

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

# Le Propriétaire Journal

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 23, No 5

Mai 2006

## *Tout sur l'habitation au Québec et à Montréal Printemps 2006*



**La SCHL prévoit un marché équilibré dans la location en 2007...**

**Un ralentissement dans la construction et les ventes...**

**Les marchés sont encore solides mais toujours en déclin...**

**Un ralentissement de la construction de copropriétés est attendu mais nécessaire...**

*Textes et photos pages 3, 5, 11, 17*

***Le nouveau logiciel de l'APQ permet de prendre nos décisions plus rapidement***



page 2

***The APQ's new Software can Help us Make our Decisions a Lot Faster!***

**Visitez notre site Internet [www.apq.org](http://www.apq.org)**

***Procurez-vous gratuitement le nouveau logiciel "intelligent" de l'APQ***

## Le nouveau logiciel de l'APQ permet de prendre nos décisions plus rapidement

**D**es centaines de propriétaires et gestionnaires utilisent déjà le nouveau logiciel de vérification de crédit de l'Association des propriétaires du Québec. Ce logiciel intelligent, qui a été tout récemment lancé par l'APQ, fait fureur plus que jamais et pour Denis Lebeau, gestionnaire, et propriétaire de Gestion immobilière Oregon à Montréal, cet outil est absolument indispensable.

Il faut signaler que le nouvel outil est unique, n'est accessible que pour les membres en règle de l'APQ, et qu'aucune autre organisation de propriétaires ne peut l'offrir, et ce, à travers tout le Québec. Une véritable merveille pour les propriétaires qui l'utilisent.

«Ça nous permet de prendre nos décisions plus rapidement, alors que si on est intéressé par un candidat locataire qui visite notre logement, notre rapidité à l'évaluer peut faire toute la différence,» laisse savoir le gestionnaire d'expérience de plus de 20 ans et membre de l'APQ.

Pour les membres, il faut signaler que l'installation du nouvel outil se fait tout à fait gratuitement. L'utilisateur peut obtenir en ligne une fiche de crédit, après avoir fait signer évidemment le formulaire de demande de location à son candidat, tout en

M. Denis Lebeau de Gestion immobilière Oregon



Enquêtes de crédit en ligne

s'engageant à la confidentialité.

Monsieur Lebeau trouve le logiciel encore plus fantastique si l'utilisateur possède un portable alors qu'il peut faire visiter un logement, vérifier la fiche de crédit du candidat intéressé, remplir le formulaire d'offre de location et signer le bail, et ce, en quelques minutes seulement, sur les lieux mêmes.

«Les candidats locataires sont très contents d'un tel service de la part du propriétaire ou du gestionnaire,» d'ajouter M. Lebeau.

### La rapidité: toute une différence

Pour une autre membre de l'APQ, Madame Monique Roy, propriétaire de plus d'une centaine de logements, la rapidité pour prendre une décision avec un candidat pour la location, est plus qu'importante.

«J'ai pas l'habitude de faire des compliments, mais cette fois, je suis vraiment contente de ce nouvel outil, et de plus, il ne coûte rien d'installation comme membre de l'APQ,» mentionne Mme Roy.

«C'est super! Ça prend 5 minutes! C'est une merveille...» conclut la propriétaire d'expérience.

**H**undreds of landlords and managers have already been using the APQ's new credit and verification software that was introduced by the Association. The intelligent software, which was launched recently by the APQ is extremely popular, and for Denis Lebeau, Manager and owner of Gestion Oregon in Montréal, this tool is absolutely indispensable.

The new tool is unique, and is only accessible to APQ members. No other landlord organization can offer it throughout Québec. It's a real wonder tool for landlords who use it.

«It allows us to make decisions faster – especially if we are interested in a specific applicant. This makes our evaluation of the applicant easier and quicker. What a difference for us!», says the manager who has more than 20 years in the field, and who is an APQ member.

Installation of the new tool is absolutely free for new members.

## The APQ's new Software can Help us Make our Decisions a Lot Faster!

A user can access a credit file directly on-line, after having signed the obviously the credit access form for his/her potential tenant all the while pledging confidentiality. Mr. Lebeau finds the software even more fantastic should the landlord have a laptop computer. A user could visit an apartment, check the credit of the interested tenant, fill out the rental offer and sign the lease; all in the space of only a few minutes only, and on site.

«Rental applicants are happy with the service and with the landlord or manager,» adds Mr. Lebeau.

### Quickness makes all the difference!

Mrs. Monique Roy, another APQ member and landlord of more than 100 units, stresses that being fast and quick is of the utmost importance in making a decision with a rental applicant.

«I don't usually make compliments, but this time, I am delighted with this new tool. Furthermore, it doesn't cost anything to install as an APQ member,» adds Mrs. Roy.

«It's awesome! It takes five minutes! It's a wonder!» concludes the landlord.

**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

**Taux d'inoccupation de 3 % dans les logements locatifs à Montréal**

**On connaîtrait un marché équilibré en 2007**

À Montréal, le taux d'inoccupation de 2 % qu'on a connu en 2005, qui se situe maintenant à 2,5 % en 2006, devrait atteindre 3 % en 2007 (taux reconnu pour un marché équilibré, entre l'offre et la demande), selon les experts de la SCHL.

Les logements vacants seront plus nombreux et pour causes: plus grande accession à la propriété de plusieurs locataires à cause du maintien des bas taux d'intérêt, et aussi une augmentation de

l'offre de logements locatifs suite à la construction de plusieurs ensembles d'habitation durant les dernières années.

Cette accession à la propriété connaîtra un ralentissement à cause de ces mêmes taux d'intérêt qui devraient augmenter, influencée également par une hausse constante des prix sur le marché de la revente qu'on constate depuis quelques années dans la grande région métropolitaine.

“Pour ce qui est de l'offre, la

construction de 6 500 logements locatifs en 2006 et de 5 500 en 2007 contribuera également au desserrement du marché. Il faut toutefois mentionner que la majorité de ces unités seront destinées aux personnes âgées et qu'on comptera donc peu de nouveaux logements locatifs traditionnels.”

“En résumé, l'accession à la propriété de plusieurs ménages-locataires, la construction de logements locatifs et la faiblesse du marché de l'emploi pour les jeunes sont autant de facteurs favorisant une détente du marché. Pour sa part, la migration internationale demeurera un facteur important de la nouvelle demande

de logements locatifs, mais celle-ci n'arrivera pas à faire totalement contrepois. Le taux d'inoccupation continuera donc d'augmenter de façon graduelle en 2006 et 2007.”



**Nedco** www.nedco.ca

**MIEUX CONSOMMER**

**Indicateurs de sortie**

**Nouveaux appareils**

Indicateur de sortie à DEL **Subvention de 16\$ / indicateur**

**Appareils existants**

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL **Subvention de 4\$ / ensemble**

**95% économies annuelles moyennes**

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec les 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

**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](http://www.jeld-wen.ca)  
1-800-463-1930 sans frais

**Garantie à vie**

**FIABILITÉ pour la vie®**

**JELD-WEN®**  
PORTES ET FENÊTRES  
Collection Donat Flamand®

**MIEUX CONSOMMER**  
Partenaire officiel



**Mot de l'éditeur**



Martin A. Messier

**L**es représentants de l'APQ ont été occupés plus que jamais avec des entrevues dans tous les médias d'information du Québec, le 24 avril dernier, et pour cause, on apprenait que la ministre des

*Les causes de non-paiement de loyer*

**La ministre Normandeau doit s'assurer d'alléger la procédure**

de modifier les règles de la Régie du logement, en y établissant une procédure plus efficace pour les causes de non-paiement de loyer.

Cette procédure serait la suivante: le locataire recevrait par huissier une copie de la plainte pour non-paiement de loyer et un formulaire de contestation. S'il ne conteste pas par écrit la plainte du propriétaire dans un délai de 10 jours, selon le scénario envisagé, il serait automatiquement condamné par un greffier, ce qui entraînerait

le locataire décide de contester, il serait alors entendu en audience par un régisseur de la Régie du logement en présence du propriétaire et du locataire, comme c'est le cas actuellement.

L'APQ se réjouit évidemment des intentions de la ministre, alors que depuis des années, nous faisons des représentations en ce sens. Il est important qu'on puisse éliminer les interminables délais actuels de la Régie du logement, au niveau des causes à être entendues.

Si la ministre Normandeau va jusqu'au bout avec ses intentions, l'adoption de ce nouveau projet de loi permettrait de rendre le système plus efficace pour tous. Ces causes de non-paiement engorgent inutilement le fonctionnement de la Régie du logement, provoquant des délais dans les autres types de dossiers, tels que le bruit, les animaux, les dommages faits au logement, etc.

Si on considère que les plaintes de non-paiement de loyer constituent environ la moitié de toutes les causes entendues par la Régie du logement durant une année, la solution souhaitée depuis longtemps par l'APQ, et maintenant envisagée par la ministre Normandeau, permettrait de régler un problème important.

Nous espérons fortement, au nom de tous les propriétaires et locataires du Québec, que le gouvernement tiendra le cap.

**Il est important qu'on puisse éliminer les interminables délais actuels de la Régie du logement, au niveau des causes à être entendues.**

Affaires municipales et des régions, Mme Nathalie Normandeau, avait maintenant l'intention de déposer un projet de loi qui permettrait

son expulsion du logement sans que la présence du propriétaire ne soit requise devant la Régie du Logement. Par contre, si le

**Minister Normandeau must Streamline the System**

APQ representatives were featured in numerous interviews throughout Québec last April 24 – and for good reason. Municipal and Regional Affairs Minister Normandeau revealed that she intended to table a Bill in the National Assembly to modify the regulations of the Régie du logement, by establishing more efficient procedures for non-payment of rent.

The procedure is the following: a tenant will now receive a copy from a bailiff of the complaint for non-payment of rent and a dispute form. According to the new scenario, if a tenant doesn't contest the landlord's complaint within 10 days, he/she will automatically be served by a bailiff who will lead to eviction from the tenant's apartment/dwelling without the

landlord having to appear before the Régie du Logement. On the other hand, if the tenant decides to contest the complaint, he/she will be heard by a régisseur of the la Régie du logement along with the landlord and tenant, as is the case now.

The APQ is obviously delighted with the Minister's intentions as we have been making representations along these lines for many years. It is important that the current interminable delays of the Régie du logement be eliminated at the case level.

If Minister Normandeau fulfills her intentions, adoption of this new Bill will make the system more

effective and efficient for everyone. Causes of non-payment of rent uselessly bottleneck the operation of the Régie du logement, and lead to delays in other types of cases, such as noise, animals, damage to the unit, and so on.

If we consider that non-payment complaints constitute about one-half of all cases heard by the Régie du logement in one year, the solution desired by the APQ for a long time now – and one planned by the Minister, will allow a significant problem to be addressed and rectified.

We strongly hope, on behalf of all landlords, that the Government will be true to its word.

Volume 23, numéro 5  
Mai 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  
Me Isabelle Bourcier, avocate  
Sandrine Vanlelo  
François Lemay

**Personnel de bureau**  
Lyne Faquette Solange Litalien  
Isabelle Poulet

**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.leproprietaire.ca



# Le marché immobilier connaîtra un ralentissement dans les prochains mois

«Baisse des mises en chantier, hausse du nombre de propriétés existantes à vendre, fléchissement important de la croissance des prix, bref, le marché de l'habitation a montré en 2005 ses premiers signes de faiblesse, après trois années de progression effrénée. Cette année et l'an prochain, le marché immobilier résidentiel continuera d'afficher une solide performance, mais certains éléments, notamment le relèvement des taux hypothécaires, laisse présager le ralentissement d'un certain nombre d'indicateurs.»

C'est un résumé de la situation du marché de l'habitation, et ce sont les experts de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui se sont prononcés pour les années 2006, et 2007. La boule de cristal s'arrête cependant à 2007.

L'économie américaine a connu une bonne performance en 2005. Le climat économique est demeuré sain mais cette économie devrait être moins forte en 2007. Depuis quelques temps, le marché immobilier américain enregistre aussi un ralentissement.

L'économie canadienne est évidemment influencée par ses voisins. Cette économie connaît cependant des disparités importantes entre les provinces canadiennes. Les croissances les plus fortes proviennent de l'Alberta avec son pétrole alors que la Colombie-Britannique s'en tire également très bien. Ce n'est pas le cas pour les provinces plus à l'est, soit pour

l'Ontario et le Québec qui dépendent davantage du secteur manufacturier où la compétition salariale est extrêmement importante surtout à partir de pays où la main-d'oeuvre bon marché est abondante.

La hausse du dollar canadien a des effets néfastes en particulier au Québec. «En ce qui a trait à Montréal, le Conference Board du Canada a estimé la croissance du PIB réel de 1,8 % l'an dernier, ce qui est moins que dans la majorité des grands centres urbains canadiens.» Le secteur de la construction résidentielle y a reculé de 12 %.

Pour Montréal toujours, le Conference Board du Canada prévoit que la progression du PIB sera de l'ordre de 2,6 % en 2006, en particulier en raison de deux projets d'hôpitaux universitaires d'envergure dont la construction devrait débuter avant la fin de l'année.

Pour l'année 2007, la croissance du PIB réel canadien de 3,0 % devrait se maintenir à peu près au même niveau que cette année et celui du Québec devrait augmenter à 2,6%, et ce sera le cas pour la métropole également.

## Taux d'intérêt

La SCHL prévoit que d'ici la fin de 2006, les taux des prêts de un an et de cinq ans seront de 6,5 % et de 7,0 % respectivement. En 2007, les taux pour un an devraient baisser légèrement à 6,4 % tandis que les prêts pour cinq ans se maintiendront au même niveau qu'à la fin de la présente année.



## 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  
Télex: (450) 979-0997



## DÉCONTAMINATION RÉSIDENTIELLE

- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation



## LES ENTREPRISES FERNAND BEDARD INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL & SPÉCIALISÉ  
GENERAL & SPECIFIC CONTRACTOR

LICENCE : RBQ 2275-1523-58

*Nous sommes une compagnie responsable qui peut vous décharger d'un gros fardeau. Depuis plus de 10 ans nous nous spécialisons dans ce domaine. Nous avons toujours travaillé avec des compagnies d'environnement accréditées par le gouvernement afin de fournir à nos clients un rapport de réhabilitation de terrain. Ce qui vous permettra de vendre votre propriété adéquatement dans le futur.*

TÉL. : (514) 633-9925  
FAX : (514) 633-9259

Réaction au premier budget des Conservateurs

**L'APQ croit que l'argent pour les logements sociaux devrait plutôt servir à aider les locataires à se loger**

ROGER Chayer PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer  
alain.chayer@plomberiechayer.com  
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3  
Tél.: (514) 590-0666  
www.plomberiechayer.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

L'APQ croit que l'argent prévu pour les logements sociaux dans le budget Flaherty devrait plutôt servir à aider financièrement les locataires à faibles revenus à se loger dans les logements du secteur privé, au lieu d'investir dans les HLM, qui ne servent qu'à créer des ghettos, tout en exigeant des budgets d'opération absolument exorbitants.

sont réellement dans le besoin, pour les diriger dans les logements du privé, une formule qui avantagerait tous les locataires, tout en favorisant un parc immobilier plus en santé à travers le Québec. Confiner les locataires plus démunis dans les HLM dont l'âge de certains immeubles exige déjà une fortune des gouvernements pour les restaurer, n'est toujours pas la solution selon nous," laisse savoir sans détour le président de l'APQ, Me Martin Messier.

Le gouvernement fédéral prévoit 1,4 milliard \$ pour l'habitation, dont 800 millions \$ pour le logement à loyer modique, alors que le Québec recevrait environ 200 millions \$.

"L'argent des taxes des contribuables serait pas mal mieux investi dans l'aide à la personne," croit aussi le président de l'Association des propriétaires du Québec qui défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec depuis plus de 20 ans.

L'APQ croit qu'on doit cesser tout simplement la construction de logements sociaux. "La solution que nous avons toujours proposé est d'aider davantage financièrement, par une allocation bien précise au logement, les locataires qui

(30)

Communiqué de presse diffusé mardi 2 mai 2006 à Montréal.

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

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

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

Multi-Prêts  
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÉQUES  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Sœurs (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



— L'APQ ÉTAIT PRÉSENTE —

## La SHQ lance des publications sur les perspectives démographiques et le logement



La ministre des Affaires municipales et des Régions, madame Nathalie Normandeau, a présidé au lancement de trois études publiées par la Société d'habitation du Québec (SHQ), lors d'une réception qui se déroulait à Québec. Ces publications portent respectivement sur l'évolution démographique et le logement – 2001-2051, sur les ménages d'une seule personne et sur les conditions d'habitation en milieu rural.

L'APQ avait été invitée au lancement, et c'est madame Isabelle Poulet, coordonnatrice aux communications, qui a participé à l'événement.

Pierre Cliche, le président-directeur général de la SHQ, a déclaré à cette occasion: "Chacune des études lancées aujourd'hui apporte un éclairage nouveau sur différentes questions liées au logement. Il est essentiel pour les pouvoirs publics, comme pour les partenaires concernés, d'avoir un portrait aussi clair que possible de la situation actuelle et future du logement."

### *L'évolution démographique et le logement au Québec, rétrospective 1991-2001 et perspectives 2001-2051*

Cette première étude permet de dégager des constats assez précis sur ce que sera la situation du logement en 2021, le tout basé sur des scénarios élaborés par l'Institut de la Statistique du Québec.

### *Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec*

La deuxième publication permet d'approfondir nos connaissances sur

un changement démographique majeur qui touche tous les pays industrialisés: l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne. Alors que ce groupe ne représentait que 5 % des ménages dans les années 50, il représente 30 % en 2001.

### *Conditions d'habitation des ménages québécois vivant en milieu rural*

La troisième publication a été élaborée à partir d'un nouveau concept de Statistique Canada: les zones d'influence métropolitaine (ZIM). Cette façon de répartir la population permet de caractériser les zones rurales selon leur degré d'interdépendance avec les centres urbains. Ce concept met en évidence l'hétérogénéité des milieux ruraux.

Ces publications sont disponibles au Centre de documentation et dans le site Internet de la SHQ à l'adresse Internet suivante; [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca), dans la section Nouveautés.

Visitez le nouveau site Internet de l'APQ-- [www.apq.org](http://www.apq.org)



**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](http://www.ges-mar.net)



**Chronique juridique**

Me Robert  
Soucy

La propriétaire envoie à la locataire, le 27 décembre 2005, un avis de reprise du logement qui se lit comme suit :

“Vous êtes avisé que, à titre de propriétaire-locateur, j’entends reprendre votre logement à l’expiration de votre bail à durée fixe se terminant le 30 juin 2006.”

La propriétaire a utilisé le formulaire d’avis de reprise de logement que la Régie met à la disposition des parties. La locataire soulève que l’avis donné par la locatrice, le 27 décembre 2005, est invalide parce qu’incomplet. En effet, il ne mentionne pas le nom de bénéficiaire de la reprise du logement.

La preuve révèle que le ou vers le 25 janvier 2006, la propriétaire et son fils ont rencontré la locataire. De fait, c’est lors de cette même rencontre qu’elle apprend que la reprise de son logement est demandée pour la propriétaire elle-même. Le 27 janvier 2006, la locataire refuse de quitter le logement à la fin de son bail.

## L’avis de reprise du logement incomplet n’entraîne pas nécessairement son rejet

### Le droit

Selon le code civil du Québec, l’avis de reprise du logement doit avoir un contenu obligatoire :

“Art. 1961. L’avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l’exercer, le nom du bénéficiaire et, s’il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

L’avis d’éviction doit indiquer le motif et la date d’éviction. Toutefois, la reprise ou l’éviction peut prendre effet à une date postérieure, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal.”

Les auteurs Rousseau-Houle et De Billy expliquent :

“Certaines décisions jurisprudentielles sont cependant venues atténuer le formalisme exigé par l’article 1659.1 C.c.Q. Ainsi, en ce qui a trait à la mention du nom de la personne pour qui on procède à la reprise de possession, on n’a pas toujours exigé une identification complète du bénéficiaire lorsque le locataire disposait d’éléments suffisants pour l’identifier.

... Lorsque le locateur entend reprendre possession du logement pour s’y loger, il n’a pas à mentionner son nom comme bénéficiaire de la reprise.<sup>1</sup>

Un autre auteur Pierre G. Jobin a écrit au sujet de la régularité du préavis de reprise de possession les commentaires suivants :

“Le Code civil exige que le préavis du locateur annonçant la reprise du logement indique le nom de la personne pour qui la reprise est demandée, la date pour laquelle elle est demandée et, s’il y a lieu, le lien ou le degré de parenté avec le locateur. Cette disposition a fait l’objet d’une jurisprudence plus ou moins cohérente. On trouve en effet certaines décisions admettant la régularité d’un préavis qui ne comporte pas toutes ces mentions obligatoires (par exemple, le nom du bénéficiaire de la reprise). On sent parfois le désir du tribunal d’éviter un formalisme superflu. En fait, il s’agit presque toujours d’espèces où le locataire ne subissait aucun préjudice du fait de l’omission, puisqu’il connaissait le fait non mentionné.”<sup>2</sup>

Le juge Louis Rémillard de la Cour du Québec a déjà cassé une décision de la Régie du logement qui avait rejeté leur demande de reprise au motif que l’avis était invalide parce qu’il y avait une erreur quant à la date de

reprise.

### Il a écrit à ce sujet :

“...le Tribunal vient à la conclusion que le caractère impératif de 1961 C.c.Q. n’est pas tel que le fait d’avoir, par mégarde, indiqué que la date prévue pour la reprise de la maison était le 30 juin de l’année écoulée plutôt que le 30 juin de l’année à venir entraîne la nullité absolue de l’avis. L’article ne faisant aucune mention que son observation est imposée à peine de nullité, il faut conclure qu’il s’agit plutôt d’une présomption relative bien que les propriétaires désiraient reprendre leur maison le 30 juin 1998. En effet, selon le témoignage non contredit de Mme Casson, dans les jours qui suivaient la réception de la lettre, M. Timothy Rilly l’aurait appelée pour se faire confirmer l’intention des propriétaires, ce qu’elle fit (Mme Salter a prétendu que son mari, qui n’a pas été entendu à l’audience, ne lui aurait pas fait mention de cet appel).”<sup>3</sup>

D’ailleurs, dans une autre affaire M. Le juge Simon Brossard de la Cour du Québec écrit que :

“Considérant que bien que l’avis soit une formalité obligatoire et soit une considération préalable à l’exercice du droit de la locatrice, le formalisme de l’article 1659 I.c.C. (aujourd’hui 1961 C.c.Q.) a été atténué par la jurisprudence. Les termes “Je prendrai possession de l’immeuble” sont jugés suffisamment explicites...”

### Conclusion

Dans le cas présent, la locataire a su lors d’une rencontre que la bénéficiaire était la locatrice. Dans cet optique, cette dernière a pu vérifier le bien-fondé de la demande et aussi préparer les arguments qu’elle entendait soulever à l’audience. Aussi, le tribunal est d’avis que les circonstances sont telles, qu’il y a lieu d’appliquer les décisions qui concluent que l’article 1961 C.c.Q. contient une présomption relative qui peut être écartée par la preuve que le locataire ne subit aucun préjudice sérieux vu l’absence d’une mention obligatoire.<sup>4</sup>

1. Thérèse Rousseau-Houle et al. Le bail du logement. Les éditions Wilson et Lafleur, 1989 p.227.
2. Pierre-Gabriel Jobin. Le louage. Les éditions Yvon Blais inc. 2<sup>e</sup> édition. 1996. p.560.
3. Sophie Carson c. Timothy Rilly C.O. Longueuil 505-02-010016-962, 20 mai 1998.
4. Régie du logement, Montréal, 31 060206 172 G; 26 avril 2006.



### 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](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

Service privilégié aux membres



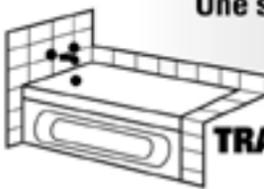
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉS  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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 réemailage  
Une solution intéressante  
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS  
SUR PLACE

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

LE RÉEMAILAGE  
DE LA BAIGNOIRE

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



(450) 928-9934

(514) 928-9934



# ça cache ça dure...

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

Le vrai magasin de peinture

## Truc du mois

### La préparation de surface, c'est important :

Une bonne préparation de surface, c'est 80% du résultat de tous travaux de peinture. Une bonne préparation consiste en plusieurs petits points qui font la différence. Avant de peindre, il faut s'assurer que la surface est propre, sèche, libre de poussière, graisse, huile, cire, rouille ou tout autre contaminant. De plus, les surfaces ne devraient pas être trop lustrées afin de maximiser l'adhésion de la peinture sur la surface.

Si la surface présente des traces de saleté comme les graisses ou huiles, il faut utiliser un dégraissant efficace et faire suivre d'un bon rinçage à l'eau claire. Les marques de crayon de cire sur un mur peuvent s'effacer grâce ..... à une efface !

La rouille doit être délogée avant de peindre si on veut maximiser la performance. Un coup de papier sablé ou encore l'utilisation d'une sableuse manuelle et un minimum de délai avant la pose de peinture prolongent la durée et l'efficacité du revêtement. Le sablage permet également de faire disparaître le surplus de lustre d'une surface et d'augmenter la force d'adhésion de la peinture sur le substrat.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 <sup>e</sup> 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	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	1270, Aut. Duplessis	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

**1-888-Bétonel**

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)



**Le Propriétaire**

## Profil de membre

Berthold  
Lévesque

**A**vec la confiance qu'elle avait en son père, Mme Céline Fauvel décidait de faire l'acquisition d'un cinqplex sur la rue Cartier à Montréal, pour pouvoir y habiter

## “Je voulais me loger sans que ça coûte trop cher”

*Céline Fauvel, membre de l'APQ*

et planifier avec les années une certaine sécurité financière. Elle devait posséder une bonne dose de confiance en elle pour acheter ces logements en 1980 alors que les taux d'intérêt étaient très élevés.

Bien heureuse d'avoir pris une telle décision, et aujourd'hui, le même petit immeuble est toujours entièrement loué avec une valeur marchande qui est vraiment intéressante.

“J'étais célibataire et je voulais me loger sans que ça coûte trop cher,” mentionne Céline Fauvel tout en ajoutant qu'elle était motivée dans son geste par son père à ce moment-là, Rosaire Fauvel, contracteur, mais ce dernier décédait en 1988. “Mon père me conseillait et visitait les immeubles avec moi pour vérifier si je ferais une bonne affaire.”

Céline Fauvel faisait finalement l'acquisition trois ans plus tard seulement,

en 1983, d'un immeuble de 13 logements situé près de l'Université de Montréal, un autre bon choix d'emplacement et elle ne regrette rien, même si maintenant, les 18 logements au total, exigent quand même de l'entretien et des relations à gérer avec plus de locataires.

L'acquisition du deuxième immeuble s'est faite d'une façon un peu spéciale, alors que Mme Fauvel visitait un immeuble en compagnie et pour un ami. Elle devait lui mentionner que si l'immeuble ne l'intéressait pas, elle, par contre, était intéressée à faire une offre.

Il n'y a pas eu d'autres acquisitions cependant, durant les années qui ont suivi jusqu'à aujourd'hui.

“Finalement, j'ai constaté avec le temps que j'avais un bon sens de la négociation,” mentionne aussi notre interlocutrice, qui croit que l'immobilier résidentiel apporte bien des avantages à long terme même s'il faut y mettre beaucoup d'efforts, pour régler certains problèmes avec des locataires, et faire l'entretien des immeubles.

Membre de l'APQ depuis déjà plusieurs années, Mme Fauvel utilise de façon régulière les

enquêtes de pré-location, une condition essentielle selon elle pour prendre le temps de bien qualifier ses futurs locataires.

Mme Fauvel a constaté, qu'avec l'arrivée d'un nouveau propriétaire, les locataires pensent



Mme Céline Fauvel

immédiatement que celui-ci va augmenter automatiquement les loyers lors de la prochaine période de renouvellement. “Les gens te sortent tous les petits problèmes en te voyant pour la première fois.”

Elle constate également que les jeunes locataires surtout, pensent que tout leur est dû, et sont très exigeants comme clients.

Céline Fauvel dit prendre sa retraite bientôt de Emploi-Québec où elle travaille depuis de nombreuses années, et ses 18 logements la rassurent pour réussir à être encore occupée en plus de profiter d'un revenu supplémentaire.



Les logements de la rue Cartier.

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

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

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



**La SCHL confirme  
ses prévisions du secteur de l'habitation**

## Des marchés encore solides mais toujours en déclin

**Kevin Hughes et Paul Cardinal, analystes de marché à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont confirmé que leurs prévisions du secteur de l'habitation faites à la fin de 2005, soit il y a environ six mois, se sont avérées justes, en particulier pour tout le Québec et la grande région de Montréal.**



À la conférence de presse, M. Marcel Dumont, Directeur du Centre d'analyse de marché du Québec, SCHL, et Me Martin Messier, président de l'APQ.

Une conférence de presse avait été convoquée hier à Montréal pour fournir un ajustement des prévisions déjà faites.

Monsieur Kevin Hughes a laissé entendre que la construction résidentielle était toujours à la baisse au Québec. « Nous sommes toujours en situation de déclin ». Il n'y a pas que la construction résidentielle qui connaîtra un ralentissement en 2006 et 2007, ce sera aussi le cas pour le marché de la revente mais qui réussira quand même à se maintenir, avec des prix qui vont augmenter à moins de 10 %, et un marché locatif plus équilibré.

Pour sa part, Monsieur Paul Cardinal, analyste principal de marché pour la région de Montréal, a rappelé que l'immobilier a connu un premier signe d'essoufflement en 2005. Ainsi, la fièvre immobilière qu'on devait connaître de 2002 et 2004, s'estompe lentement. Selon l'analyste, nous sommes cependant toujours en bonne conjoncture, alors que la croissance de l'emploi

sera légèrement positive, les taux d'intérêt amorcent une hausse lente, la confiance des consommateurs ne baissera que légèrement, et le solde migratoire sera encore en territoire positif.

Paul Cardinal a parlé de la situation des condominiums alors qu'on perçoit une saturation du « haut de gamme » dans le centre-ville de Montréal en particulier. En mars dernier, on comptait 225 copropriétés achevées et inoccupées alors que 2 200 autres étaient en construction.

Le produit qui performe toujours le mieux est celui des plex, et ça risque de le demeurer au cours de 2006 et 2007. C'est toujours un marché qui profite davantage aux vendeurs.

Les deux représentants de la SCHL prédisent que les taux d'intérêt, pour des termes de 5 ans, devraient atteindre 7 % à la fin de 2006 et se maintenir au même niveau en 2007.

Enfin, Paul Cardinal croit qu'après 2007, les mises en chantier s'aligneront sur la formation du nombre de ménages.



Les experts de la SCHL, MM. Kevin Hughes et Paul Cardinal

## Markets are still solid but are going down

**Kevin Hughes and Paul Cardinal, Canada Mortgage and Housing Corporation have confirmed that that forecasts for the housing sector made at the end of 2005 – about six months ago – are not particularly accurate for all of Québec and especially for the greater Montréal area.**

A press conference was called yesterday in Montréal to announce the adjustments to the forecasts.

Mr. Hughes revealed that residential construction was low in Québec. « We continue to experience a decline ». Construction is not the only area where there will be a decrease in 2006 and 2007. This will also apply to the resale market which

should be maintained with prices that will increase at least 10%, and present a more stable rental market.

Paul Cardinal, Senior Market Analyst for the Montréal region stated that the first sign of pause in the trends occurred in 2005.

Therefore, the market fever of 2002 and 2004 is slowing down a bit.

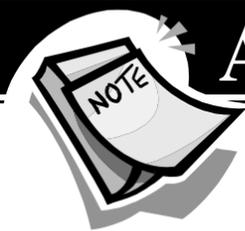
According to Mr. Cardinal, we are, however, at a healthy crossroad, while the increase in employment is slightly positive, interest rates are slowly climbing, and consumers' interest will decrease slightly, and the migratory trend in Québec will still be positive.

Mr. Cardinal discussed the condominium situation with a « high quality » saturation point being reached in downtown Montréal in particular. In March, there were only 225, but 2,200 more were under construction.

The best performing product – plexes – are located in the same sector and should continue this way in 2006 and 2007. The market is more of a sellers' market rather than a buyers' market.

Both CMHC representatives predict that interest rates should reach 7% for a five-year term at the end of 2006, and should maintain themselves at the same level during 2007.

Finally, Paul Cardinal believes that after 2007, startups will align themselves to the number of households being formed.



## Agents immobiliers

### 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

### 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

## 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

### 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

## Chauffage

### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada  
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

## 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

## 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

### 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

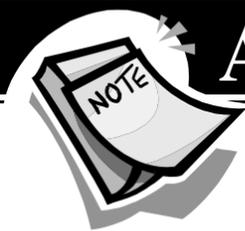
### Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

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

**(514) 382-9670**



## 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

## Design d'intérieur

### Diane Préfontaine

- Tél.: (450) 622-6728
- (514) 883-6827
- dianeprefontaine@hotmail.com
- Consultante en design d'intérieur
- Résidentiel et commercial
- Spécialisée en gérontologie et recouvrement de sol
- Pour embellir votre intérieur dans un décor personnalisé

## 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) 945-6538
- 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 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

### Serge Desgroseilliers Électrique

- Entrepreneur-électricien
- Tél.: (450) 715-3191
- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

## 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, rénovations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

## 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

### 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

### 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

### R.M.B. Extermination inc.

- Pont-Viau, Laval: (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

### 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

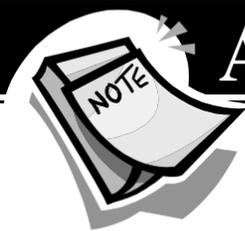
- Tél.: (450) 763-1250
- Cell.: (514) 993-6047
- Télé.: (450) 763-0802
- évaluation@videotron.ca
- Financement-Fiscalité-Assurances
- Succession, litige
- Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon

## 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

#### Proгим 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 SLC

Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 799-8421  
sandra\_latendresse@sympatico.ca

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

### 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

### 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  
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

## 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

## 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

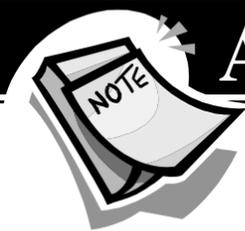
### Cerf-plan

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

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

**(514) 382-9670**



## Maçonnerie

### B.L. Maçonnerie & fils

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

## Marquage

### (routier)

### Marquage M.C.

- Tél.: (450) 474-7077
- info@marquagemc.com
- www.marquagemc.com
- Marquage routier
- Ligne de stationnement
- Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur
- Imperméabilisation
- Estimation gratuite

## 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 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

### 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

### Bétonnel

- Tél.: (514) 273-8855
- Sans frais: 1-888-bétonnel
- www.betonnel.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!

## Plomberie et chauffage

### K.F. Pelletier inc.

- Plomberie/chauffage/gaz
- Tél.: (514) 366-2110
- Résidentiel, commercial, industriel
- Construction neuve, rénovation
- Installation de tous genres: changement de réservoir eau chaude, foyer au gaz, etc
- Appel de service en urgence 24 heures
- Gaz

### Servitech Combustion inc.

- Tél.: (514) 353-6732
- Partout au Québec:
- 1-877-353-6732
- Installation et modification de chauffage
- Chaudières de toutes capacités
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Nous transformons votre énergie... avec efficacité!
- Membre du groupe Gaz Métropolitain Plus

### 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

## 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, prélatars, 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

## 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) 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

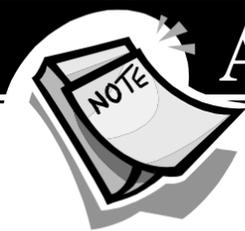
### Multi-Prêts

- 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

## 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



## 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

### 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 (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.

Cell.: (514) 713-2649  
Cell.: (514) 235-2990

- 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

#### 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

### Réparation

#### Maintenance Canada

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

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

## 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](http://www.alouexpress.com)

### Systemes de chauffage

#### Servitech Combustion inc.

Tél.: (514) 353-6732  
Sans frais: 1-877-353-67

- Nous transformons votre énergie...
- Installation et modification de chaufferie
- Chauffages de toutes capacités; vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
- Membre du groupe Gaz Métropolitain Plus

### Télécommunication

#### Dialek Télécom

Tél.: (514) 461-1119  
ldufault@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

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

**(514) 382-9670**

**Visitez le nouveau site Internet de l'APQ-- [www.apq.org](http://www.apq.org)**

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



*Selon les experts de la SCHL*

## ***Un ralentissement de la construction de copropriétés est attendu mais nécessaire***

*Berthold Lévesque*

En 1990, les logements en copropriété représentaient seulement 13 % des mises en chantier totales et cette proportion est passée à 35 % l'an dernier. Cet élan de construction de condominiums, en particulier dans la région de Montréal, devrait ralentir, une demande initiale commandée par le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages et la rareté des terrains en milieu urbain.

La SCHL croit, que d'un point de vue purement conjoncturel, la construction de copropriétés est appelée tout simplement à ralentir au cours des prochains mois, et ce ralentissement est même nécessaire, selon les experts.

« Afin de ne pas déséquilibrer ce marché en créant des surplus, il serait attendu, à court terme, que les constructeurs ralentissent un peu la cadence. »

On mentionne que 8 000 logements en copropriété devraient être mis en chantier cette année, soit une baisse de 9 %. Ce nombre devrait baisser à 7 000 l'an prochain, ce qui provoquera un recul de 13 %. Pour pouvoir écouler les unités construites et invendues, les promoteurs se devront de baisser encore leurs prix.

La construction de copropriétés au centre-ville de Montréal devra ralentir. En mars dernier, il n'y avait que 225 copropriétés achevées et inoccupées dans ce secteur de la métropole, rien d'alarmant en soi, si ce n'était que durant la même période, 2 200 autres étaient en construction. « Puisque 730 unités seulement ont été écoulées au centre-ville, en 2005, le volume des copropriétés qui arriveront bientôt sur le marché nous semble disproportionné par rapport à la vigueur de la demande. » Les experts croient qu'il faudra un minimum de 2 ans avant d'écouler toutes ces unités.



**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

**Commercial  
Industriel  
Résidentiel**

[www.rainsofttrivesud.com](http://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



**Le Propriétaire**



Noël Hémond

## Quel prêt hypothécaire vous convient le mieux?

**D**e nos jours, tout le monde parle de prêts hypothécaires. C'est que les taux d'intérêt sont encore relativement bas et que le marché canadien de l'habitation est toujours très dynamique (bien qu'il semble perdre rapidement de la vigueur aux États-Unis). Les prêteurs savent que bien des gens pensent à acheter leur première maison ou à déménager. Jetez un coup d'œil dans les

journaux ou à la publicité que vous recevez par la poste et vous tomberez probablement sur l'annonce d'un prêt hypothécaire quelconque qui, semble-t-il, vous convient parfaitement. Ces prêts ne peuvent toutefois pas tous être taillés sur mesure pour vous, car vos caractéristiques financières et vos besoins sont uniques - c'est pourquoi la solution hypothécaire que vous choisissez doit être à votre mesure.

Il semble exister toute une gamme d'options hypothécaires sur le marché et les prêteurs rivalisent d'imagination quand vient le temps de leur donner un nom. Toutefois, si vous faites abstraction de toutes les hyperboles et de la terminologie

hypothécaire, les options peuvent être réduites à ceci :

### Versement initial

Si vous optez pour un prêt hypothécaire *conventionnel*, vous devez payer de votre poche une mise de fonds représentant au moins 25 % du prix d'achat. Par contre, le prêt hypothécaire *à rapport élevé* vous permet de réduire ce versement à 5 % seulement (vous devrez alors toutefois souscrire une assurance hypothécaire par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou de Genworth Financial Canada). Rappelez-vous cependant que plus votre mise de fonds est réduite, plus vos paiements hypothécaires seront élevés - prenez donc le temps de réfléchir avant de choisir cette option.

### Amortissement

La période d'amortissement est le nombre d'années dont vous aurez besoin pour rembourser totalement votre prêt hypothécaire. La période habituelle est de 25 ans, mais en versant des paiements mensuels plus élevés sur une période écourtée, vous épargnerez considérablement sur le coût d'emprunt.

### Durée

La durée d'un *prêt hypothécaire* est le nombre de mois pour lequel on vous octroie un prêt au même taux d'intérêt et selon les mêmes modalités. Lorsque les taux d'intérêt sont bas, il peut être avantageux de choisir une durée assez longue. Lorsque les taux sont

élevés ou en baisse, il est préférable d'opter pour une durée courte - six mois ou un an - et de réévaluer vos options par la suite.

### Prêt ouvert ou fermé

Un prêt hypothécaire *ouvert* vous permet de rembourser votre dette aussi rapidement que vous le désirez, et ce, à tout moment et sans pénalité. Un prêt hypothécaire *fermé* ne peut pas être remboursé entièrement d'un seul coup, pas plus qu'il ne peut être renégocié ou refinancé pendant sa *durée* sans engendrer une pénalité. Par contre, le taux d'intérêt des prêts hypothécaires ouverts est généralement plus élevé que celui des prêts fermés.

### Taux fixe ou variable

Le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire à *taux fixe* demeure le même pour toute la durée du prêt, de sorte que votre paiement mensuel ne vous réservera aucune surprise. Les versements des prêts hypothécaires à *taux variable* fluctuent d'un mois à l'autre, puisque les taux du marché changent sans cesse. Les prêts hypothécaires à *taux fixe* affichent généralement des taux plus élevés que ceux des prêts à *taux variable*.

Choisir le bon prêt hypothécaire peut être une décision difficile à prendre. Votre conseiller financier peut vous aider à analyser votre situation financière et vous tailler un prêt hypothécaire parfaitement adapté à vos objectifs.

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

Nous transformons votre énergie...

# SERVITECH COMBUSTION INC.

avec efficacité!

Installation et modification de chaufferie

- Chaudières de toutes capacités; vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Combustion et instrumentation de chaudière
- Soudure haute pression
- Réfractaire et isolation
- Location de chaudière
- Traitement d'eau

Pour nous rejoindre (514) 353-6732  
Partout au Québec 1 877 353-6732

G.E. Distributeur autorisé en  
tous les États

Membre du groupe  
Gaz Métropolitain Plus

Fenêtres / Portes  
Rampes / Clôtures

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

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

# Projet de loi pour accélérer les causes de non-paiement?

## Pour désengorger la Régie du logement

La ministre des Affaires municipales et des régions, Mme Nathalie Normandeau, a l'intention de présenter un projet de loi prochainement pour accélérer les causes de non-paiement de loyer devant la Régie du logement, ce qui aurait pour effet de désengorger ce tribunal.

Avec le projet de loi, Québec verrait à introduire une procédure éclair afin d'expulser les locataires dont le loyer est en retard de plus de trois semaines.

La procédure qui est étudiée est la suivante: le locataire recevrait par huissier une copie de la plainte pour non-paiement de loyer, un

formulaire de contestation et se verrait assigner une date d'audience. Si le même locataire ne conteste pas par écrit la plainte du propriétaire dans un délai de 10 jours, selon le scénario envisagé avec le projet de loi, il serait automatiquement condamné par un greffier, ce qui entraînerait son expulsion du logement.

Par contre, si le locataire décide de contester, il serait alors entendu en audience par un régisseur de la Régie du

logement, comme c'est le cas présentement. Il aura alors à prouver qu'il a bel et bien payé son loyer, ou encore acquitter les montants dus à son propriétaire au moment de l'audience ou avant, afin d'éviter que son bail soit résilié.

Il faut mentionner que les plaintes pour non-paiement de loyer constituent environ la moitié de toutes les causes qui sont entendues dans un an à la Régie du logement. On parle de 44 742 dossiers de non-paiement sur un total de 84 245 dossiers traités l'an dernier.

En accélérant les causes de non-paiement à la Régie du logement, la ministre croit que cette nouvelle procédure préconisée permettra de libérer des régisseurs afin qu'ils consacrent davantage de temps à d'autres causes plus litigieuses. Aussi, dans 70 % des cas de non-paiement de loyer, les gens ne se présentent même pas à l'audience.

Les regroupements qui

représentent les locataires s'objectent déjà au projet de loi, mais les propriétaires se sont réjouis du geste qui pourrait être posé par la ministre Normandeau.

Le président de l'APQ, Me Martin Messier, a expliqué devant les médias d'information à travers le Québec, que la nouvelle était bien reçue tout en souhaitant que Québec ne recule pas devant les pressions des groupes sociaux. L'APQ se réjouit que le gouvernement du Québec envisage d'agir ainsi pour accélérer les causes à la Régie du logement, et les intentions de la ministre sont une bonne nouvelle.

«Dans la plupart de ces dossiers-là, les locataires n'ont rien à dire, ils ne sont généralement même pas présents. On est assermenté, et on répète ce qui est écrit dans la demande. Ces choses peuvent être prouvées sans qu'une salle d'audience soit nécessaire, avec un régisseur, et des preuves à présenter,» devait mentionner Me Messier.



*Visitez  
quotidiennement  
notre site Internet  
[www.apq.org](http://www.apq.org)*



## Propriétaires

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

---

**(819) 771-5224**



Association des  
Propriétaires du 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!**