

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 22, No 10

Octobre 2006

Le Propriétaire

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

***“L’immobilier n’est pas un job à temps plein
mais une
préoccupation
constante”***

André Tremblay



www.apq.org

***Cours de
formation
gratuits pour
les membres!***

page 2

***La
modération
aura bien
meilleur goût!***

page 4

***Quoi faire en
cas de décès
de votre
locataire!***

page 6

Procurez-vous gratuitement le logiciel “intelligent” de l’APQ

Le Propriétaire

Des cours de formation gratuits pour les membres de l'APQ

Avec une demande constante à ce niveau, l'APQ a décidé d'offrir une nouvelle série de cours de formation pour ses membres. Les cours seront donnés à l'Auberge Universel, 5000, Sherbrooke Est, à Montréal (Métro Viau), de 19 h à 22 h.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre en règle de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.

Le premier cours qui a été donné le 25 septembre 2006, qui portait sur la signature du bail et ses implications, a été un grand succès.

Les autres cours seront les

suivants: lundi 23 octobre 2006 (comment préparer un dossier solide devant la Régie du logement); lundi 20 novembre

2006 (les procédures à suivre pour les travaux majeurs et réparations).

Le série de cours débordera dans l'année 2007 alors que le

lundi 29 janvier, il sera question de la fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause devant la Régie du logement. Les autres sessions se tiendront le lundi 19 février 2007 alors qu'il sera question des taux d'inoccupation; le lundi 19 mars 2007 (gestion d'immeubles); et enfin le dernier cours a été cédulé pour lundi 23 avril 2007 et il sera question du volet juridique.

Les personnes qui verront à dispenser les cours seront Me Robert Soucy et Me Martin Messier, avocats, et M. Gilles Duquette de Gestion immobilière Ges-Mar Inc, pour le cours portant sur la gestion d'immeubles.



Près de 150 membres de l'APQ ont assisté au premier cours.



Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

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

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

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

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

Garantie à vie



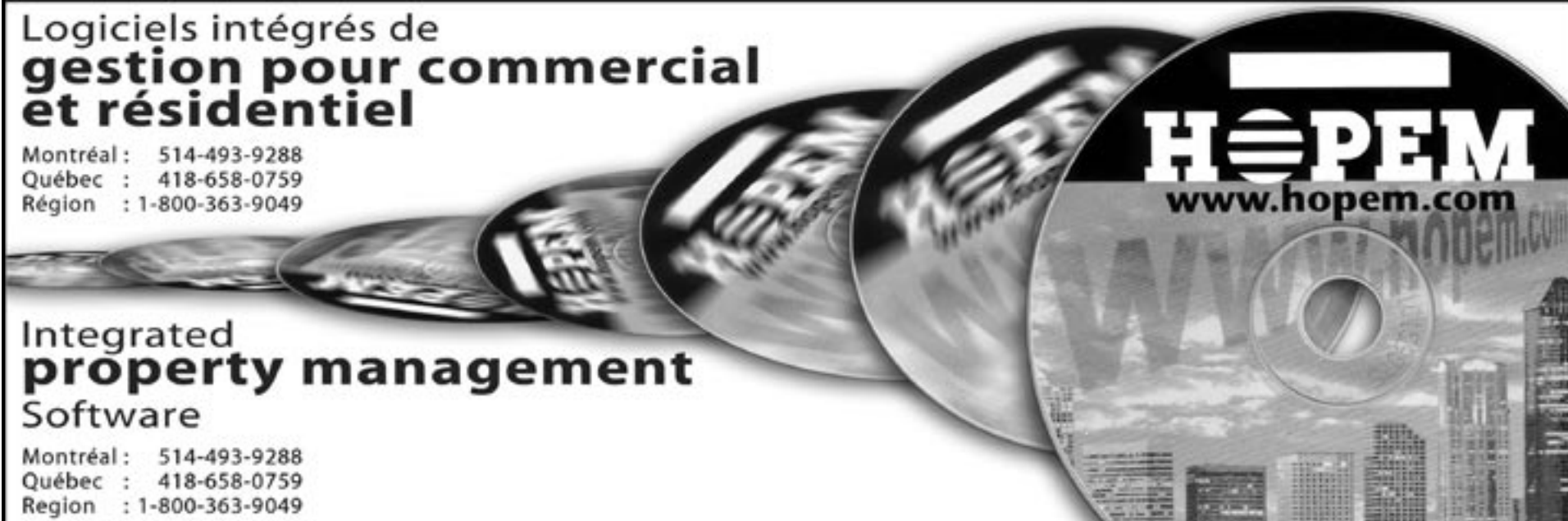

FIABILITÉ pour la vie™

Fabriqué avec fierté au Canada



Logiciels intégrés de gestion pour commercial et résidentiel

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



HOPEM

www.hopem.com

Integrated property management Software

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

La fièvre s'estompe: comment s'orienter?

La SCHL tiendra ses conférences annuelles à Québec et Montréal les 15 et 21 novembre 2006

Après avoir connu des années fastes au niveau de la construction, les taux d'inoccupation, les taux d'intérêt, il faudra bien s'orienter différemment, avec une fièvre immobilière qui s'estompe. La SCHL, avec ses experts, tentera d'apporter des idées nouvelles, solutions, qui permettront aux promoteurs et propriétaires d'immeubles de s'orienter différemment dans la gestion de leurs portefeuilles.

À Québec, la conférence aura lieu le 15 novembre 2006, de 7 heures 30 à 11 heures 30, à l'édifice Le Capitole.

Dans le cas de Montréal, la rencontre se tiendra le 21 novembre au Palais des Congrès.

L'immobilier a connu des sommets sans précédent au Québec au cours des dernières années. Les experts croient maintenant que le marché de l'habitation cèdera la place à un peu plus de modération. Ils feront connaître la façon d'entrevoir le ralentissement de l'activité attendu dans les deux régions principales du Québec.

"Ces conférences vous permettront de comprendre les enjeux liés à

la phase de contraction du cycle immobilier et d'obtenir quelques pistes qui vous aideront à mieux vous orienter."

Pour une première, la SCHL entretiendra son auditoire sur le marché de la rénovation.

Les participants aux deux conférences annuelles auront l'occasion de connaître les perspectives provinciales concernant l'économie, la démographie, et l'endettement. Il sera question de l'impact du

ralentissement du cycle immobilier sur les divers intervenants du marché.

Enfin, les prévisions pour l'année 2007 seront au programme.

Pour s'inscrire ou obtenir plus d'information: 1-800-668-2642; ou en ligne à www.schl.ca (cliquez sur le Bureau de commandes, puis sur Conférences et événements).



Monsieur Derek Lobo, un consultant de renom en immobilier, donnait une conférence à l'Hôtel Reine Elizabeth tout récemment, devant un groupe de propriétaires et gestionnaires membres de la prestigieuse association américaine "National Apartment Association". Des gestionnaires majeurs dans l'immobilier au Québec et membres de l'APQ étaient invités également à la rencontre, pour des échanges entre les deux groupes. Sur notre photo, un membre du NAA, le président de l'APQ, Me Martin Messier, en compagnie de MM. Benoit Lemieux et Mathieu Duguay, respectivement de Gestion LSR et Cogir.

Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

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

95% économies annuelles moyennes

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

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5587

ROGER Chayer
PLUMBERIE

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

Recherche Capital
Valeurs Mobilières Depuis 1921

Conseillers en placements

ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

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

MEMBRE FCPE

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

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.com

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

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

Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0

Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

Les municipalités et commissions scolaires se préparent à des hausses de taxes avec leurs prochains budgets et sont fortement motivées par les augmentations importantes de la valeur foncière des immeubles.

Montréal et ses arrondissements ont déjà fait sentir un besoin de majorer d'une façon importante leurs taxes foncières en se basant évidemment sur une hausse importante de l'évaluation, alors qu'on sait que la valeur marchande des immeubles à logements, entre autres, a connu une progression importante au cours des dernières

Les hausses de taxes--- La modération aura bien meilleur goût

années.

Notre message est clair : le propriétaire d'un immeuble à logements locatifs ne fera pas plus de revenus en gérant son investissement, même si l'évaluation foncière de son immeuble a augmenté. De plus, les frais des villes ne varient pas à la hausse en raison de la hausse des valeurs.

Sachant pertinemment que la hausse de la valeur foncière d'un immeuble n'entraîne pas une hausse des revenus, et les propriétaires risquent de devoir hausser leurs loyers. Cependant, la capacité de payer de plusieurs locataires est restreinte, et pourrait placer le propriétaire dans une situation difficile.

Nous sommes convaincus que les municipalités et commissions scolaires ne doivent pas profiter de la hausse de l'évaluation foncière des immeubles, pour surtaxer davantage les contribuables.

Dans le cas des propriétaires de logements, cet appétit de nos décideurs risque tout simplement d'affecter la situation des petits propriétaires en particulier, en

Nous sommes convaincus que les municipalités et commissions scolaires ne doivent pas profiter de la hausse de l'évaluation foncière des immeubles pour surtaxer davantage les contribuables.

les plongeant dans une situation difficile avec leurs locataires, alors que ceux-ci ont investi souvent leurs économies dans l'immobilier.

Nous invitons les municipalités et commissions scolaires à la modération, et ne pas profiter d'une hausse des valeurs foncières pour se payer la tête des propriétaires en leur disant que dans leurs grande gentillesse, les villes vont répartir la hausse sur plusieurs années. La hausse n'a pas sa raison d'être. Les villes doivent gérer leur budget de façon stricte afin de maintenir les dépenses les plus basses possibles.

Nous vous invitons à faire part de vos commentaires à vos élus municipaux.

Tax increases--- Moderation is better

Municipalities and schools are preparing to increase taxes in their next budgets and are strongly motivated by the significant increases in property and building values.

Montréal and its boroughs have shown their need to increase their taxes significantly by obviously basing themselves on the increase in the value of buildings while the market value of rental buildings – among others – has seen significant growth during the last few years.

Our message is clear: the landlord of a rental building will not make more money by managing his investment even though the property value of his/her building has increased. In addition, municipal costs do not vary due to the

increase in value.

Knowing full-well that the increase in property value of a building does not lead to increased income, landlords risk increasing their rents. However, the ability of several tenants to pay is limited and could even put the landlord in a difficult position.

We are convinced that municipalities and school commissions should not benefit from the increase in the property value of buildings to again tax taxpayers even more. In the case of rental building landlords, the appetite of our decision-makers risks affecting in particular the situation of small owners by plunging them

into a difficult situation with their tenants, while the latter have often invested their savings in real estate.

We therefore request that municipalities and school commissions be moderate and not take advantage of an increase in the property values on the heads of landlords by telling them that in their great generosity and kindness cities will share the increase over many years. This means that the increase is not justified. Cities must manage their budgets strictly to maintain expenses as low as possible.

We invite you to let your municipal elected officials know what and how you feel.

Volume 22, numéro 10
Octobre 2006

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

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

Personnel de bureau
Solange Litalien
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org

Des systèmes d'interphone pourraient ne plus fonctionner à cause des numéros à 10 chiffres

Il est important d'informer les propriétaires que des systèmes d'interphone pourraient ne plus fonctionner lorsqu'il faudra les programmer à 10 chiffres.

Il serait important de les faire vérifier dès maintenant pour ne pas avoir de surprises désagréables.

Les systèmes d'interphone qui seront affectés par la nouvelle programmation sont ceux munis d'un signaleur numérique relié à la ligne téléphonique ou sur le

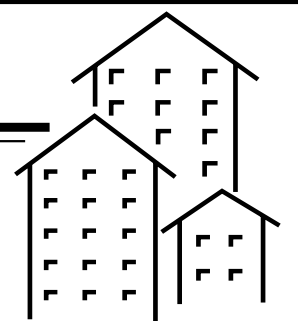
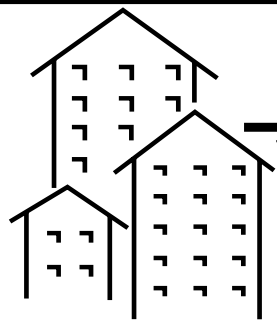
cellulaire du locataire.

Il faut savoir qu'à compter du 21 octobre 2006, tous les numéros de téléphone du code régional 819 et à compter du 28 octobre pour ceux du 450 et du 514, la composition téléphonique de 10 chiffres deviendra obligatoire techniquement. Certains systèmes d'interphone devront être reprogrammés en conséquence.

Le système d'interphone permet au visiteur qui appuie

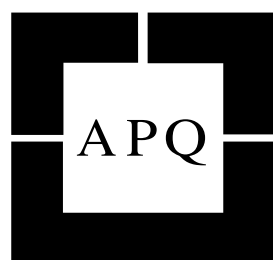
sur la sonnette du numéro d'appartement d'entrer en communication directement avec le locataire sur sa ligne téléphonique ou sur son cellulaire.

Les propriétaires qui ont de tels systèmes dans leurs immeubles sont invités à faire affaire avec un fournisseur dans le domaine pour y apporter, s'il le faut, une mise à jour qui s'impose.

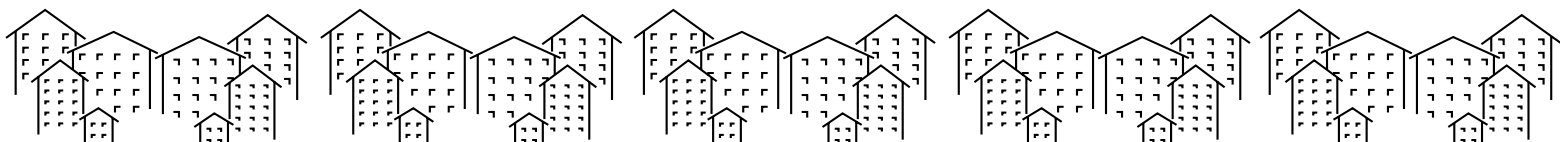


Propriétaires de la région de l'Outaouais, devenez membres de l'APQ

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Me Mélanie Chaperon

Quoi faire en cas du décès de votre locataire?

Il faut d'abord vous dire que le décès de votre locataire ne provoque pas la résiliation de son bail. Ensuite, il faut savoir si le locataire défunt vivait seul au moment du décès ou pas.

Première hypothèse: si un locataire vivait seul et il décède.

Le liquidateur de la succession ou l'héritier doit communiquer avec le locateur dans les 6 mois du décès pour vous donner un avis de 3 mois pour résilier le bail.

Chose importante à savoir, le locateur peut éviter la reconduction du bail en avisant le liquidateur de la succession ou l'héritier dans l'intervalle prévu pour le renouvellement du bail. De plus, le liquidateur de la succession ou l'héritier doit honorer tous les loyers jusqu'à la fin du bail. Or, il pourrait même sous-louer le logement jusqu'à la fin du bail, mais ne pourrait le céder, car il n'est pas le locataire du logement.

Deuxième hypothèse: le locataire défunt vivait avec quelqu'un.

Cette personne doit aviser le locateur dans les deux (2) mois du décès, si elle veut rester ou pas dans

le logement. Si elle décide de rester, elle devient locataire.

Si la personne décide de partir, à ce moment le liquidateur de la succession ou l'héritier, peut résilier le bail à l'expiration du délai de deux (2) mois, en avisant le locateur dans le mois suivant les deux (2) mois, en donnant un avis d'un (1) mois.

Pendant le délai d'attente, le

liquidateur de la succession, ou l'héritier, ou la personne qui vivait avec le défunt, doit payer le loyer comme convenu et respecter les obligations du bail. Un minimum de trois mois est donc toujours payable comme vous pouvez le constater étant donné les délais, mais une entente de résiliation de bail avant terme est toujours possible.

What to do in case your tenant passes away?

First, if your tenant passes away, this does not cancel his/her lease. Next, you have to determine whether he/she was living alone or not at the time of death.

First hypothesis: if a tenant lived alone when he/she passed away

The estate liquidator or inheritor must contact the landlord within six months of the death to give him/her a three-month notice of lease cancellation.

It's important to remember that the landlord can avoid renewal of the lease by advising the estate liquidator or inheritor within the time period set aside for lease renewal. In addition, the estate liquidator or inheritor must honour all rents up until the end of the lease. Thus, he/she could sub-let the unit until the end of the lease, but cannot cede it, as he/she is not the true tenant of the unit.

Second hypothesis: the tenant lived with someone.

This person must advise the landlord within two (2) months of death, if he/she wishes to stay or not in the unit. If he/she decides to stay, he/she becomes the tenant.

If the person decides to leave, at that time the liquidator or inheritor can cancel the lease at the end of a two-month period by advising the landlord in the month following the two-month period, by giving a one-month notice.

During the waiting period, the estate liquidator or inheritor or person living with the former tenant, must pay the rent as agreed and must respect the lease conditions. A minimum of three months is always payable to cancel the lease given the time lines, but a mutual agreement to cancel the lease is always possible.

**Récupérez
l'argent
de
vos
jugements
de
la
Régie
du
logement
avec
des
taux
avantageux
pour
les
membres
de
l'APQ
(514)
382-9670, ext. 0**

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

Multi-Prêts

COMMERCIAL COURTIER HYPOTHÉCAIRE

100, boulevard Alexis-Nihon, bur. 272, Saint-Laurent (Québec) H4M 2N7

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 ÂGÉES

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

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt. 514 748-PRÊT (7738) I 877 548-PRÊT (7738)

LA FIÈVRE IMMOBILIÈRE S'ESTOMPE : COMMENT S'ORIENTER?

Les Conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation

QUÉBEC : 15 NOVEMBRE 2006 • 7 H 30 À 11 H 30 • LE CAPITOLE • 972, RUE ST-JEAN

MONTRÉAL : 21 NOVEMBRE 2006 • 7 H 30 À 11 H 30 • PALAIS DES CONGRÈS • 201, VIGER OUEST • SALLE 710

Les experts de la SCHL se prononceront sur les sujets de l'heure :

- Les perspectives provinciales : l'économie, la démographie et l'endettement
- Montréal et Québec en mode de décélération, mais à quel rythme ?
- Quel sera l'impact du ralentissement du cycle immobilier sur les divers intervenants du marché?
- Quels sont les créneaux de marché les mieux positionnés et quels sont ceux qui apparaissent les plus vulnérables?
- Les copropriétés luxueuses, les maisons manoirs et les résidences pour personnes âgées : un diagnostic détaillé et un portrait des tendances à l'horizon.
- La rénovation, le segment le plus prospère du marché résidentiel au Québec
- Toutes les prévisions pour 2007

Pour obtenir plus d'information ou pour vous inscrire, composez le **1 800 668-2642**

Inscription en ligne : **www.schl.ca**

Cliquez sur *Bureau de commandes*, puis sur *Conférences et événements*.

Canada



Profitez-vous du pouvoir de négociation de votre organisation pour vos assurances ?



L'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle vous proposent un régime d'assurance de groupe auto, habitation et entreprise des plus avantageux.

- Obtenez des tarifs concurrentiels et des privilèges exclusifs adaptés à vos propres besoins.
- Bénéficiez de l'expertise du 1^{er} assureur de groupe au Québec détenant une entente de partenariat avec plus de 570 groupes à travers le pays.

Appelez dès maintenant pour une soumission auto, habitation ou entreprise :

1 888 GROUPES
4 7 6 8 7 3 7

Ou demandez une **soumission auto en ligne** en tout temps à www.lapersonnelle.com/apq

Demandez une soumission et vous serez automatiquement inscrit(e) au **Concours 52 000 \$** vous donnant la chance de **gagner 1 000 \$** par semaine pendant un an !



Chronique juridique



Me Robert Soucy

Un locataire peut-il quitter son logement avant la fin du bail?

La question ci-haut est trop souvent posée par des membres de l'Association des propriétaires du Québec.

Plusieurs fois par jour, nous recevons des appels téléphoniques de nos membres qui sont inquiets lorsque l'un de leur locataire leur annonce son intention de quitter le logement avant la fin du bail.

LE DROIT

Le code civil du Québec autorise le locataire à sous-louer tout ou partie du bail ou encore céder le bail. Pour céder le bail, le locataire doit donner un avis écrit au propriétaire de son intention et doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend céder le bail.

Lorsque le propriétaire reçoit l'avis du locataire, il se doit d'entrer en contact le plus tôt possible avec le candidat mentionné dans l'avis.

Il doit demander au candidat de remplir la formule "OFFRE DE LOCATION". Le candidat proposé doit remplir le formulaire ou fournir toutes les informations pertinentes qui permettront au propriétaire de faire une enquête sur le crédit et la réputation du candidat proposé.

ENQUETE DE CRÉDIT

Tous les tribunaux du Québec, la Régie du logement, la Cour du Québec, la Cour supérieure et le Tribunal des droits de la personne ont reconnu le droit au propriétaire de faire une enquête sur le crédit et sur la réputation d'un candidat. Il faut comprendre que le candidat proposé remplacera le locataire et deviendra le seul responsable du bail. L'ancien locataire est libéré des obligations du bail lorsqu'il cède le bail :

" Art. 1873. La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement"

LE REFUS DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire ne peut pas refuser le candidat proposé à moins qu'il ait un motif sérieux pour le faire. Les motifs sérieux généralement acceptés pour la jurisprudence sont un mauvais dossier de crédit ou une

expulsé d'un autre logement pour trouble de jouissance.

Le propriétaire est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis de cession les motifs de son refus. Si le propriétaire oublie de répondre dans les quinze (15) jours, il est réputé avoir consenti à la cession du bail. Lors d'une cession de bail, il n'est pas nécessaire de signer un nouveau bail avec le candidat proposé. Le bail est simplement transféré au candidat avec toutes les obligations.

LA CESSION EST EN FAVEUR DU LOCATAIRE

Lorsque le locataire a l'intention de céder son bail, le propriétaire peut lui offrir de reprendre le logement et de le libérer des obligations du bail. Toutefois, le locataire peut choisir de céder son bail malgré l'offre de briser le bail. Donc, le choix appartient au locataire. Nous avons tenté de contester le droit de choisir du locataire devant les tribunaux. Malheureusement, les propriétaires ont été déboutés devant toutes les instances judiciaires.

Le propriétaire est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis de cession de bail les motifs de son refus.

mauvaise réputation. Nous pouvons refuser un locataire qui a déjà été

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 INVESTISSEURS 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.

Les pionniers dans le domaine du remorquage sur terrain privé

Établis depuis 1977

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

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

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

En affaires depuis 1979

Le réemailage
 Une solution intéressante
 à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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

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

Can a Tenant Leave his/her Dwelling before the end of his/her Lease?

This question is often asked by members of the Association des propriétaires du Québec (APQ). Several times a year, we receive many phone calls from our members who are worried when one of their tenants tells them he/she is leaving the rental unit before the lease is up.

THE LAW

The Code civil du Québec authorizes a tenant to sub-let his/her rental unit during any part of the lease, or then again to cede the lease. To cede the lease, the tenant must inform his/her landlord in writing of his/her intention and must include the name and address of the person he intends to cede his/her lease to.

When a landlord receives the notice, he/she must get in touch with the person mentioned as new tenant as soon as possible. He/she must then ask the candidate to fill out the "OFFER TO LEASE" form. The proposed applicant must fill out the form or supply all pertinent information which will allow the landlord to make conduct an investigation into the credit and reputation of the proposed candidate.

CREDIT CHECK

All Québec courts, the Régie du logement, the Cour du Québec, the Cour supérieure et le Human Rights Tribunal have recognized the right of a landlord to conduct an investigation of a candidate's credit and reputation. It should be understood that the proposed candidate will replace the existing tenant and will become the only responsible person for the lease. The former tenant is freed of all his/her lease obligations when he/she cedes a lease :

"Art. 1873. Cession of a lease discharges the former tenant of his/her obligations unless the matter is a question of a lease other than a lease for lodging and the parties have agreed to it »"

LANDLORD'S REFUSAL

A landlord cannot refuse to take him/her as a tenant unless the landlord has serious reasons for doing so. Valid reasons generally accepted in jurisprudence are: a bad credit file; or a bad reputation. A tenant can also be refused if he/she has been

evicted from another rental unit for serious problems in the enjoyment of the unit.

A landlord must indicate within the fifteen (15) days following receipt of the cession notice the reasons for his/her refusal. If he/she forgets to reply within the 15 days, he/she is said to have consented to the lease cession. When a lease is being ceded, it is not necessary to sign a new lease with

the proposed candidate. The lease is simply transferred to the candidate with all its obligations.

CESSION IN FAVOUR OF THE TENANT

When a tenant intends to cede his/her lease, the landlord can offer him/her the possibility of retaking the unit and release him/her from his/her obligations. However, the

tenant can choose to cede his/her lease in spite of the offer to break his/her lease. Therefore, the choice is up to the tenant. We tried to challenge the right to choose a tenant in court. Unfortunately, landlords were overwhelmed faced with all the legal instances of this.

*Me Robert Soucy
Messier, Soucy, Avocats*

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Pour obtenir plus d'opacité d'une peinture

Il est bien connu qu'une peinture légèrement teintée couvre mieux. Les colorants n'ayant pas tous le même degré d'opacité, il faut choisir des teintes de colorants plus opaques comme le brun ou le noir. En plus de contribuer à une meilleure opacité, ils peuvent également diminuer le jaunissement des peintures à l'huile. La prochaine fois que vous vous procurerez de la peinture blanche, demandez que l'on y ajoute une ou deux gouttes de colorant.

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

1-888-Bétonel

www.betonel.com

Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0



Berthold Lévesque

levesque@leproprietaire.ca

Membre de l'APQ, André Tremblay possède et gère un total de 181 logements locatifs résidentiels.

Il demeure à Montréal et ses logements sont situés à Longueuil et Sherbrooke. Rencontré à sa résidence, le propriétaire d'expérience a su nous entretenir facilement sur le domaine de l'immobilier qu'il adore, même si ce genre d'entreprise a aussi ses irritants.

“C'est valorisant l'immobilier, j'ai l'impression de faire quelque chose d'utile”, laisse savoir notre interlocuteur.

Son bureau, c'est le téléphone cellulaire et l'ordinateur portable. Il n'est pas un spéculateur et la spéculation dans l'immobilier résidentiel, il trouve ça épouvantable. “Si l'immeuble a été trop dispendieux à acquérir, tu n'es pas capable de transférer ça sur tes locataires”.

Monsieur Tremblay a une formation en administration et en intervention communautaire. Il aura été directeur de CLSC, un travail de l'ordre du service public. Il a toujours aimé rendre service mais sa capacité et ses connaissances précieuses en administration font de lui un propriétaire averti, qui ne laisse rien passer, tout en ayant des relations humaines bien développées.

Une autre forte expérience, celle d'avoir géré la formation de coopératives d'habitation à Montréal il y a quelques années, alors qu'il faut acheter, rénover, financer, former les futurs locataires. “Un résidant de coopérative d'habitation, c'est un

“L'immobilier, ce n'est pas un job à temps plein mais une préoccupation constante”

locataire d'une partie et propriétaire du tout collectivement.”

C'est en 1998 que les premières acquisitions ont été faites en investissant dans l'immobilier locatif résidentiel, avec deux immeubles de 32 logements chacun à Longueuil. Et en 2005, un autre grand saut de l'investisseur, l'acquisition de 114 autres logements à Sherbrooke cette fois, comprenant une tour de 83 logements. Il sait choisir de bons concierges mais sait aussi les appuyer et leur donner confiance.

Le crédit des locataires

André Tremblay a beaucoup d'expérience dans le choix des locataires: “Je cherche des locataires qui seront heureux et stables.”

Le jugement le plus important à porter sur un candidat locataire, ce sont ses habitudes de crédit. “Si les gens ont de bonnes habitudes de crédit, et même s'ils n'ont pas beaucoup de revenus, tu n'auras pas de problèmes.”

André Tremblay croit évidemment qu'il faut s'occuper personnellement de ses affaires et lorsqu'un locataire veut quitter un logement, il prend entente rapidement, en exigeant des frais normaux, et il tient à relouer les lieux lui-même. Il utilise le logiciel

“intelligent” exclusif aux membres de l'APQ pour ses fiches de crédit qu'on peut obtenir en ligne, et il pousse son enquête plus loin si le dossier de crédit du futur locataire semble acceptable. Monsieur Tremblay croit cependant que dans le cheminement de l'enquête, la source d'information la moins fiable, c'est le propriétaire, alors que celui-ci pourrait être dans un processus de se débarrasser d'un

mauvais locataire.

Sentiment d'impuissance

A chaque entrevue avec les propriétaires de logements locatifs

d'emblée André Tremblay alors que les propriétaires, selon lui, sont pris avec une machine qui suit son propre rythme. “La Régie du logement, ce n'est pas une



Monsieur André Tremblay

au Québec, on ne peut s'empêcher de parler de la Régie du logement. Il est clair que pour André Tremblay, il est plus agréable de choisir un contracteur pour la réfection d'un toit d'immeuble, ou autres réparations importantes, que de faire affaire avec la Régie du logement.

“J'ai un sentiment d'impuissance lorsqu'on doit faire affaire avec la Régie du logement,” laisse savoir

Cour de justice, c'est une Cour de procédures.”

“Ce qui me déchire le plus, ce n'est pas un toit qui coule, c'est de poursuivre un mauvais payeur,” conclut le propriétaire d'expérience que nous avons rencontré, Monsieur André Tremblay.

Pour lui cependant, être propriétaire et gestionnaire d'immeubles à logement, c'est très valorisant.

Taxes municipales à Montréal...

L'administration Tremblay-Zampino tente de rassurer les contribuables

En conférence de presse, le président du comité exécutif et responsable des finances à la Ville de Montréal, M. Frank Zampino, a rendu officiel les nouveaux rôles triennaux d'évaluation de l'Agglomération de Montréal, en tentant de rassurer les contribuables à l'effet que la récente hausse des valeurs foncières de 188 milliards

La Ville fera connaître ses taux de taxation en décembre prochain, lors de la présentation du prochain budget. Entretemps, dans plusieurs milieux, on craint des hausses de taxes importantes surtout dans les certains secteurs où les valeurs foncières ont connu les plus fortes hausses, et on parle surtout des secteurs moins nantis.

Frank Zampino se montre

rôles reflètent cette réalité. Mais que ce soit clair: l'augmentation de la valeur foncière d'une propriété de 40, 45 ou même 50 % ne signifie surtout pas une hausse de taxes foncières de 40, 45 ou 50 %."

Pour atténuer l'impact des nouvelles valeurs foncières, l'administration propose entre autres de prolonger la durée des prochains rôles d'évaluation de

trois à quatre ans, soit pour la période de 2007 à 2010, permettant d'étaler les hausses des variations des valeurs sur la même période. La Ville de Montréal fait aussi appel à la Ministre des Affaires municipales et des régions, Mme Nathalie Normandeau, pour apporter certaines mesures afin de venir en aide aux citoyens moins nantis, par le biais de programmes de soutiens financiers.

De la poudre aux yeux

L'APQ a réagi suite aux annonces de la Ville de Montréal.

Des commentaires en page 4, Mot de l'éditeur.



À droite sur la photo, Monsieur Frank Zampino.

de dollars, ne se traduira pas nécessairement par des hausses de taxes.

réassurant: "Les propriétés se vendent de plus en plus cher et les valeurs inscrites aux nouveaux

Urgent... Propriétaires recherchés!

Votre Association est en contact régulièrement avec les médias d'information, pour commenter différents sujets d'actualité qui nous concernent de près, comme propriétaires de logements locatifs. À plusieurs occasions, les journalistes nous sollicitent pour obtenir des entrevues avec des propriétaires touchés par des situations particulières versus les locataires.

Si vous croyez pouvoir collaborer avec nous et les médias, vous pouvez joindre Mme Isabelle Poulet, coordonnatrice aux communications à l'APQ: (514) 382-9670, poste 38; 514-869-6681; ou isabelle@apq.org. Votre participation serait hautement appréciée, tout en aidant à la cause de tous les propriétaires. Vous ferez ainsi partie de notre banque de collaborateurs.

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



SOLARCAN

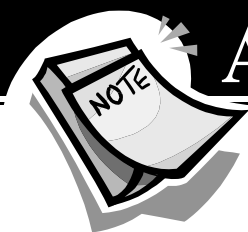
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



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

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



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

Pascale Caidor

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

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

Alarme (incendie)

Domo Sécurité Inc.

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

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

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

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

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

Armoires et Comptoirs Lasalle inc.

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

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

Appareils ménagers

Debsel inc

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

La Personnelle

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

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

Courtiers Multi Plus inc.

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

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

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

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

Calfeutrage

Fondation Air-Eau Stop Fissure

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

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

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus

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

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

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Réglementation (Construction)

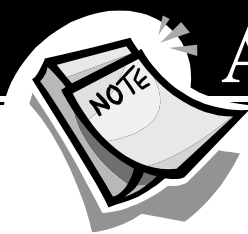
Sylvie Destroismaisons

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

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Comptable

Centre financier Carrefour

- Tél.: (514) 396-2288
 Jacques Senez ADMA, 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: 8317-9226-23

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

Toitures Hogue

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

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

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

Détection de gaz

Vulcain Alarme

- Tél.: (450) 619-2450
 Téléc.: (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 9168-6949 Québec Inc.

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

Electricque Britton Ltée

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

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) 928-8112
 Téléc.: (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

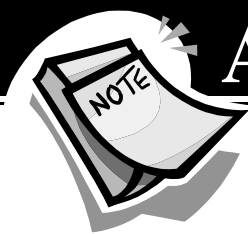
- Réjean Alarie
 Tél.: (514) 733-5501
 Téléc.: (514) 733-7432
 spectrum.inc@sympatico.ca
 Sylvie Crevier, ingénieure
 Mark Wasserlauf, ingénieur
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
 - Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
 - Réhabilitation des terrains contaminés
 - Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

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

Spheratest environnement

- www.spheratest.com
 Martin Forgues, chargé de projets
 mforgues@spheratest.com
 Frédéric Clair, chargé de projets
 Tél.: (514) 522-5005
 Téléc.: (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 immobilière NJK

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 886-8421
danjk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète
- Nous pouvons gérer de 6 logements à 300 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 de justice

Paquette et Associés, s.e.n.c.

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

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

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

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

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

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

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

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

Noël Hémond

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

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

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires NEBS

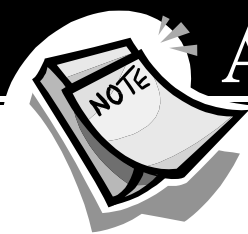
Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com

Instructions spéciales (membres APQ)

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Magex Technologies Inc.

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

Proprio Expert inclut:

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

Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

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

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

Action Inspection

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

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

Cerf-plan

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

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

Location de logement

Gestion MRC

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

Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements

- Location de logement
- Gestion des opérations
- Perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence
- Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement
- Avantages spéciaux aux membres APQ

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@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
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237

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

Nettoyage Dry-Sec

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

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

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

Peinture

Bétonel

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

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

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

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

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

Plomberie et chauffage

K.F. Pelletier inc.

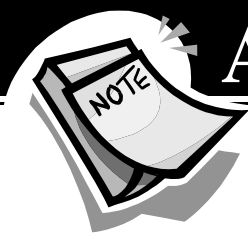
Plomberie/chauffage/gaz
Tél.: (514) 366-2110

- 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

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, prélaris, 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

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
 - Édifices commerciaux et industriels
 - Centres commerciaux
 - Résidences pour personnes âgées
 - Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Produits d'entretien

Gilco Inc.

- 4001, Industriel, Laval
Tél.: (514) 858-7777
- Fabricant et distributeur en gros de produits et d'équipements d'entretien
- Plus de 20 ans au service des immeubles résidentiels et commerciaux
- Fabricant de sacs à déchets, sacs à compacteurs, et toutes sortes de nettoyeurs
- Distributeur de tous les équipements de nettoyage, comprenant produits pour la piscine, etc
- 10 % d'escompte pour membres APQ
- Livraison gratuite: Montréal et banlieues

Rénovation

Construction Ducan

- Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Vente et pose de portes et fenêtres
- Membre APCHQ
- Tout sinistre avec assurance

Gestion Robert Cloutier inc.

- Rénovation générale
Robert Cloutier
Tél.: (514) 219-4181
cloutier.robert@sympatico.ca
- Peinture intérieure/extérieure
- Cuisine (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

Réparation

Maintenance Canada

- Tél.: (514) 946-2036
Télé.: (450) 321-9535
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

Salle de bain

Carrelage LoBianco

- 104 Gentilly, Vimont (Laval)
Tél.: (450) 629-1989
- Céramique, marbre, granit, pierre naturelle
- Service professionnel
- RBQ: 8007-3638-11
- 25 ans d'expérience
- Prix spécial pour les membres APQ

Télécommunication

Dialek Télécom

- Tél.: (514) 461-1119
ldefault@dialektelecom.ca
- Une entreprise de refacturation en télécommunication
- Interurbains et numéros sans frais
- Lignes locales (commercial, résidentiel)
- Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
- Service spécial aux membres APQ

Toitures

Toitech Canada

- Tél.: (514) 243-7774
Sans frais: 1-866-397-7774
- Commercial et résidentiel
- Toiture fabriquée avec des pneus recyclés qui sont conçus pour s'étendre et se contracter avec le mouvement de la surface
- **Prix très abordable!**

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél/Télé.: (514) 990-0688
bcplus@sympatico.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

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



La construction connaît une hausse grâce à de nouvelles résidences pour personnes âgées

La construction résidentielle a connu une remontée de l'ordre de 6 % en août 2006 au Québec en comparaison avec la même période en 2005, et c'est l'engouement pour les constructions de résidences pour personnes âgées qui fait toute la différence.

Des chiffres étaient fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre de son enquête mensuelle.

Au total en août 2006, 3 011 logements ont été mis en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. "Le fait que le bilan du mois d'août soit plus élevé que celui du même mois l'an dernier s'explique surtout par la levée de terre de plusieurs résidences pour personnes âgées. Sans ces nouveaux chantiers, le portrait aurait ressemblé à celui observé tout au long de l'année, à

savoir un déclin de la construction résidentielle", laisse savoir Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Dans les détails, on constate une hausse de 9 % des mises en chantier dans le segment des maisons individuelles grâce à des progressions importantes du côté des régions de Gatineau (39 %), de Montréal (22 %) et de Québec (18 %). Fait à signaler, la région de St-Jean-sur-Richelieu, on devait enregistrer une hausse des mises en chantier plus importante, avec 40 mises en chantier contre 16 en août 2005.

Durant la même période, une progression de 5 % des mises en chantier a été enregistrée dans les logements collectifs, pour laquelle 2 034 mises en chantier ont été signalées comparativement à 1 937 en août 2005.



ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.

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

Licence RBQ : 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348

11435, 6^e Ave. Montréal

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

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

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



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

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

Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0



Noël Hémond

L'ABC du risque-rendement

Tous les investisseurs rêvent de trouver « Le placement », souvent une action, qui connaît une ascension vertigineuse et qui les rendra riche. Et bien que cela arrive à l'occasion, vous avez moins de chances de dénicher une action prête à s'enflammer que de gagner à la loterie. Or, alors qu'un billet de loto coûte un dollar ou deux, il pourrait vous en coûter beaucoup plus si vous misez sur une seule action, particulièrement si l'action s'écrase au lieu de décoller. Que doit donc faire un investisseur? Vous souhaitez bien sûr de bons rendements – assez pour atteindre vos objectifs financiers et vivre une retraite agréable – mais à un niveau de risque acceptable (vous voulez dormir sur vos deux oreilles) qui vous permet d'obtenir le rendement

attendu et nécessaire. Comment y arriver? Quel type de portefeuille bâtir? Pour vous aider à prendre les bonnes décisions, voici une explication simple du potentiel de risque et de rendement pour une gamme de placements courants. **Actions individuelles :** Deux faits doivent être gardés à l'esprit. Premièrement, il est très risqué de jouer votre avenir sur une action individuelle. Deuxièmement, de multiples études ont démontré qu'il est habituellement beaucoup plus risqué de tenter de déjouer le marché (c'est-à-dire vendre une action à son sommet ou l'acheter à un prix imbattable juste avant l'explosion de sa valeur) que de conserver ses placements dans un portefeuille bien diversifié qui, avec le temps, générera des rendements raisonnables, peu importe les hauts et les bas des marchés et des secteurs.

Fonds communs de placement : Lorsque vous achetez des titres d'un fonds commun, votre placement est réparti entre les diverses actions et obligations du portefeuille du fonds – très

probablement beaucoup plus nombreuses que ce que vos finances vous permettraient d'acheter. Un fonds commun ne vous offre donc pas seulement la diversification, mais aussi la certitude d'une moins grande volatilité à long terme comparativement aux actions individuelles. De plus, votre coût moyen sera inférieur à celui de titres individuels et des professionnels se chargeront de la gestion de votre portefeuille. Les « Portefeuilles » ou « fonds de fonds » – à savoir des fonds qui investissent dans quelques fonds sous-jacents – représentent une option intéressante, car ils procurent aux investisseurs un programme d'investissement presque complet avec un seul placement.

Actif géré : En vertu de ce processus, un conseiller financier professionnel vous aide à bâtir votre portefeuille selon vos objectifs et de votre tolérance au risque. Une partie ou la totalité de vos placements sont confiés à des gestionnaires spécialisés

dans certains segments de marché ou types de fonds qui utilisent des processus et des modèles perfectionnés (semblables à ceux des grandes caisses de retraite) pour maintenir votre portefeuille sur sa trajectoire et de produire des rendements constants au fil du temps.

La diversification, un gage de succès. On ne le répétera jamais assez : lorsque vous composez un portefeuille diversifié comprenant différentes catégories d'actif (espèces et quasi-espèces, titres à revenu fixe tels qu'obligations et bons du Trésor, actions et fonds communs qui investissent dans ces catégories d'actif), vous augmentez vos chances que certains généreront des rendements solides peu importe la conjoncture.

Il n'existe pas de stratégie de diversification idéale convenant à tous. Vous devez établir votre stratégie en fonction de vos objectifs, de votre situation financière, de votre tolérance au risque et de votre horizon de placement (dont votre âge et votre situation familiale). Je peux vous aider à organiser le tout.

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

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

L'APCHQ dote l'industrie québécoise d'un guide de performance



Dans l'ordre, Bruno Nantel, directeur général, division des garanties; Mario Dargis, président Garanties des maisons neuves; André Gagné, directeur du service de la formation et de l'expertise technique; et Steeves Demers, économiste principal.

Une première au Québec, le milieu de la construction aura son "code d'éthique officiel", et c'est l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), qui a lancé le "Guide de performance" au cours d'une conférence de presse qui se tenait au siège social de l'entreprise à Anjou.

"Faisant l'objet d'un consensus au sein de l'industrie, ce guide s'avère LA RÉFÉRENCE pour tous les intervenants qui désirent mettre à niveau leurs connaissances sur les bonnes pratiques en construction résidentielle et assurer le respect des standards de qualité," a-t-on laissé savoir.

André Gagné, le directeur du service de la formation et de l'expertise technique, a expliqué que ce nouveau guide s'adresse autant aux consommateurs qu'aux gens de l'industrie. "Un outil qui

va servir à tout le monde, c'est ce qu'on espère."

L'objectif ultime du nouveau guide est de bien définir la notion de règle de l'art, et rendre officiel ce qui se faisait en pratique, en bonne partie. Le Québec suit l'exemple de d'autres provinces du Canada et les Etats-Unis. La province de l'Ontario s'est déjà dotée d'un guide de ce genre il y a une dizaine d'années, et les résultats ont été positifs.

On devait laisser savoir que le "Guide de performance" n'a pas pour objectif de remplacer les exigences des différents codes de construction, mais il se veut plutôt un complément à celles-ci.

Le "Guide de performance" de l'APCHQ a été le fruit d'une année de travail, et il sera régulièrement réédité en fonction des nouvelles techniques et méthodes de construction.



benor

Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures



benor

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

8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

Tél.: (514) 737-7106
Fax.: (514) 737-4351



Gestion immobilière
GES-MAR inc.
Property Management

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

L'APQ en fait toujours plus pour les propriétaires!



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

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

En partenariat avec DEBSEL INC.



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

PRIX **569\$**
REMISE Hydro-Québec **50\$**
PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **519\$**



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

PRIX **689\$**
REMISE Hydro-Québec **50\$**
PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **639\$**



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

PRIX **539\$**
REMISE Hydro-Québec **50\$**
PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **489\$**

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

3 façons de commander :

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



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!**