'elle avait besoin de plus d'espace pour elle, son conjoint

et son fils. Elle déclare que son fils est âgé de 12 ans et qu'elle pourrait un jour réintégrer le logement en question et que finalement elle n'a jamais l'intention réelle de sous-louer le logement.

Le droit

Le propriétaire fonde sa demande de résiliation du bail sur l'article 1944 du Code civil du Québec qui énonce ce qui suit :

“1944. Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.”

La décision

Le Tribunal décida que dans les faits, la locataire a illégalement sous-loué son logement et ce, depuis plusieurs années. Le sous-locataire payait le loyer à la locataire qui ensuite payait le loyer au propriétaire. Les parties ont conclu une entente de sous-location pour une période qui excède douze mois et cela s'est déroulé à l'insu du propriétaire.

La locataire n'a jamais vraiment réintégré le logement pour en faire son lieu de résidence même s'il lui est arrivé de visiter les lieux à l'occasion, au cours des dernières années. Le tribunal conclut en ces termes :

“Le tribunal est d'avis que la locataire a gardé sous silence le fait qu'un sous-locataire occupait le logement pour faire échec à l'application de l'article 1944 du Code civil du Québec et la locataire n'a aucunement convaincu le tribunal qu'elle réintégrera éventuellement le logement dont, selon elle, elle pourrait un jour avoir besoin. De surcroît, une telle possibilité ne change rien au fait qu'elle a tout de même sous-loué son logement pendant plus de douze mois.”¹

1. Régie du logement 31 050318 085 G. Le 2 septembre 2005.



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

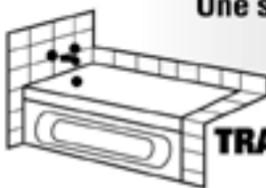
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

^{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.



En affaires
depuis 1979

Le réemaillage
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



(450) 928-9934

(514) 928-9934



“Propriétaires, diminuez vos coûts d’énergie”

Rencontres de propriétaires

mercredi 26 octobre 2005, Montréal

Réservation: (514) 382-9670, ext. 0

jeudi 17 novembre 2005, Gatineau

Réservation: (819) 771-5224

CD-ROM des lettres juridiques remis à tous les membres présents.

Vos locataires se plaignent-ils ?

- Vos locataires se plaignent-ils que leurs sècheuses prennent beaucoup plus de temps à sécher leurs linges que d'habitude ?

- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?
Sachez que si vous êtes propriétaire d'un immeuble à revenu, condo ou maison, qu'il est important de faire nettoyer ces conduits de sècheuse à tous les 4 ou 5 ans afin d'offrir à vos locataires un rendement maximum de leurs sècheuses. Il est impératif de les faire nettoyer par des professionnels qui sont munis d'équipements de fine pointe. Évitez d'utiliser des bâtons ou des "fish" pour ce genre de nettoyage car vous pourriez endommager la tuyauterie et avoir beaucoup plus de problèmes.

Pourquoi un nettoyage ?
Le filtre à charpie de la sècheuse capte à 80 % (environ) la mousse de séchage, l'autre 20% passe par le conduit de sècheuse. C'est le froid selon les saisons qui pénètre dans la tuyauterie après un cycle de séchage et qui forme de la condensation dans cette tuyauterie. À l'autre cycle de séchage, le 20% de cette mousse colle tout autour du conduit et au fil des temps, le diamètre de la tuyauterie rétrécit au point de ne plus laisser passer l'air vers l'extérieur.

Les conséquences de ne pas faire nettoyer ces conduits de sècheuses sont: une consommation électrique en double ou triple afin de faire sécher le linge qui reste toujours humide, une usure prématurée des sècheuses qui travaillent beaucoup plus à cause de la mousse de séchage et même souvent, des nids d'oiseaux qui pourraient obstruer l'air, ce qui pourrait causer des incendies parce que les sècheuses surchaufferont. Plus votre conduit de sècheuse est long, plus il y a de coudes, et plus il y a de risques que la mousse de séchage reste dans le conduit et bloque la tuyauterie.

Veillez noter qu'il est recommandé par plusieurs services d'incendie et compagnies d'assurances de faire nettoyer ses conduits périodiquement afin d'éviter tous problèmes.

BO-CONDUIT nettoyage en conduit de ventilation est spécialisé dans le nettoyage de conduit de sècheuses et la pose de clapet pour sortie de sècheuse, salle de bain et hotte de poêle de qualité.



BO-CONDUIT

Nettoyage de conduits d'aération
Spécialité: nettoyage de conduits de sècheuse et pose de clapets

Résidentiel et commercial

Yves Martin

Propriétaire

Tél.: (450) 979-9755

1-800-978-9755

Télé.: (450) 979-0997



ça cache ça dure...

BÉTONEL MD
le vrai magasin de peinture

Vernis à plancher au latex

Quand vient le temps de vernir ou revernir les planchers de bois, la même question se pose souvent : quel vernis choisir? Les nouvelles technologies mettent à notre disposition des produits de plus en plus performants. Bétonel offrira très bientôt son nouveau vernis à plancher à base d'eau **Acrystal2**. Cette nouvelle génération de vernis ne requiert pas l'ajout d'un durcisseur, ce qui rend le vernis plus facile à utiliser. Pratiquement sans odeur, l'**Acrystal2** ne jaunit pas le bois et tous les outils se nettoient à l'eau. Renforcé à l'oxyde d'aluminium, **Acrystal2** est disponible en deux finis, lustré et satiné, pour utilisation dans toutes les pièces de la maison.

Les peintures BÉTONEL, vendues exclusivement dans les magasins BÉTONEL.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Jonquière	3539, St-François	418-547-0762
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	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2345, Dalton	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200
Charlesbourg	5020, 1 ^{er} Avenue	418-628-1984			

1-888-Bétonel

www.betonel.com



Histoire d'horreur

**Berthold
Lévesque**

Le maintien dans les lieux d'un locataire peut causer bien des maux de tête à un propriétaire

En signant un bail le 19 mai 2002 avec une dame, un propriétaire de Montréal et membre de l'APQ, ne pouvait surtout pas imaginer qu'il venait de s'embarquer dans une histoire qu'il aurait bien aimé se passer. M. Ivano Scenna a appris beaucoup de cette expérience et il sera beaucoup plus préventif dans ses locations à venir, en vérifiant le crédit et le comportement passés d'un candidat locataire, tout en souhaitant que les lois soient modifiées pour éviter que certaines personnes fraudent allègrement les propriétaires.

Aujourd'hui, M. Scenna réagirait autrement lors de l'arrivée de ses anciens locataires, s'il fallait que cela se produise. Il est propriétaire occupant et un couple se présente pour visiter le logement du deuxième qui est à louer. Un couple habillé bien convenablement, au volant d'une BMW même si elle n'était pas récente, etc. Elle voulait louer avec son fils, elle venait de vendre sa maison, elle avait au moins 130 000 \$ en banque, travaillait à l'entreprise familiale de son père, et faisait un salaire de 1 100 \$ net par semaine. Elle signe le bail pour deux personnes, elle et son fils. Le propriétaire se rend compte un peu plus tard, qu'elle était finalement enceinte à la signature du bail, d'un deuxième enfant. A l'occupation du logement, 4 personnes s'y trouvaient, soit elle et ses deux enfants ainsi que le compagnon qui avait participé au choix du logement.

C'est l'harmonie quand même au début, malgré les mensonges assez visibles de la nouvelle locataire. Le propriétaire s'entend même avec eux pour renouveler les armoires de cuisine. Pour un grand loyer chauffé, 800 \$ mensuellement, ce n'était surtout pas dispendieux.

C'est à compter de février 2003 que M. Scenna commence à subir des retards de paiement de

loyer. Même s'il y a des retards réguliers, la locataire réussira finalement à payer de février à juillet inclusivement, mais au mois d'août, le non-paiement total a débuté. Le propriétaire ira évidemment à la Régie du logement pour obtenir une décision, le 17 novembre 2003, de non paiement pour 2 400 \$, une résiliation de bail, et un ordre d'expulsion. S'en suivit l'expulsion par huissier le 9 décembre 2003, mais la locataire et son conjoint se sont empressés de faire affaire avec une compagnie de déménagement la journée même de l'expulsion. Bris des portes en même temps et si le propriétaire n'avait pas été vigilant, il aurait perdu toutes ses portes d'armoires de cuisine nouvelles.

La vérité

Le propriétaire qui tenait à ce que les choses n'en demeurent pas là, a vérifié finalement les antécédents de la locataire, tout en intentant des poursuites en Cour supérieure, pour tenter de récupérer son argent, en plus d'une somme supplémentaire pour des dommages intérêts. La locataire déclarera faillite et la créance du propriétaire y sera inscrite, comme on pouvait s'en attendre. M. Scenna n'a pas abandonné pour autant et devait tenter d'aller plus loin en plaidant devant la Cour supérieure (article

178.1 E, de la loi sur la faillite, gouvernement canadien) que la locataire avait fait une faillite frauduleuse mais peine perdue. Le 26 août dernier, en Cour supérieure, le propriétaire a compris qu'on ne pouvait aller plus loin, dans ce dossier.

Ivano Scenna pense qu'on devrait modifier la loi sur les faillites

Ivano Scenna est bien conscient qu'il ne peut plus rien faire pour récupérer son argent dans cette mauvaise expérience de location. Il a appris toute une leçon à l'effet que même si les lois actuelles avaient moins de lacunes, ça ne pourra jamais éliminer tous les fraudeurs et qu'il est extrêmement important de vérifier sérieusement



M. Ivano Scenna

personnelles pour éviter que des gens utilisent trop facilement cette porte de sortie. Il croit, avec raison, que sa locataire lui a raconté des mensonges à plusieurs reprises, qu'elle a fait de fausses représentations continuellement, auprès de lui et ses autres créanciers, qu'elle l'a fraudé, et qu'il y a eu abus.

Toute une leçon

un futur locataire, en faisant une enquête de crédit et de comportement avant de louer. C'est un minimum de prévention, et s'il avait agi ainsi, il aurait évité toutes ces démarches avec son ancienne locataire, qui a probablement trouvé un autre refuge chez un propriétaire-occupant comme lui, toue en perpétuant peut-être le même manège.



Pour tout savoir sur les économies d'énergie

Rencontres de propriétaires le 26 octobre à Montréal et le 17 novembre à Gatineau

Les membres de l'APQ qui assisteront aux rencontres organisées par l'Association des propriétaires du Québec et qui se tiendront à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est à Montréal le mercredi 26 octobre prochain, et à l'Hôtel Hilton Lac-Leamy, 3, boulevard du Casino, à Gatineau, le jeudi 17 novembre, pourront profiter d'informations privilégiées sur les moyens à prendre pour une meilleure efficacité énergétique dans les immeubles à logements.

Les membres présents à la rencontre recevront automatiquement un prix de présence, soit un CD-Rom comprenant les lettres juridiques de l'APQ mises à jour. De plus, les propriétaires présents à la rencontre de Montréal, pourront aussi participer à un tirage au sort, pour se mériter un test audit énergétique gratuit, dans un de ses immeubles.

Les rencontres qui doivent débiter à 19 heures, se feront en présence du président de l'APQ, Me Martin Messier, et des membres du service juridique de l'organisme. La conférence sera donnée par M. Douglas Labelle,

ingénieur et consultant à l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Au cours de la soirée également, Me Robert Soucy, conseiller juridique à l'APQ, s'adressera aux propriétaires pour informer des procédures à



M. Douglas Labelle de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec

suivre avec les locataires, lorsqu'ils décident de changer un système de chauffage dans un immeuble.

Il sera question du contexte énergétique actuel (environnement, gaz à effet de serre, sécurité énergétique...)

Les conférences porteront également sur la consommation énergétique des logements et les indicateurs, tout en informant sur les mesures d'efficacité énergétique pouvant être implantées dans les immeubles à logements existants.

Enfin, le conférencier informera les propriétaires présents sur les programmes qui existent présentement pour les immeubles à logements locatifs, lesquels peuvent aider à faire diminuer les coûts d'énergie, la plus importante dépense chez les propriétaires.

Il vous faut réserver pour participer à ces soirées d'information. Pour Montréal: (514) 382-9670, extension 0; pour l'Outaouais: (819) 771-5224. Les places sont limitées. Réservez tôt!

ASSURANCES PROVENCHER VERREULT

courtiers d'assurances / insurance brokers



La bonne couverture à juste prix!

Courtier en assurance de dommages et de services financiers

Services offerts :

- Édifice à logements
- Commercial
- Industriel
- Automobile
- Habitation
- Vie - Salaire - Placements - Collectif

30 ans d'expérience

Notre équipe de 18 courtiers se fera un plaisir de vous servir.

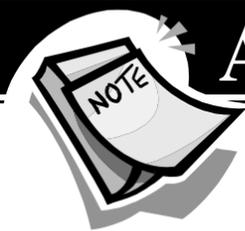
Appelez-nous

Montréal : (514) 990-1323
 Téléphone : (450) 676-7707
 Sans frais : 1-800-676-6313
 Télécopieur : (450) 676-2933
info@assurpv.qc.ca

Nous sommes un courtier indépendant.

ATTENTION PARTICULIÈRE AUX MEMBRES A.P.Q.





Agents immobiliers

Éric Fournel

Marie-France Dumais

Re/Max du Cartier inc.
835. boul. St-Joseph Est
Montréal (Québec)
Tél. : (514) 281-5501
e.fournel@sympatico.ca

Notre but : vendre votre propriété au maximum du prix dans les meilleurs délais. Avec nous, vous aurez du service et des résultats!

Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.
St-Hubert (Québec)
Courtier immobilier agréé
Bur.: (450) 656-9000
Cell.: (514) 992-4837

- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

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

Alarme (incendie)

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

Appareils ménagers

Debsel inc

4612, rue Garand
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

Assurance Pierre Auchu

Pierre Auchu
Tél.: (514) 996-1591

- Assurance des entreprises, particuliers, assurance collective, assurance-vie
- Avantages spéciaux pour membre 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

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Réduction pour les membres de l'APQ

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 réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Béton-balcon

Concept Polymère Rive-Sud

Tél.: (514) 898-8446

- Imperméabilisation de béton de toute sorte
- Spécialiste: réparation béton en hauteur
- Balcon en hauteur
- Rampes d'aluminium et acier variées
- Garages multi-étages et commerciaux
- Travaillons avec epoxy et uréthane
- Matériaux de haute gamme durable

Calfeutrage

Calfeutech

Candiac (Québec)
Tél.: (514) 363-2350

- Calfeutrage (portes et fenêtres)
- Recouvrement d'aluminium pour fenêtres en bois
- Thermos embué
- Fenêtre neuve
- Régie du bâtiment: 8102-56-5637-19
- OPC: 116001

Etanchéité totale

Châteauguay (Québec)
Tél.: (450) 692-2392
Mtl: (514) 212-8121
Sans frais: 1-866-692-2394
Tél.: (450) 692-0930

- Spécialiste dans l'hermétisation de bâtiments
- Calfeutrage portes et fenêtres
- Imperméabilisation, membrane hydrofuge, problèmes d'infiltration d'eau
- Rénovation-restauration, restauration de fondation, drain-français, réparation de cheminées, tirage de joints
- Régie du bâtiment: 8151-0141-05

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

Tél. : (514) 722-7348

- Réparation, entretien
- 20 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

ALK Industries inc.

Boisbriand, (Québec)
Tél.: (450) 437-4118
www.alkindustries.com

- Vous avez un problème de toiture...
Nous sommes membre de l'Association des Maîtres couvreurs du Québec (AMCQ) et la toiture est notre spécialité
- Estimation gratuite
- Réaidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8103-3979-07

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: 8277-6766-28

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

Déménagement

Déménagement Bel-Aire inc.

Saint-Léonard (Québec)
Tél.: (514) 852-4445
info@bel-aire.ca
www.bel-aire.ca

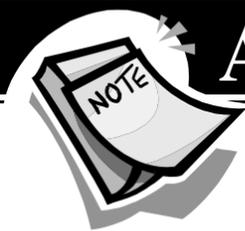
- Déménagement, entreposage, emballage/déballage
- Service de sinistre
- 5 % d'escompte membre APQ

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



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

Thermologic Inc.

Expert en conservation d'énergie

Tél.: (514) 332-5558

www.energythermologic.com

services@energythermologic.com

- Economisez l'énergie avec un système de contrôle qui se rentabilise lui-même
- Technologie exclusive et brevetée, service 24 heures
- Services techniques de réparation
- Commercial, institutionnel, industriel, multi-logement

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

Division 9099-7735 Qc inc.

Terry Reason Electricque

Tél.: (514) 253-3232

Cell.: (514) 835-8612

- Résidentiel, commercial, industriel
- Système d'alarme, de caméra, d'intercom
- Estimation gratuite, urgence 24 heures
- Transformation de chauffage à l'huile pour l'électricité
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien

Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble

Tél.: (514) 808-8123

Télé.: (514) 686-1112

- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture et rénovations mineures
- Extermination
- Service de lavage à haute pression (graf-fitis, déglçage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

Environnement

Associés Spectrum

Réjean Alarie

Tél.: (514) 733-5501

Télé.: (514) 733-7432

spectrum.inc@sympatico.ca

Sylvie Crevier, ingénieure

Mark Wasserlauf, ingénieur

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Exterminateur

R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval

Tél.: (450) 967-3113

Mtl: (514) 279-4252

St-Jovite: (819) 425-0376

www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

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

Fondation

Les Goudrons du Québec

Réjean Alarie

Tél.: (514) 877-5545

- Spécialités: injection d'époxy ou polyuréthane, membrane hydrofuge
- Pose de drain français
- Travaux de pyrite, installation de pieux
- Estimation gratuite
- Escompte aux membres de l'APQ

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

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

Gestion Immobilière NJK

Montréal (Québec)

Tél.: (514) 886-8421

danjnk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète: location, baux, perception, rapports, et rénovations
- Nous pouvons gérer 6 à 300 logements

Gestion SLC

Montréal (Québec)

Tél.: (514) 799-8421

sandra_latendresse@sympatico.ca

- Résidentiel et commercial
- Nous pouvons gérer 2 logements à 200 logements

Société de gestion Cogir

Brossard (Québec)

Tél.: (450) 671-6381

- Gestionnaire de plus de 8 000 logements dans le grand Montréal
- Nous faisons toute la gestion pour vous
- Notre objectif: que vos placements soient plus que profitables

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

Philippe Tremblay,

Dion et Ass.

Huissiers de justice

Saint-Eustache (Québec)

Tél.: (450) 491-7575

www.huissierdejustice.ca

- Nous desservons les régions de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan

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

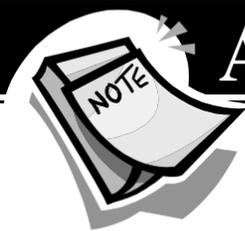
Groupe Investors

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



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

Logiciel ProprioSoft

www.ProprioSoft.com
info@ProprioSoft.com

- Logiciel de gestion immobilière
- Abordable, simple et complet
- Licence à logements illimités
- Propriétaires uniques ou multiples
- Facile à utiliser
- Télécharger un démo à:
www.ProprioSoft.com

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

- 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

CGI Inspection

Expertise conseil en bâtiments
Tél.: (514) 735-1535
1-800-363-9465
preachat@gta.jao.ca

- Montréal-Laval-Estrie-Montérégie-Laurentides-Lanaudière
- Inspection pré-achat/pré-réception de maison neuve/maison neuve en cours de construction (rapport complet écrit)
- Expertise pour défauts cachés et défauts de construction
- Expertise pour problèmes de toiture, et surveillance des travaux de réfection
- Moisissures et qualité de l'air intérieur
- Infiltrations d'eau
- Estimation: coûts des travaux réfection
- Témoignage en Cour et à la Régie

Isolation

insonorisation

Isolation Equinoxe Plus

Saint-Hubert (Québec)
Tél.: (450) 678-9999
Sans frais: 1-800-891-6606

- Problème de bruits dans les logements
- Insonorisation professionnelle supérieure au béton
- Réduisez vos frais de chauffage de 20 % à 50 %
- Isolation, Programme Réno-Prêt
- Garantie rénovation APCHQ
- Economie de l'énergie. La qualité du confort au foyer
- RBQ 8001-6140-29

Maçonnerie

Gestoplex Immobilier

Division générale et maçonnerie
Alain Fournier (514) 772-2886

- Construction, réparation et remplacement tous travaux de maçonnerie
- Estimation gratuite membre APQ
- Commercial, industriel, résidentiel
- Licence RBQ 8300-5736-58

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

Marquage

(routier)

Marquage M.C.

Tél.: (450) 474-7077
info@marquagemc.com
www.marquagemc.com

- Commercial et industriel
- Lignes de stationnement
- Intérieur et extérieur
- Flèches, handicapé, défense de stationner
- Estimation gratuite

K.F. Pelletier inc.

Tél.: (514) 366-2110

- Marquage routier
- Ligne de stationnement
- Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur
- Imperméabilisation (scellant)

Médiation

Sylvain Dionne, T.P.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 953-0546

- Spécialiste en conflit de construction
- Locateur-locataire, vices cachés
- Acheteur-vendeur
- Inspection en bâtiment (pré-achat, résidentiel, multi-logements et commercial)

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I enr.

G. Lesage
Sains 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
- Déblocage de conduits de sècheuse

Air Plus

Contrôle de polluants inc.

Estimation gratuite
Tél.: (514) 333-1234

- Spécialiste en:
- Nettoyage de tous types de conduits
- Décontamination
- Commercial, industriel, résidentiel
- Gagnant de plusieurs prix pour la qualité de nos services

Nettoyage Dry-Sec

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

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

Peinture

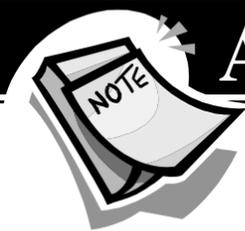
Bétonel

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

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



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!

Plomberie et chauffage

Chauffage

Inter-Provincial inc.

Tél.: (514) 856-1683
www.chauffageinterprovincial.com
admin@chauffageinterprovincial.com

- Plomberie, chauffage (gaz naturel, gaz propane, mazout, électricité)
- Climatisation, ventilation, économie d'énergie, co-génération et plus
- Résidentiel, commercial, industriel, institutionnel-Service 24 heures
- En affaires depuis 1989

Plomberie Chauffage Centre-ville

Jocelyn Finley
1380 Garneau
Saint-Bruno (Québec)
Tél.: (514) 271-9838
Paget: (514) 801-5652

- Plomberie et chauffage
- Résidentiel, commercial, industriel
- Plomberie générale
- Chauffage système eau chaude, vapeur, haute et basse pression
- Entretien, réparation, remplacement, inspection d'appareil à gaz

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

Refpro 2000 Inc.

Tél.: (450)- 663-5264

- Plomberie générale
- Commercial et résidentiel
- Ventilation, air climatisé
- Transformation des systèmes (au gaz, à l'huile, ou à l'électricité)

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, prélatrs, 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-vernis
- RBQ 2951-5046-3

Portes et fenêtres

Caro Vision

L'excellence en fenestration
Tél.: (450) 670-2276
Sans frais: 1-888-449-0557
www.carovision.com

- En affaire depuis plus de 15 ans
- Portes, fenêtres, armoires de cuisine
- Fenêtres 100 % PVC, guillottes, battantes, coulissantes, pivotantes

PF Expert 2001

106 Conrad Gosselin
St-Jean-sur-Richelieu, Qc J2X 5L6
Tél.: (450)347-2001
Sans frais: 1-888-487-2001
Cell. (514) 707-9010

- Depuis 1993
- Direct du manufacturier
- Battant, guillotine, coulissant-PVC-Hybride
- 25 ans de garantie contre buée/fenêtre
- Vous traitez directement avec moi, Michel Poirier, propriétaire et plus de 20 ans d'expérience (aucun intermédiaire)
- Installation accréditée Réno-Maître APCHQ
- Qualité/prix garantie

Solarcan

111, rue Lauzon
Boucherville (QC) J4B 1E7
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

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

Pyrite

(enlèvement)

Construction Norabec inc.

1240 St-Nicolas
Laval (Québec)
Tél.: (450) 661-0240

- Certificat d'accréditation Rénovation Pyrite
- Plan de garantie ACQ
- Entrepreneur général (construction, rénovation, gestion)
- Résidentiel, commercial, industriel
- Spécialité: monuments historiques
- Spécialiste en enlèvement de pyrite

Quincaillerie

Quincaillerie Lambert

6524 Plaza St-Hubert
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 274-3521

- Au service du quartier depuis 90 ans
- Service personnalisé
- Bienvenue aux membres de l'APQ

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

Construction Esope inc.

Entrepreneur général
Tél.: (514) 365-1556

- En affaires depuis 1994
- Faites appel à nous si vous avez besoin de subventions pour rénover
- Rénovations complètes ou partielles pour édifices allant jusqu'à 200 logements
- Des travaux vite faits et bien faits

Gestion Robert Cloutier inc.

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

- Peinture intérieure/extérieure
- Cuisine (armoire, 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

L&L Rénovation s.e.n.c.

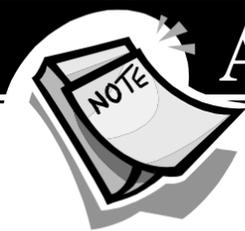
Tél.: (450) 670-2649
Cell.: (514) 713-2649
monsieurleveiller@sympatico.ca

- Rénovation et maintenance
- Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
- Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
- Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
- Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
- Travaux et matériaux garantis

Menuiserie L.B. enr.

5151, 41e avenue
Laval Ouest (Québec)
Tél.: (450) 627-0891
Cell.: (514) 829-6363
Pagette: (514) 857-5870

- Entrepreneur général et spécialisé
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8293-2195-29



Services Maxxman

Tél.: (514) 731-6646
www.maxxman.ca

- Menus travaux et grandes rénovations
- RBQ 8309-6248-49

Sacha

Construction et rénovation

Tél.: (514) 768-0747

- Remise en état des appartements pour relocation (clé en main)
- Grand ménage, peintures, rénovation générale
- Sablage et vernissage de plancher
- Soumission: possibilité de planification et de prises en charge de travaux sur plusieurs appartements
- Soumission gratuite. RBQ: 8284-0646-56

Services publicitaires

Alouexpress Inc.

Tél.: (514) 725-6837
info@alouexpress.com

- Services de publicité pour logements/propriétés à louer
- Publicité pour 30 jours
- Résidentiel et commercial
- Service à domicile
- 6 photos prises par un représentant
- 1 pancarte "A LOUER"
- Représentant sur la route
- Site Internet 24 h sur 24 h
- Visitez www.alouexpress.com

**Profitez
de
cet
espace
pour
faire
connaître
vos
produits
ou
services**

(514) 382-9670

La construction des logements sociaux n'est pas la solution

L'Association des propriétaires du Québec (APQ), par le commentaire de son président, Me Martin Messier, a laissé savoir aux gouvernements fédéral et provinciaux qu'il fallait prendre le temps de bien évaluer les demandes constantes des groupes qui représentent les locataires qui s'évertuent à vouloir obtenir à tout prix la construction de plus de logements sociaux, croyant bêtement que cette solution est la seule pour aider les personnes et familles à faible revenu, à se loger convenablement.

Me Messier commentait une partie de la dernière conférence fédérale-provinciale sur l'habitation qui se déroulait en Nouvelle-Ecosse récemment.

«Le mythe entretenu par les groupes de locataires à l'effet que la façon la plus simple pour loger les gens plus démunis est la prolifération des logements sociaux, ne devrait pas influencer les gouvernements et les villes à répondre davantage au même discours alors que cette création

de logements coûte très cher aux payeurs de taxes au niveau de la construction et de la gestion de ces immeubles. La preuve: ces logements sociaux que la Ville de Montréal vient de céder à rabais au privé dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles», a laissé savoir le président de l'APQ, M. Messier, qui représente des milliers de propriétaires privés.

Dans un communiqué de presse, l'APQ a laissé entendre qu'elle défendait les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec depuis plus de 20 ans et voulait sensibiliser le gouvernement canadien à faciliter davantage l'accès aux logements aux plus démunis, en favorisant la remise d'une allocation d'aide pour le logement.

«Enfin, l'APQ croit toujours que l'aide à la personne sera toujours préférable à l'aide à la pierre et que les gouvernements en auraient toujours plus pour l'argent de leurs contribuables, tout en favorisant un milieu de vie pas mal plus valorisant pour les locataires.»

Pour récupérer efficacement l'argent de vos jugements de la Régie du logement, comme membre de l'APQ, n'hésitez pas à communiquer avec notre Service de collection au 514-382-9670



**Faites d'importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
Gardez vos chauffe-eau et tuyauterie propre et sans calcaire**

- Garantie à vie
- Service 24 heures
- Technicien compétent
- Entretien facile

Système de Traitement d'eau

RainSoft
Water Treatment Systems

RIVE-SUD
SOUTH-SHORE

3, rue Industrielle, Delson, QC J5B 1V6

www.rainsofttrivesud.com

Informez vous sur les rabais aux membres

Contactez: Mme Nathalie Laviolette au (450) 633-9111 ou sans frais au 1-877-633-9111

**Commercial
Industriel
Résidentiel**

Revue de presse

Stupéfaction chez les propriétaires du Québec

Le Nouvelliste, Trois-Rivières
Mardi 13 septembre 2005
Un texte intégral de la
journaliste Louise Plante

On se disait stupéfait, hier, à l'Association des propriétaires du Québec, d'apprendre l'existence d'une pétition circulant à Trois-Rivières et peut-être bientôt partout au Québec, demandant à l'Assemblée nationale de modifier le Code civil du Québec de façon à ce que l'avis de trois mois exigé des locataires aînés pour résilier leur bail soit réduit à un délai minimum de cinq jours à un délai maximum de 30 jours.

Le directeur de l'association, Me Martin Messier, n'avait pas encore entendu parler de la pétition,



Le président de l'APQ réagit

mais c'est sans hésitation qu'il a affirmé que les propriétaires s'y objecteraient.

«Le fait que le locataire puisse avoir un délai de trois mois est déjà une entorse à un contrat, a-t-il fait remarquer. Trois mois, c'est déjà très court pour se tourner de bord. Cinq jours, c'est impensable! Je n'avais jamais entendu parler de ça. Ça me laisse stupéfait et ça m'étonne.»

Me Messier rappelle que la ministre des Affaires municipales, Mme Nathalie Normandeau, doit déposer en novembre une politique de l'habitation pour aller ensuite en consultation et que la stabilité des contrats, qui est très importante, insiste-t-il, n'avait pas

été remise en question.

Le directeur de l'APQ note par ailleurs que les gens peuvent aussi signer des baux de moins de 12 mois, et qu'il est aussi toujours possible de discuter avec un propriétaire et arriver à une entente dans le cas où une personne âgée doit se retrouver en hébergement.

Rappelons que le député de Trois-Rivières, André Gabias, a mis cette pétition en route après avoir constaté la préoccupation maintes fois exprimées par les personnes aînées de Trois-Rivières lors de rencontres informelles.

Il doit déposer cette pétition qui circule actuellement auprès de 16 associations de l'Âge d'or, dès la reprise des travaux parlementaires.

Confiez vos travaux de couvertures à un entrepreneur couvreur membre de l'AMCQ

et bénéficiez du Programme d'Assurance Qualité Garantie 5 + 5 = 10 ans

TÉL.: (450) 973-2322 INTER 1-888-973-2322
www.amcq.qc.ca

ROGER Chayer PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3

TÉL.: (514) 590-0666
www.plombierchayer.com

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

EXCELLIA

L'Entreprise cliente est spécialisée en gestion immobilière dans les secteurs résidentiels et commerciaux.

LE PROFIL DU POSTE DIRECTEUR(TRICE) LOCATION & MARKETING – Mandat # 1377

Relevant du Vice-président, Opérations, le Directeur (trice) Location & marketing, aura comme principales responsabilités :

- Mener des études de marché sur la concurrence et sur les tendances du marché des Résidences pour les aînés.
- Concevoir puis implanter des plans de communication et de marketing pour soutenir les 16 résidences pour aînés de l'entreprise (3 750 retraités).
- Entretenir des relations d'affaires soutenues et efficaces avec les agences de références et CLSC, CHSLD, Cliniques, etc...
- Organiser des activités de portes ouvertes et autres programmes.
- Agir comme représentante des ventes du marché primaire.
- Accomplir tout autre tâche connexe à la demande du Vice-président, Opérations.

LE PROFIL DE CANDIDAT POUR LE DIRECTEUR(TRICE) LOCATION & MARKETING

- Dynamique, avec beaucoup d'entregent.
- À l'aise dans les deux langues officielles.
- Déplacements fréquents, dans le Grand Montréal, en particulier.
- Plan de match, développement des affaires harmonieux et efficace.
- Former les agents de location lorsque nécessaire.

ATTRAIITS

Leader de son industrie à Montréal, organisation jeune et dynamique, en croissance et entrepreneurship. Très bonnes conditions de travail. Veuillez faire parvenir votre c.v. à Yves Plouffe en mentionnant # 1377 chez EXCELLIA Recherche de cadres.

Téléphone : (514) 397-1330 poste 231 - courriel
yplouffe@excellia.ca

EXCELLIA

L'Entreprise cliente est spécialisée en gestion immobilière dans les secteurs résidentiels et commerciaux.

LE PROFIL DU POSTE DIRECTRICE, RÉSIDENCE POUR AÎNÉS – Mandat # 1379

Relevant du Directeur régional des Résidences, la Directrice de la Résidence aura comme principales responsabilités :

- Actualiser le plan d'affaires de manière rentable, structurée et réalisable à court terme.
- Gérer une équipe de 50 employés syndiqués et de quelques cadres.
- Diriger l'ensemble des activités de fonctionnement de la Résidence.
- Responsable de structurer les horaires de travail de tout le personnel.
- Opérer une cuisine avec les employés de l'entreprise.
- Assumer toute autre responsabilité stratégique connexe à la demande de son supérieur immédiat.
- La Résidence est un établissement privé non conventionné, avec permis comptant actuellement 450 unités dont 100 spécialisées pour résidents retraités semi-autonomes, sous la supervision de la Directrice.

LE PROFIL DE CANDIDAT POUR LA DIRECTRICE, RÉSIDENCE.

- Expérience de cadre dans une résidence pour retraités, avec soins et services.
- Organisée, travail d'équipe.
- Généraliste et capable de mener en même temps plusieurs dossiers.
- Orientée performance.

ATTRAIITS

Leader de son industrie à Montréal, organisation jeune et dynamique, en croissance et entrepreneurship. Très bonnes conditions de travail. Veuillez faire parvenir votre c.v. à Yves Plouffe en mentionnant # 1379 chez EXCELLIA Recherche de cadres.

Téléphone : (514) 397-1330 poste 231 - courriel
yplouffe@excellia.ca





Noël Hémond

Nous vivons à une époque de surabondance d'information et, en tant qu'investisseur, vous n'êtes pas à l'abri du syndrome de fatigue informationnelle qui risque de vous coûter cher en croissance perdue dans vos régimes enregistrés et non enregistrés.

Vous n'avez qu'à allumer la télé, vous brancher sur Internet, lire les chroniques financières quotidiennes, hebdomadaires et mensuelles pour perdre le nord à essayer de déchiffrer la direction des marchés, de déterminer quels analystes croire, de départager les meilleurs achats des mauvais – et par conséquent, quels titres vous devriez acheter, vendre ou conserver. Le rendement à long terme de votre portefeuille pourrait donc en souffrir.

Il est clair que la surabondance d'information a une incidence sur la patience des investisseurs. En 1975, ils conservaient une action pendant cinq ans en moyenne. Aujourd'hui, on parle de 10 mois¹. De même, la période de détention des fonds communs de placement a également beaucoup diminué, de 5,5 ans en 1996 à 2,5 ans en 2002².

Le problème tient au fait qu'un nombre croissant d'investisseurs prennent des décisions de placement rapidement en s'appuyant sur de l'information ponctuelle. Ce n'est toutefois pas la meilleure façon de gérer un portefeuille, car la course aux profits entraîne des coûts élevés réels. Voici pourquoi : de 1984 à 2001, le fonds d'actions américains moyen inscrivait un rendement composé de 11,5 % annuellement, MAIS le détenteur de fonds moyen conservait ses fonds moins de trois ans, et il n'obtenait qu'un rendement composé moyen de 4,2 %, ou seulement 37 % du rendement total à sa disposition³. Autrement dit, le détenteur de fonds américains moyen a perdu un gros 63 % de son rendement potentiel en butinant ici et là dans l'espoir d'accroître son rendement !

Par ailleurs, même si les placements individuels ou les indices boursiers connaissent des soubresauts d'une année à l'autre, à plus long terme – que ce soit de 5 à 20 ans ou plus – la volatilité est considérablement réduite et le rendement moyen demeure assez constant.

Tout compte fait, même s'il est parfois difficile de la maintenir, la meilleure stratégie consiste habituellement à éviter la tentation de transférer des placements en fonction de l'évolution à court

terme du marché ou des taux d'intérêt, car c'est la durée de la présence sur le marché qui crée de la richesse.

Méfiez-vous du battage médiatique et concentrez-vous sur des attentes et des objectifs réalistes. Vous devriez avoir un plan et le suivre : assurez-vous que la répartition de votre actif convient à vos objectifs financiers à long terme et à votre tolérance au risque, et que votre portefeuille est bien diversifié par région comme par secteur d'activité.

Laisser le marché faire ses preuves est une stratégie qui a bien résisté au passage du temps, car elle fonctionne. Vous pouvez compter sur votre conseiller financier pour vous aider à bâtir un portefeuille

bien diversifié qui permet d'éviter les écueils de la course aux profits et de tirer le maximum des marchés financiers d'aujourd'hui et de demain.

De toute évidence, le syndrome de la fatigue informationnelle fait des victimes. Mais il est également évident – comme nous l'ont enseigné des années de données – qu'on obtient des résultats nettement meilleurs en conservant ses placements qu'en courant après les profits.

¹ Données de la NYSE et du NASDAQ

² Financial Research Corporation (données américaines)

³ Bogle Financial Centre (données américaines)

Noël Hémond, Pl. Fin., tél : 514-817-3483

Diminuez vos coûts d'énergie dans vos immeubles!

****** Réunion 26 octobre
à Montréal***

****Réservation: 514-382-9670, ext. 0***

****** Réunion 17 novembre
Gatineau***

**** Réservation: 819-771-5224***

					
ROSEMONT, 15 logements (4 ½) 4685 Jeanne d'Arc, 92 460 \$ de revenus bruts, chauff. locataires, 1 000 000 \$ Opportunité à saisir	CENRE EST, 7 logements (8 ½ + 6 X 4 ½), revenu annuel de 34 620\$, chauffage locataires, plusieurs rénos effectuées 339 000 \$	MTL MERCIER, 5 plex avec local commercial au RDC (possibilité de transformer en logement) 27 420\$ de revenus annuels, 269 900 \$	CENTRE EST, dans secteur recherché, superbe 4 plex (7 ½, 6 ½ + 2 X 4 ½) ayant conservé son cachet d'antan, plusieurs rénovations 429 000 \$	LAVAL DES RAPIDES, duplex 3 ch. avec possibilité de bachelor au sous-sol, garage, belle cour arrière, RDC libre à l'acheteur 299 000 \$	CENTRE EST, 5 logements situé tout près du métro Frontenac et de la promenade Ontario, face à un parc, bons revenus, 314 900 \$
	<p>MICHEL TREMBLAY & MICHAEL FALDUTO La Capitale Est de Montréal MT & La Capitale Est de Montréal inc. Courtiers immobiliers agréés</p> <p>514-918-9942</p> <p>WWW.TREMBLAYFALDUTO.COM</p>				
MTL MERCIER, duplex 25 X 40 avec cachet, pl. bois, cour arrière, occupation rez-de-chaussée libre à l'acheteur 189 000 \$					CENTRE EST, Joli duplex d'époque en pierre, 2 ch. Pl. lattes, rénos, fenêtres avant changées, très bon rapport qualité / prix...169 000 \$



Importante hausse des coûts d'énergie

Ottawa sortira ses millions \$ mais les propriétaires devront prévoir de bonnes hausses des loyers

Avec les hausses importantes des coûts de chauffage au mazout en particulier, les propriétaires de logements locatifs doivent se préparer sérieusement à hausser leurs loyers pour la prochaine année, afin de faire face à des dépenses qui peuvent prendre des proportions alarmantes.

Le gouvernement fédéral a sorti récemment ses millions (projet de loi budgétaire qui devrait être accepté d'ici la fin de l'année) pour aider les plus démunis à affronter ces nouveaux coûts d'énergie en particulier au niveau de l'essence et du mazout, car les locataires devront subir des hausses équivalentes à partir du loyer payé au propriétaire de l'immeuble, même si les coûts de chauffage sont défrayés par les propriétaires. En bout de ligne, c'est le locataire qui devra payer, avec des coûts calculés à l'intérieur du loyer payé.

Le gouvernement fédéral devrait donc verser 565 millions \$ aux familles et aux aînés à faible revenu, mais oubliera environ un million de ménages démunis, à cause d'un système de contrôle déficient pour la sélection des personnes ayant droit au cadeau.

L'APQ tient à informer les propriétaires qu'ils se devront de hausser leurs loyers en conséquence de cette flambée de coûts au niveau du chauffage. Ils se doivent de

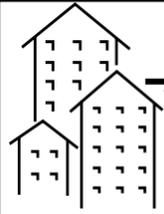
recupérer les frais supplémentaires de mazout auprès de leurs locataires, dans les loyers à venir.

D'autres programmes

Ottawa ambitionne aussi d'améliorer l'efficacité énergétique de quelque 750 000 résidences, plus de 130 000 logements de ménages à faibles revenus. Les familles démunies pourront recevoir de 3500 à 5000\$, à compter de janvier, s'ils font des travaux d'isolation, de modernisation des systèmes de chauffage ou de remplacement des fenêtres.

Le fédéral élargit également son programme d'encouragement "éconergétique" Energuides, accessible à tous les propriétaires d'habitations, en y injectant 170 millions \$ de plus. À cela s'ajoutent 105 millions \$ pour inciter la population à installer des systèmes de chauffage à haute efficacité, 60 millions \$ pour faire la promotion d'équipements à la fine pointe et 210 millions \$ pour la remise à niveau des bâtiments institutionnels.

Enfin, Ottawa s'engage aussi à affecter 800 millions \$ de plus en deux ans, au transport en commun. La valeur totale de la série de mesures dévoilée atteint donc 2,4 milliards \$, mais tout juste 1,3 milliard \$ de cette somme constitue de l'argent frais.



Propriétaires

de la région de l'Outaouais,

devenez membres de

l'APQ

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec






- Fenestration d'aluminium

- Multi résidentiel, bloc appartement

Homologué



QUALUM

FENESTRATION DE HAUTE QUALITÉ

Téléphone : (450) 449-8745, poste 8762

www.qualum.ca

On a constaté un certain regain d'activité dans les mises en chantier principalement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus au Québec, en septembre dernier, pour une augmentation de 13 % par rapport aux résultats enregistrés dans la même période en 2004. En septembre 2005, 3 822 logements ont été mis en chantier. Ces chiffres nous parviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La montée de septembre dernier est attribuable à une augmentation importante des mises en chantier de copropriétés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Les résultats du mois de septembre portent à 30 256 le cumul des mises en chantier dans les centres urbains, ce qui constitue une baisse de 11% cependant par rapport aux neuf premiers mois de 2004.

On note cependant que ce dernier bilan reflète le ralentissement général qui a présentement lieu sur les marchés de Montréal (- 12 %), de Gatineau (- 37 %), et de Québec, qui n'affiche aucune augmentation après trois trimestres.

Ailleurs au Québec, les RMR de Saguenay (+ 19 %) et de Trois-Rivières (+ 3 %) présentent toujours un contexte de croissance des mises en chantier, tandis que

la construction de copropriétés à Montréal en septembre, alimenté par un certain nombre de projets d'importance, le secteur de la construction résidentielle au Québec perd de la vitesse comparativement à l'an dernier. Même la région de Québec, qui présentait un bilan relativement fort en début d'année, voit un net ralentissement depuis un trimestre. Et ceci n'est guère étonnant compte

même mois l'an dernier (1 477 mises en chantier contre 1 605 en septembre 2004). Toutes les RMR ont enregistré des reculs à l'exception de la région de Sherbrooke qui a affiché une hausse marginale (44 mises en chantier contre 40 en septembre 2004). Toujours dans la catégorie des maisons individuelles, la construction a également reculé dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants (90 mises en chantier contre 97 en septembre 2004) alors que les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants ont connu une légère hausse (3 %) comparativement au troisième trimestre de l'an dernier.

“La baisse de la construction de maisons individuelles au Québec est emblématique de ce qui se passe sur ce marché dans les autres provinces et villes canadiennes, et traduit la faiblesse récente du marché du travail et du marché de la revente, où l'offre est beaucoup plus grande cette année”, précise M. Hughes.

Regain d'activité en septembre pour les mises en chantier au Québec

la RMR de Sherbrooke enregistre un recul de 16 % comparativement aux neuf premiers mois de 2004.

Kevin Hughes, économiste provincial à la SCHL déclare: “Outre le dynamisme de la

tenu du ralentissement récent des facteurs fondamentaux soutenant la demande d'habitations.”

En septembre, le segment des maisons individuelles a enregistré une baisse de 8 % par rapport au



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!**