

Le Propriétaire

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

«Le secret, c'est de ne jamais aller à la Régie du logement»

Luc Robichaud en page 10

La prudence est de mise dans la location de logement

page 4

Caution is the Key Word when Renting a Unit



Métro Longueuil, les défis de l'équilibre

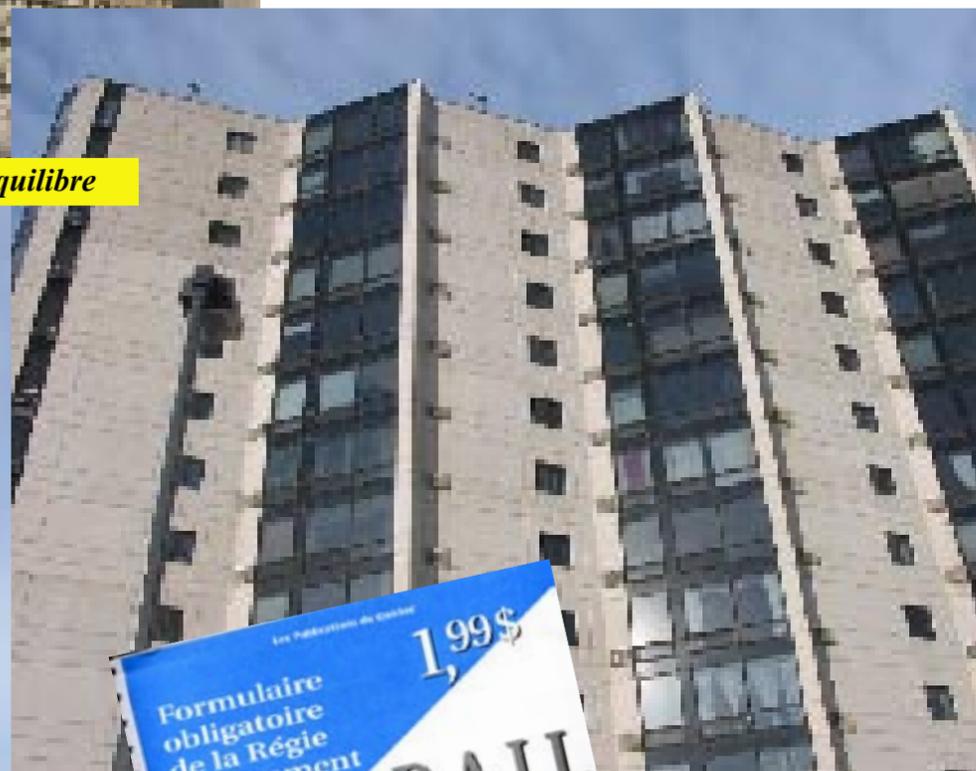
Cours gratuit membre APQ 19 mars 2007

La bonne gestion des immeubles:

Le cours permettra de traiter des points suivants: investissement et évaluation d'un immeuble; gestion de l'administration (comptabilité-budget-assurances-hypothèques, taxes foncières). Il sera question de gestion de l'opération. Enfin, cette formation permettra de traiter de gestion d'un budget de fonds de travaux; les questions juridiques; la rentabilité.

Information ou inscription: 514-382-9670, poste 0 reservation@apq.org

Cours donné par M. Gilles Duquette, de Ges-Mar inc.



Ne signez pas ce document avant d'avoir utilisé le logiciel intelligent de l'APQ!

L'APQ a participé à une consultation du ministère de la Justice à Québec

L'APQ participait récemment à une consultation du ministère de la Justice du Québec, en vertu de l'article 1974.1 du Code civil du Québec qui a été adopté en décembre 2005 et qui prévoit la possibilité pour le locataire d'obtenir la résiliation de son bail en cours si, en raison de la violence de son conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

Les représentants du Procureur général voulaient obtenir les commentaires des propriétaires, et les personnes présentes à

la rencontre ont pu prendre connaissance d'un premier bilan sur cette nouvelle mesure après six mois de fonctionnement tout en se faisant rassurant sur la rigidité exercée pour que les cas soumis soient bien analysés et éviter ainsi les abus.

Pour l'APQ, c'est Madame Isabelle Poulet qui agissait comme porte-parole à cette rencontre, qui se déroulait au cabinet du ministre de la Justice et du Procureur général à Québec.

Cette nouvelle disposition prévoit aussi que la résiliation du bail prend effet avant l'expiration du délai de trois mois ou d'un mois prévu au Code civil si le logement

est reloué pendant ce délai ou si les parties en conviennent autrement. Maintenant, le ministère de la Justice étudie également la possibilité d'appliquer exactement la même règle dans les autres cas d'exception prévus dans d'autres articles de la loi au niveau, entre autres, des personnes qui doivent obtenir un loyer modique, qui ne peuvent occuper un logement en raison d'un handicap, des personnes âgées admissibles dans un centre d'hébergement, etc.

Présentement, dans ces derniers cas, le propriétaire peut obtenir trois mois de loyer au départ de la personne, en mettant fin au bail en cours.

Un autre succès!

Le Forum sur l'investissement multi-résidentiel qui se tenait à Montréal dernièrement, a été un autre succès.

L'événement qui attire les professionnels de l'immobilier, les grands investisseurs, permet de fournir des sources inestimables pour de futurs investissements dans le secteur du multi-résidentiel au Québec, et particulièrement dans la grande région de Montréal.

Parmi les conférenciers, Me Martin Messier, président de l'APQ.

La SCHL était présente, un organisme incontournable pour donner l'état de santé du secteur immobilier.

Les participants à la journée d'information ont pu choisir leurs principaux points d'intérêt avec des représentations simultanées. Il est également possible d'obtenir les contenus de plusieurs conférences: www.realestateforums.com.

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 l'acier au Canada

JELD-WEN[™]
PORTES ET FENÊTRES
Collection Donat Flamand[®]

Logiciels intégrés de
**gestion pour commercial
et résidentiel**

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

Integrated
property management
Software

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

HOPEM
www.hopem.com

Revenu Québec bonifie les déductions fiscales pour rendre accessibles les édifices à revenus aux personnes handicapées

Dans un message transmis par la Régie du bâtiment du Québec, on signale aux propriétaires qui ont réalisés des travaux depuis

le 23 mars 2006, pour rendre plus accessible leurs immeubles à revenus pour les personnes handicapées, peuvent profiter

d'une bonification au niveau des déductions fiscales prévues avec Revenu Québec.

Ces travaux doivent avoir favorisé l'accès des personnes handicapées à cet édifice ou en leur permettant de l'utiliser en toute sécurité; doivent être attestés par la Régie du bâtiment comme étant admissibles, c'est-à-dire conformes aux normes de conception sans obstacles du Code de construction du Québec.

C'est la Régie du bâtiment qui atteste l'admissibilité des travaux effectués, pour pouvoir obtenir les déductions fiscales. Le formulaire d'attestation d'admissibilité est disponible sur le site Internet de la Régie www.rbq.gouv.qc.ca, ou à son Centre relation clientèle.

Le formulaire doit être retourné seulement lorsque les travaux sont terminés.

On note également que les travaux devront être approuvés par un professionnel autorisé, soit par un architecte, un technologue professionnel, ou un ingénieur membre en règle de son ordre professionnel.

Les procédures à suivre pour que le dossier soit complet, sont nettement précisées en visitant le site de la Régie du bâtiment, www.rbq.gouv.qc.ca. Pour des informations spécifiques concernant la déduction fiscale, il faut contacter le personnel de Revenu Québec: 1-800-267-6299; 418-659-6299; ou 514-864-6299.



Courrier d'un lecteur...

Hausses des loyers: acheter le vote des locataires!

Étant donné que la Régie du logement est le produit de l'opportunisme des politiciens, son problème de base est qu'elle fonctionne essentiellement à coup d'arbitraire. Exemple: les propriétaires bailleurs sont les seuls commerçants québécois qui n'ont pas le droit absolu de vendre leur marchandise à sa juste valeur, c'est-à-dire au prix du marché. Or, les loyers sont en fait le salaire des bailleurs...

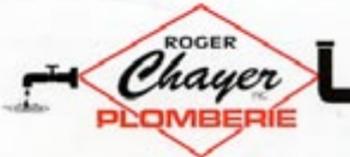
Dans le but de s'attirer la sympathie des locataires, cette vaste magouille politico-bureaucratique pousse les locataires à voler légalement les propriétaires, en permettant aux locataires chouchoutés par la Régie d'imposer de force aux bailleurs des loyers inférieurs à la valeur réelle des appartements. Or, prendre une marchandise sans en payer la pleine valeur équivaut à voler le marchand.

Ces injustices aussi graves que fragrances ne devraient pas étonner: la Régie est en fait le syndicat officieux des locataires.

Ceci vient de ce que les politiciens utilisent l'argent des contribuables de telle façon que certains Québécois (des locataires) puissent voler le plus légalement du monde d'autres Québécois (des bailleurs)! Le but évident des politiciens est d'essayer d'acheter le vote des locataires... Les votes n'ayant pas d'odeur, tous les moyens sont bons.

Jean-Marie Gaul
Austin (Québec)
Propriétaire

N.D.L.R. Cette opinion n'engage que son auteur.



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



MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL



16\$ / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL



4\$ / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

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



MAISONS MARCOUX
CONSTRUCTION USINÉE

OCCASION POUR INVESTISSEURS

- 6 PLEX NEUF à partir de 550 000 \$ taxes incluses
- 8 PLEX NEUF à partir de 725 000 \$ taxes incluses
- 12 PLEX NEUF à partir de 995 000 \$ taxes incluses

POUR PLUS D'INFORMATION, CONTACTEZ FRANÇOIS OU MARTIN

500, boul. Saint-Martin Ouest, suite 330
Laval (Québec) H7M 3Y2

Tél. : 450-901-1990
Fax : 450-901-1992

R.B.Q. : 8112-8050-55

Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

Les propriétaires de logements locatifs du Québec entrent dans la période des renouvellements de baux, avec l'obligation de choisir de nouveaux locataires.

L'APQ tient à vous rappeler qu'il est très important de demeurer vigilant et sélectif dans le choix de

vos locataires. Plusieurs d'entre vous le savent très bien mais il n'est pas superflu de ramener le message, surtout au Québec alors que la Loi prévoit le maintien dans les lieux à vie pour les locataires.

Il vaut mieux bien choisir ses locataires pour éviter le plus possible des problèmes de non paiement et de comportement dans le futur, alors que ces genres de litige peuvent exiger bien de l'énergie de la part d'un propriétaire avec des pertes financières qui peuvent être bien difficiles à récupérer dans certains cas. Les problèmes avec un locataire provoquent souvent des répercussions sur les autres locataires qui respectent leurs obligations, alors qu'on doit aussi

leur garantir une tranquillité.

Qui n'a pas déjà entendu l'expression qui dit qu'il vaut mieux conserver un logement vide que de le louer à un mauvais locataire.

Il est donc impératif de bien choisir vos locataires. Il est recommandé de vérifier le crédit et le comportement passé de votre candidat, tout en prévoyant de savoir si celui-ci a déjà un ou des jugements enregistrés contre lui dans un bureau de la Régie du logement. Il faut prendre le temps de faire l'enquête. Dans le doute, s'abstenir.

Je vous rappelle que l'APQ a innové d'une façon importante pour les recherches de crédit de ses membres, en créant le logiciel

«intelligent» qui vous permet tout simplement d'obtenir vos fiches de crédit en ligne sur votre ordinateur, et compléter le dossier de votre candidat, en quelques minutes. Un service exclusif aux membres de l'APQ que vous ne pouvez retrouver ailleurs, un service 7 jours par semaine, 24 heures par jour. Beaucoup d'entre vous se servent déjà de cette «merveille». Il s'agit de communiquer avec nous pour plus de renseignements.

Bonne période de location!



Caution is the Key Word when Renting a Unit

Québec rental unit landlords are entering the lease renewal period with an obligation to choose their tenants.

The APQ would like to remind you that it is very important to remain cautious and selective when you choose your tenants. Many of you already know this but it is vital to remind everyone, most especially in Québec where the Law provides for staying on the premises for life for tenants.

It is far better to choose one's tenants carefully to avoid non payment of rent and behaviour problems in the future. This type of litigation can sap a landlord's energy through financial losses that can be very difficult to recover in some cases. Problems with a tenant can often lead to

repercussions with other tenants who respect their obligations. However, these people must also be guaranteed the peaceful enjoyment of the premises.

Who has not heard the saying: "It's better to keep a unit empty than to rent to a bad tenant".

It is therefore vital to choose your tenants very carefully. It is recommended to check your potential tenant's behaviour and credit history while seeing if he/she has judgments against him/her at the Régie du logement. Take the necessary time to conduct and investigation. If in doubt, don't do anything.

I would like to remind you that the APQ has been very innovative in carrying out credit investigations for its members by creating "smart" software that allows anyone to obtain the credit files you wish on-line from your computer, and complete the potential candidate's application in a few minutes. This is an exclusive service to APQ members that cannot be found anywhere else. It operates 24 hours a day, seven days a week. There has been a lot of interest by members in this "super" instrument. Just contact us for more information.

Have a good rental renewal

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.apq.org

Volume 23, numéro 3
Mars 2007

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 Jean-Olivier Reed, avocat

François Lemay

Personnel de bureau

Solange Litalien

Isabelle Poulet

Céline Achambault

Monica Popescu

Conseillers

Guy Langelier

Germaine Régnier

Gérald Leblanc

Diane Gagnon

Chantal Royer

Lyssa Gaudette

L'APQ participera au 28^e Salon national de l'habitation

Du 16 au 23 mars 2007 à Place Bonaventure

L'APQ participera encore cette année au Salon national de l'habitation, événement qui se tiendra du 16 au 25 mars 2007 à Place Bonaventure à Montréal. L'APQ y tiendra un kiosque d'information pour informer les propriétaires et futurs propriétaires de logements locatifs, sur les services offerts par l'organisme qui existe d'ailleurs depuis 1984.

Le Salon de l'habitation est ouvert de 11 heures à 21 heures 30, du lundi au vendredi; de 9 h à 21 h 30, les samedis; et de 10 h à 18 h, les

dimanches.

Le Salon de l'habitation devrait attirer plus de 170 000 visiteurs cette année, selon les organisateurs, alors que 500 exposants et partenaires feront connaître leurs produits et services sur plus de 300 000 pieds carrés de plancher.

Le Salon national de l'habitation est le rendez-vous annuel de la rénovation, la construction, la décoration, l'aménagement paysager, et l'habitation. On peut se procurer des billets en allant sur le site Internet

www.salonnationalhabitation.com

Le marché de la revente débute l'année sur le bon pied

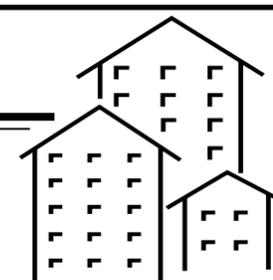
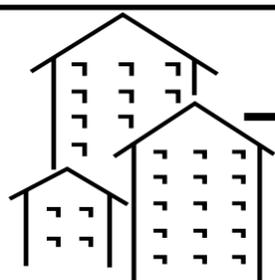
Il y a eu 16 % de plus de transactions immobilières dans le Grand Montréal en janvier 2007, en comparaison avec la même période en 2006. La Chambre immobilière du Grand Montréal a enregistré 3 631 transactions alors qu'en 2006, 3 141 propriétés ont changé de main.

La croissance de l'emploi est soutenue et malgré une légère hausse des taux d'intérêt en 2006, la tendance pour transiger une propriété en 2007 demeurera excellente.

C'est la vente des copropriétés qui a pris les devants durant ces premiers quatre mois de 2007. Une hausse de 21 %. Michel Beauséjour, chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal, croit que le marché de la revente de copropriété atteint un niveau d'équilibre sur le territoire de l'île de Montréal et est même passé à un marché d'acheteurs dans Ahuntsic-Cartierville et Saint-Laurent.

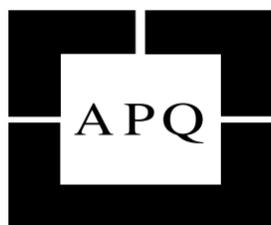
Le prix de vente moyen d'une unité de copropriété a augmenté de 7 % en janvier 2007, en atteignant 200 000 \$, comparativement à 187 000 \$ en 2006.

Plus modeste, la maison unifamiliale a enregistré une hausse de prix moyen de 2 % en janvier 2007, en comparaison avec la même période en 2006.



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

(819) 771-5224



**Association des
Propriétaires du Québec**





Une nouvelle estimation de l'évolution des loyers donne + 2,8 % pour la région de Montréal

La SCHL utilise maintenant une nouvelle mesure pour estimer l'évolution des loyers, permettant ainsi d'avancer un chiffre plus réaliste, au niveau statistique.

Paul Cardinal, analyste de marché à la SCHL a fait cette mention lors de la dernière rencontre organisée par l'APQ à Montréal.

Il a parlé de cette nouvelle mesure appliquée: "l'estimation de la variation du niveau des loyers est calculée uniquement à partir de la partie commune des échantillons des deux années d'enquête (2005 et 2006)". L'avantage de cette nouvelle formule permet d'éliminer les effets de composition que peuvent avoir les immeubles nouvellement arrivés sur le marché, la conversion d'immeubles, et la rotation dans l'échantillon d'enquête.

Donc, pour un appartement de deux chambres dans la région métropolitaine de Montréal, les propriétaires auraient apporté des ajustements à la hausse de 2,8 % en moyenne, de 2005 à 2006.

Une moyenne de 636 \$

Le loyer moyen de deux chambres en 2006 pour la région métropolitaine de Montréal s'est soldé à 636 \$. L'enquête est toujours faite avec des immeubles de 3 logements ou plus du secteur privé.

Le même loyer moyen est de 645\$ sur l'île de Montréal; 625 \$ sur la Rive-Sud; 616 \$ à Laval; 600 \$ dans Vaudreuil-Soulanges; et 588 \$ sur la Rive-Nord.

Les zones les plus abordables présentement sont Parc-Extension, Montréal-Nord, Saint-Jérôme, Mercier, Pont-Viau, Duvernay-St-François-St-Vincent, où le loyer moyen d'un appartement de deux chambres était inférieur à 550 \$ en 2006.

Le loyer moyen pour le même appartement (deux chambres) était supérieur à 750 \$ en 2006 pour les secteurs suivants: Centre-Ville-Ile-des-Soeurs, Pointe-Claire-Kirkland, NDG-Côte-Saint-Luc-Westmount, CDN-Mont-Royal-Outremont, et Saint-Laurent.

ARMOIRES ET COMPTOIRS
LASALLE
ACHETEZ DIRECTEMENT DU
MANUFACTURIER

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



Tous sous un même toit
530, rue Lafleur, Lasalle

UN SEUL NUMÉRO • 514-364-3808

Financement disponible ACCORD D

armoiresetcomptoirslasalle.com

Suivi concernant la pétition sur le projet de loi 43 du ministre Fournier

Nous vous avons demandé, dans l'édition du mois de décembre dernier, de signer et de nous faire parvenir la pétition concernant le projet de loi 43. Cette pétition avait pour but de demander au ministre Jean-Marc Fournier de tenir une commission parlementaire pour entendre toutes les parties intéressées à la problématique du système de taxation scolaire au Québec sur le partage de l'assiette fiscale, donc sur les dépenses des commissions scolaires.

Vous étiez nombreux à

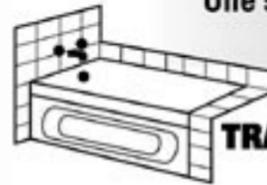
répondre à cette pétition et nous vous en remercions. Heureusement, le ministre Fournier a entendu les argumentations de plusieurs intervenants provinciaux pour reculer. En effet, une fois le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, la hausse du compte de taxe scolaire sera limitée à l'augmentation des dépenses financées par celle-ci. Cette hausse du compte de taxe se situera aux environs de 4 %.

Finalement, il y a des dossiers sur lesquels le gouvernement réagit plus rapidement que d'autres...



En affaires depuis 1979

Le réemallage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE

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

LE RÉÉMAILLAGÉ
DE LA BAIGNOIRE

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



(450) 928-9934

(514) 928-9934

La construction locative a ralenti en 2006

Région métropolitaine de Montréal

En 2006, 5 339 unités de logements locatifs ont été construits dans la région métropolitaine de Montréal, dont presque la moitié pour des personnes âgées. Des chiffres qui ont été fournis par la SCHL.

Les mises en chantier de logements locatifs ont été plus élevées en 2004 et 2005, pour 6 443 et 6 687 unités, respectivement.

Le marché de la revente fonctionne encore à plein régime dans la région de Montréal. Un record a été atteint en 2006, avec 38 000 transactions. Celles-ci sont répertoriées à partir du réseau S.I.A./MLS. En 2005, on enregistrait 37 951 transactions et 37 410 en 2004.

«Une baisse des taux d'intérêt prévue au printemps devrait encore améliorer la performance,» laisse savoir Paul Cardinal, analyste de marché à la SCHL.

On a connu une diminution des ventes de plex (2 à 5 logements) en 2006, avec 4 800 transactions comparativement à 5 238 en 2005, soit une baisse de 8 %.

La croissance du prix des plex s'est calmée légèrement en 2006: le prix moyen de transaction a été de 312 000 \$, provoquant une

hausse de 8 % sur l'année 2005.

Rappelons qu'en 2003, on a connu une hausse record du prix moyen d'un plex de 23 %.

Ce qui prouve que le marché des plex est toujours très intéressant particulièrement dans la région de Montréal.

Enfin, les prévisions 2007 de

la SCHL pour le marché locatif du grand Montréal se résument ainsi: le taux d'inoccupation devrait atteindre 3,2 %; les loyers devraient croître de 2,5 % (sans tenir compte des augmentations des taxes), et les mises en chantier locative vont continuer de diminuer (- 6 %), pour environ 5 000 unités.



Votre organisation a choisi l'assurance de groupe auto et habitation de La Personnelle...

Il doit bien y avoir une raison !

Découvrez tous les avantages du régime d'assurance qui vous est offert grâce au partenariat entre **L'Association des propriétaires du Québec** et **La Personnelle**.

- Obtenez un rabais de groupe et des privilèges exclusifs adaptés à vos propres besoins.
- Bénéficiez de l'expertise du 1^{er} assureur de groupe auto et habitation au Québec.
- Faites profiter votre conjoint(e) et les personnes à votre charge de vos avantages de groupe.
- **Courez la chance de gagner l'un des 2 prix de 25 000 \$* simplement en demandant une soumission à La Personnelle !**

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** à www.lapersonnelle.com/apq


ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

 **laPersonnelle** ^{MC}
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

* Aucun achat requis. Détails disponibles au www.lapersonnelle.com/25000





Me Robert
Soucy

Reconduction automatique

Le bail d'un logement est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée. Toutefois, si la durée du bail initial excède douze (12) mois, le bail est prolongé pour une durée de douze (12) mois. Un bail d'une durée de quatorze (14) mois renouvellera pour une période de 12 mois. Le bail de moins de douze (12) mois se renouvelle automatiquement pour la même durée du bail initial. Un bail de neuf (9) mois, se renouvellera à la fin pour une période de neuf (9) mois.

Départ du locataire

Lorsque le locataire ne reçoit pas d'avis de modification du bail, il peut mettre fin à son bail en donnant un avis de départ entre 3 mois et 6 mois avant la fin du bail, si le bail est de douze mois et plus. Si le bail est moins de 12 mois, le locataire doit donner son avis de départ entre 1 et 2 mois avant l'arrivée du terme. Si le bail est pour la période du 1^{er} novembre 2006 au 30 juin 2007, le locataire devra aviser le propriétaire de son intention de quitter le logement entre le 1^{er} mai 2007 et le 31 mai 2007.

Le bail verbal, accompagné d'un paiement au loyer du mois, est considéré par la jurisprudence comme un bail à durée indéterminée. Pour mettre fin au bail à durée indéterminée,

L'avis d'augmentation du loyer et ses modalités

le locataire doit donner un avis de départ d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

L'avis d'augmentation de loyer

Le propriétaire qui désire augmenter le loyer doit donner un avis au locataire au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de douze mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois avant la fin du bail.

Si le bail est à durée indéterminée, le propriétaire peut donner l'avis au locataire au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Mention obligatoire

L'avis d'augmentation du loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours.

L'avis doit aussi indiquer la durée proposée du bail, si le propriétaire propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser l'augmentation proposée.

Le propriétaire doit agir à l'intérieur du délai proposé par la loi pour satisfaire son obligation. Pour les baux commençant le 1^{er} juillet 2007 et se terminant le 30 juin 2008, le propriétaire doit poster par courrier recommandé l'avis d'augmentation avant le 31 mars 2007. C'est la date d'expédition de la lettre qui est considérée.

L'avis peut être livré de main à main au locataire avec une signature acceptant ladite livraison. L'avis peut aussi être donné en présence de deux témoins et il n'est pas nécessaire d'obtenir la

signature du locataire.

Toutefois, la livraison de l'avis par huissier est valide si le huissier livre l'avis personnellement au

locataire ou à quelqu'un en charge de la résidence du locataire. La jurisprudence n'a pas considéré qu'un avis avait été fourni selon la loi lorsque le huissier l'a livré sous la porte ou encore dans la boîte aux lettres. Dans ces cas, le locataire peut plaider qu'il n'a pas reçu l'avis dans la boîte aux lettres.

Droit de ne pas renouveler le bail

Le propriétaire peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois, éviter la prolongation du bail s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y demandait une augmentation de loyer.

Le propriétaire peut agir aussi de la même façon lorsque le locataire est décédé et que

personne n'habitait avec lui lors du décès, éviter la prolongation en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.



Les pionniers dans
le domaine du remorquage
sur terrain privé

Établis depuis
1977

GESTION F.S.R.Q.
STATIONNEMENT

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.

Utilisez le "logiciel intelligent" de l'APQ
pour obtenir en ligne vos fiches de crédit
(installation gratuite)

Pour information: 514-382-9670, ext. 0

Les membres de l'APQ peuvent bénéficier de formations gratuites

Les formations gratuites de l'APQ connaissent un énorme succès. Pour plus d'informations et inscription, on doit communiquer au 514-382-9670, poste 38 ou par courriel à reservation@apq.org.

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

Le cours permettra de traiter des points suivants: investissement et évaluation d'un immeuble (les

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

Lundi 23 avril 2007, il sera question de Pourquoi et comment utiliser les modèles de

lettre de l'APQ. La formation sera donnée par Me Mélanie Chaperon, avocate et conseillère juridique.

Souvent considérés comme étant une étape essentielle avant de déposer une demande à la Régie du logement, les modèles de lettre de l'APQ sont des outils indispensables pour nos membres.

Quand et pourquoi les utiliser, cette formation répondra à toutes les



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



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

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

BÉTONEL MD
le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.



«Le secret, c'est de ne jamais aller à la Régie du logement»



**Berthold
Lévesque**

Il est connu, et heureusement, que bien des propriétaires de logements locatifs du Québec réussissent à s'entendre avec leurs locataires, sans passer devant la Régie du logement.

Luc Robichaud de Windsor au Québec, a vécu toute une expérience avec la Régie du logement avec une locataire qui a décidé, pendant des mois, de profiter des procédures prévues dans la Loi, tout en faisant suer son propriétaire.

Mais elle ne connaissait pas bien son nouveau propriétaire. Monsieur Robichaud croit tout simplement qu'il faut éviter d'aller devant la Régie du logement, pour régler ses problèmes, car cela peut être exténuant et très long.

«Ça faisait 9 ans qu'elle vivait sur ma marge de crédit,» explique le propriétaire d'expérience.

Monsieur Robichaud a acheté son immeuble il y a neuf ans, un 24 logements, dans l'arrondissement Rock Forest à Sherbrooke. Pour le

propriétaire, sa locataire était une harceuse, elle payait toujours en retard, avec un cumulatif de plus de 2 000 \$. Lorsque les causes de non paiement étaient entendues devant la Régie du logement, elle s'organisait toujours pour payer juste avant l'audition.

Avec un loyer mensuel de 430 \$, elle utilisait les remises de cause. Elle a droit à l'aide juridique. On lui aurait conseillé les remises de cause, les rétractations, etc.

Après plusieurs démarches pour non paiement, retards fréquents, le propriétaire a réussi finalement à obtenir une décision d'éviction contre la locataire, et tout a pu se terminer le 30 novembre 2006. Pour y arriver, Monsieur Robichaud a provoqué une rencontre avec l'avocate de l'aide juridique qui défendait le dossier pour la locataire, pour réussir enfin à s'entendre et cesser toutes procédures qui n'en finissaient plus.

La locataire devait encore 1 800 \$ après son éviction, et elle a utilisé le dépôt volontaire. Le propriétaire sait qu'il doit oublier sa dette.

Dans toute cette histoire, à un certain moment, Luc Robichaud, s'est même adressé à la direction de la Régie du logement, pour pouvoir faire accélérer certaines



Monsieur Luc Robichaud

procédures.

«C'est trop facile de profiter des procédures à la Régie du logement,» croit notre interlocuteur, tant que certaines

zones grises ne seront pas réglées.

Enfin, Monsieur Robichaud pense qu'il est quand même chanceux comme propriétaire, alors qu'à la Régie du logement, on lui aurait dit qu'il y avait des cas pires que le sien avec des montants à payer pas mal plus élevés de la part de certains locataires.

Même si Luc Robichaud croit que les règles sont faites pour les méchants, il pense cependant que l'immobilier est

un bon domaine d'investissement, mais qu'il faut prendre personnellement ses affaires en main et aller jusqu'au bout lorsqu'il y a litige devant la Régie du logement.



Plus de 1 400 unités en copropriété sont en location dans le centre-ville de Montréal

La SCHL a apporté un nouveau volet à son enquête locative annuelle, en y ajoutant les appartements en copropriété offerts en location.

Des chiffres qui touchent le secteur du centre-ville de Montréal. Le nombre d'unités en copropriété atteindraient 82 275, alors que 15% d'entre elles sont offertes en location. La proportion en location est moins élevée qu'au centre-ville de Toronto, où dans ce secteur de nos voisins, on constate que 18 % à 20 % des unités sont offertes aux locataires.

Il est intéressant de constater

que le taux d'inoccupation des copropriétés en location avoisine celui des autres logements, avec 2,8 % en 2006. Cependant, le loyer moyen des unités en copropriété est plus élevé que celui des logements conventionnels pour une moyenne de 970 \$ par mois.

Un autre volet également a été ajouté à l'enquête de la SCHL, en octobre 2006, l'ajout du marché secondaire de la région de Montréal. On compte 135 000 unités de logements individuels, jumelés, en rangée, duplex et autres. Ces unités font maintenant partie de l'enquête.

Il faut se souvenir que le taux d'inoccupation des logements à Montréal était de 5,9 % en 1997

Nous avons la mémoire courte. La SCHL a annoncé récemment que le taux d'inoccupation des logements de la région métropolitaine de Montréal (des immeubles privés de 3 logements ou plus), connaissait une cinquième hausse consécutive, pour atteindre en 2006, 2,7 %.

Les cycles sont là aussi dans l'immobilier. La région de Montréal a subi un taux d'inoccupation de 5,9 % en 1997 pour entreprendre une pente

descendante jusqu'à 0,6 % en 2001. C'est le plus bas taux qu'on aura connu et la remontée s'est faite graduellement depuis pour pouvoir sûrement dépasser les 3 % au cours des prochains mois.

Les membres de l'APQ ont assisté nombreux à la dernière rencontre de propriétaires qui se tenait à l'Auberge Universel à Montréal, alors que le principal conférencier était l'analyste de marché de la SCHL, M. Paul Cardinal.

Au niveau provincial, le taux évalué de la SCHL suite à son enquête annuelle, est de 2,5 % en 2006, soit un peu plus bas que celui de la région de Montréal. Par contre, dans les principales régions métropolitaines du Québec, les taux varient assez fortement. Québec, Sherbrooke, et Trois-Rivières, ont des taux les plus bas, soit 1,5 %, 1,2 %, 1,0%, respectivement.

C'est Gatineau qui bat les records avec 4,2 % et le Saguenay suit de très près avec 4,1 %.

Ailleurs au Canada, les principales régions métropolitaines affichent des taux de 3,2 % (le plus élevé) pour Halifax, et c'est Calgary qui a le plus bas taux, soit 0,5 %.

Ce sont les plus petits logements qui sont moins occupés dans la région métropolitaine de Montréal. Les studios sont passés de 3,7 % à 4,4 %, de 2005 à 2006.

Si on décompose cette moyenne de 2,7 % pour la région métropolitaine de Montréal, l'île de Montréal comme

telle a déjà un taux de 3% (qu'on reconnaît comme taux équilibré, avec l'offre et la demande qui sont nez à nez. Ailleurs dans cette grande région, les taux suivants ont été constatés: Laval (2,0%); Rive-Sud (2,0 %); Rive-Nord (1,2 %); et un nouveau secteur qui a été ajouté cette année à l'enquête, Vaudreuil-Soulanges pour un très bas taux de 0,4 %.

C'est en banlieue de Montréal que les logements sont vraiment plus rares présentement. En partant, il n'y a aucun logement disponible dans la zone de Mascouche-Terrebonne (taux de 0 %). Des taux vraiment très faibles ont aussi été constatés dans les régions de Chambly-Carignan, Beloeil-St-Hilaire, Blainville-Rosemère, Vimont-Auteuil, Duvernay-St-Vincent, qui ont été de 0,4 % à 0,9 % en 2006.

Sur l'île de Montréal, certains secteurs ont beaucoup de logements à louer, si on se fie aux chiffres officiels pour 2006 en provenance toujours de la SCHL. Le marché du secteur Hochelaga-Maisonneuve est encore plus en faveur des locataires avec un taux d'inoccupation de 4,0 %. Les autres zones ont enregistré les taux suivants: Montréal-Nord (4,0 %); DDO-Saint-Raphaël-de-l'île-Bizard-Pierrefonds-Roxboro-Sainte-Geneviève (4,7 %); et finalement Dorval-Lachine-Saint-Pierre, avec 4,8 %.



Dans l'ordre, Me Robert Soucy, Me Martin Messier, M. Paul Cardinal.

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

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

Guillaume Bernier

Re/Max du Cartier Inc.
Montréal (Québec)
Agent immobilier affilié
Bur.: (514) 281-5501
Cell.: (514) 978-2796
- Spécialisé dans le secteur Plateau Mont-Royal
- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux membres 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 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

Air Qualité et contrôle

BioVac System inc.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 990-9605
Télé.: (514) 376-2117
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com
- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

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

Appareils ménagers

Debsel inc

4225 rue Poirier
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Architecte

Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807
Télé.: (450) 478-4932
- Nos services (commercial, industriel, résidentiel et condominium)
- Rapport d'état d'immeuble (bilan de santé du bâtiment)
- Carnet d'entretien, fonds de prévoyance
- Expertise de l'enveloppe du bâtiment
- Gestion de projets, surveillance des travaux
- Plans et devis d'architecture
- Inspection pré-achat, témoin expert à la cour

Architecture (services intégrés)

GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918
gha@videotron.ca
- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

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

Ascenseurs (entretien)

Ascenseurs Microtec

Tél.: (450) 433-5005
ascenseursmicrotec@qc.aira.com
- Entretien, réparation, rénovation
- En affaires depuis 1988
- Estimation gratuite

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

Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- De plus: + de 25 logis, tours à condos, condos
- Capacité de 100 millions et plus
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer

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

(514) 382-9670

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

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

Comptable

Centre financier Carrefour

- Tél.: (514) 396-2288
- COMPTABLE, accrédité auprès de l'APQ
 - Comptabilité, tenue de livres
 - Gestion de projets
 - Impôts

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

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

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

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

Décontamination (sinistre)

Les Systèmes Paul Davis de Laval/Laurentides

- Tél.: 1-800-965-8081
info@spd-rivenord.com
- Membre APCHQ, Réno-Maître
 - Recommandé par CAA-Habitation
 - Accrédité HCRC
 - Licence RBQ: 3091-7900-37
 - Travail discret et professionnel
 - Décontamination-Moisissure
 - Incendie-fumée, dégât d'eau-Egoût
 - Contrôle d'odeur-Bactérie
 - Nettoyage lourd-Insalubrité

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

RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
 - Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
 - Vente, installation, location, contrat de service
 - Service d'urgence/technique
 - Services d'analyses de présence de gaz disponibles
 - Nous sommes dédiés à votre sécurité

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

Electricien

Akom Electricque

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

Charara Électrique

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

Division 9168-6949 Québec Inc.

Koveko Électrique

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

Electrique Britton Ltée

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

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

Entretien (immeubles)

Distinction Services Plus inc.

- Services d'entretien ménager
Tél.: (514) 351-7744, poste 320
Sans frais: 1-866-593PLUS
www.distinctionplus.com
- Aires communes condos
 - Grand ménage (murs, garage, vitres, conduits, construction)
 - Nettoyage de tapis
 - Remise en état de plancher (tuiles, céramiques, etc...)
 - Rénovations mineures

Gestion Etoiles Inc.

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

Les Services D'Entretien Scentral

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

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

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

Spheratest environnement

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

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

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

Évaluation 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

Poisson, Prud'Homme & Associés

- Évaluateurs agréés
Tél.: (514) 844-4431
Site Web: www.ppa.qc.ca
Courriel: ppa@ppa.qc.ca
- Professionnels de l'évaluation immobilière depuis plus de 65 ans
 - Valeur marchande pour fins d'achat ou de vente
 - Valeur de remplacement à neuf pour fins d'assurances
 - Fonds de prévoyance

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

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

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!

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
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
 - Une heure gratuite de planification: membre APQ
 - Règlement de succession
 - Fiducie familiale
 - Assurance hypothécaire
 - Assurance santé

Noël Hémond

- Conseiller en sécurité financière et
Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noelhemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires

NEBS

- Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com
- Instructions spéciales (membres APQ)
- Achetez de l'imprimerie commerciale
 - Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

Informatique

Hopem inc.

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

Magex Technologies Inc.

- Logiciel de gestion immobilière
Convivial, complet et abordable
Service à la clientèle hors-pair
Demandez une démo personnalisée
Sans frais: 1-866-886-2439
Proprio Expert inclus:
- Gestion des baux, comptabilité
 - Production des relevés 4, impression des lettres
 - Comptes fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteurs bâtiment

ALG Groupe-Conseil inc.

- André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (450) 676-6999
info@groupe-alg.ca
- 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

Capital InSpec inc.

- Tél.: (450) 736-3449
experts@capitalinspec.com
www.capitalinspec.com
- Expertise et inspection de complexes d'habitation et bâtiments commerciaux, résidentiels et industriels.
- Grand Montréal, Rive-Nord, Laurentides, Rive-Sud, Montérégie, Estrie
 - Pour la protection de votre investissement et la défense de vos droits
 - Disponible rapidement pour urgence
 - Confidentialité assurée
 - Our services are also available in English

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

- 3035 Hochelaga, Montréal
Tél.: (514) 522-6566
Télé.: (514) 522-7706
www.locationlegare.com
- Location d'autos et camions
 - Location de véhicules spécialisés
 - Véhicules à vendre
 - Véhicules récents

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

- Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@cogocable.ca
- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
 - Tirage de joints
 - Licence RBQ 8101-1975-06

S.T. Maçonnerie inc.

- Tél.: (450) 652-3466
- Montréal et Rive-Sud
 - Restauration de joints de brique et pierre
 - Construction neuve et rénovation
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A 1 enr.

- G. Lesage
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237
- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
 - Commercial, résidentiel, industriel
 - Assurance-responsabilité de 2 M \$
 - Plan pour entretien périodique
 - Entretien de conduits de sècheuse
 - Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

Nettoyage Dry-Sec

- Tél.: (450) 969-2388
Sans frais: 1-877-969-2388
www.nettoyagedrysec.net
- Spécialiste en nettoyage de conduit de sècheuse
 - Faites affaire avec des experts

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

- 4781 St-Ambroise
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 931-9151
- Pavage
 - Excavation
 - Déneigement
 - Transport
 - Béton

Peinture

Bétonel

- Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

- 675 Montée de Liesse
Montréal, Qc H4T 1P5
Tél.: (514) 337-1060
Division commerciale
- Traitement et fertilisation de pelouse
 - Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc
 - Analyse de sol
 - Résultats visibles. Garanti!

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros Tapis du manufacturier en gros

- 333, rue Marien
Montréal-Est (Québec)
Tél.: (514) 645-5344
Richard Beauchamps
Cell.: (514) 502-5344
- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois franc, céramiques
 - Installation garantie, service 24 heures
 - Estimation gratuite à domicile
 - Compagnie établie depuis 1983
 - Membre de la FQRS, licence RBQ

Planchers de bois

Planchers Décor

- Tél.: (514) 640-4408
- Sablage, finition, teinture
 - Réparations
 - Installation
 - Vente de bois brut et pré-vernissés
 - RBQ 2951-5046-3

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

- Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com
- Plomberie: résidentiel, commercial
 - Depuis 1945 à votre service
 - Chauffage, gaz naturel
 - Service 24 heures

Portes et fenêtres

Les Fenêtres Vimat inc.

- 1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141
- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

- 111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com
- Résidentiel et commercial
 - Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Groupe Hypotheca

- www.hypotheca.ca/laurentdonnadieu
www.hypotheca.ca/celineguy
2272, Fleury Est, Montréal
Tél.: (514) 910-4141
- Multi-logements, commercial, résidentiel
 - Vos spécialistes dans le financement hypothécaire

Intelligence Hypothécaire

- Courtier-hypothécaire.com
800 boul. St-Joseph Est, Montréal
Tél.: (514) 526-1314
- Multi-logements, commercial, résidentiel
 - 0-4 logements sans mise de fonds
 - Planification stratégique
 - Planification financière gratuite
 - Courtage immobilier (achat, vente, et location). Gestion immobilière

Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

- Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
 - Fer ornemental et aluminium
 - Réparation de rampes et escaliers
 - Grillage de sécurité
 - Balcon en fibre de verre
 - Licence RBQ: 2853-5797-14

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

Laval Calfeutrage 2005 Inc.

- Michel Otis
Tél.: (514) 968-2706
- Rénovation et calfeutrage
 - Résidentiel et commercial
 - Calfeutrage: porte, fenêtre, joints de briques et de béton, spécialisé en hauteur
 - Rénovation générale: travaux de rénovation intérieurs et extérieurs
 - Estimation gratuite
 - Travaux et matériaux garantis
 - RBQ: 8323-7719-02

Rénovation Raphaël enr.

- Tél.: (514) 232-0809
- Rénovation générale
 - Résidentiel
 - Électricité de base

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

Télé-communication

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

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél/Téléc.: (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 cet espace pour annoncer vos produits et services
(514) 382-9670

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



Rental Increase notice and other Procedures

By Me Robert Soucy

Automatic renewal

A lease, at its term, is renewed according to the same conditions for the same duration. However, if the duration of the lease exceeds twelve (12) months, the lease is extended for another twelve (12) months. A 14-month lease will renew for a 12-month period. A lease under 12 months is renewable automatically for the same duration as the original lease. A nine-month lease will renew itself at the end of a nine-month period.

Departure of tenant

When the tenant has not received a lease modification, he/she can end his/her lease by giving a departure notice between 3 and 6 months before the end of the lease. If the lease is for less than 12 months, the tenant must send his/her departure notice between one or two months prior to the term date of his lease. If the lease is for a period from November 1, 2006 to June 30, 2007, the tenant must inform the landlord of his intent to

leave the unit between May 1 and May 31, 2007.

A verbal lease, accompanied with one month's rent, is considered by jurisprudence as an unlimited duration lease. To end this type of lease, the tenant must give the landlord a departure notice of at least one month, but at the very most two months.

The rent increase notice

A landlord who wishes to increase the rent must give the tenant a three-month written notice, but no more than six months before the lease ends. If the lease duration is less than twelve months, the notice must be given one month in advance and not more than two months before the lease ends.

If the lease has an undetermined end, the landlord can give the notice to the tenant at least one month but not more than two months.

Compulsory mention

A rent increase notice must indicate in dollars the new

proposed rent amount or the percentage of the rent currently being paid.

The notice must also show the proposed duration of the lease and modifications, and the delay given to the tenant to refuse the proposed increase.

The landlord must act within the delay stipulated by Law to meet his obligation. For leases beginning July 1, 2007 and ending June 30, 2008, the landlord must also send his notice by registered mail before March 31, 2007. The date of the sent letter prevails.

The notice may be hand-delivered to the tenant with proof of signature upon acceptance. The notice can also be given in the presence of two witnesses, and it is not necessary to obtain the tenant's signature.

However, the delivery of the notice by bailiff is also valid if the bailiff personally delivers the notice to the tenant, or someone else in charge of the tenant's dwelling. Jurisprudence does not consider the notice to be delivered if it is placed by the bailiff under the unit's door or in the mailbox.

her intention to end the lease and under the same conditions as if he/she requested a rent increase.

A landlord can act this way also if the tenant has passed away and that no-one lives(d) with him/her when he/she passed away to avoid extension of the lease by the successor or estate liquidator.



Procurez-vous le livre

“La Face cachée des politiques publiques”
de Nathalie Elgrably



29,95 \$
+ taxes

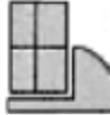
514-382-9670
poste 38

info@apq.org

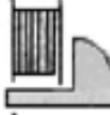
*Des opinions
qui ne peuvent
laisser personne
indifférent!*

Right not to renew a lease

A landlord may, if the tenant has sub-let the unit for more than 12 months, avoid extending the lease if he/she advises the tenant of his/



Fenêtres / Portes



Rampes / Clôtures



benor

Directement du Manufacturier

Estimation Gratuite: demandez Alain

Cell.: (514) 992-6307

windows@benorinc.com

8499 Place Devonshire

Montréal, H4P 2K1

Tél.: (514) 737-7106

Fax.: (514) 737-4351

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

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

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

Licence RRIQ - 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348

11435, 6^e Ave. Montréal



Noël Hémond

Ne mettez pas vos économies de retraite en péril

Si vous êtes comme la majorité des Canadiens, votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) constituera une source de revenu importante à votre retraite. Mais que se passerait-il si vous deviez cesser de cotiser à votre REER ou retirer ces fonds par suite d'une blessure ou d'une maladie qui vous empêche de gagner un revenu?

C'est une possibilité, car les chances d'être frappé d'invalidité pendant 90 jours ou plus, au moins une fois avant 65 ans, sont d'environ une sur trois*. La durée moyenne des invalidités de plus de 90 jours atteint près de 3 ans.

Votre plan de retraite exige que votre REER vous procure un certain revenu durant une période déterminée. Mais, sans vos cotisations habituelles, votre plan

vous procurera beaucoup moins que ce que vous prévoyiez et ce dont vous aurez besoin. Exemple : à 25 ans, vous commencez à verser des cotisations mensuelles de 300 \$ à votre REER. À 35 ans, vous êtes frappé d'une invalidité permanente et vous ne pouvez plus verser vos cotisations. À 65 ans, la valeur de votre coussin REER sera de 400 000 \$ inférieure à ce qu'elle aurait été si vous aviez cotisé jusqu'à la retraite (en supposant un taux de rendement annuel composé de 8 %)**. De plus, vous aurez peut-être aussi à payer des frais médicaux continus liés à votre maladie.

Évitez le risque qu'une maladie grave ou de longue durée épuise vos économies ou vos revenus en faisant un modeste investissement dans :

- une assurance invalidité qui protège votre capacité de gagner un revenu en vous procurant un revenu régulier dans l'éventualité d'une maladie ou d'un accident qui vous

empêcherait de travailler. Il est possible que vous ayez une assurance invalidité collective au travail, mais peut-être ne vous offre-t-elle pas toute la protection dont vous avez vraiment besoin. Utilisez une police individuelle pour compléter votre protection collective.

- une assurance contre les maladies graves qui aide à protéger vos finances en bonifiant votre assurance médicale, souvent par le versement d'une somme forfaitaire que vous pouvez utiliser à votre guise dans l'éventualité d'une maladie précisée.
- une assurance soins de longue durée qui protège votre qualité de vie en vous versant des prestations non imposables couvrant des frais liés à une incapacité physique ou cognitive qui nécessite des soins à domicile ou dans un centre de soins infirmiers.

- Une bonne protection d'assurance peut vous éviter de mettre en péril vos économies de retraite – et un conseiller professionnel peut vous aider à faire les choix judicieux en fonction de votre vie actuelle et de l'avenir que vous espérez.

* *Table de mortalité globale, ICA 86-92 et Table A des commissaires de 1985 sur les statistiques d'invalidité.*

** *Le taux de rendement sert uniquement à illustrer les effets de la capitalisation du rendement. Il ne doit pas être utilisé pour refléter les valeurs ou les rendements futurs des placements.*

Pour une planification personnalisée et gratuite pour les membres de l'APQ

Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Courriel: Noel.
Hemond@investorsgroup.com

Tél: 514-817-3483

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

GES-MAR

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

(Gestion partielle ou complète)

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

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

www.ges-mar.net

Les maisons pour personnes âgées provoquent une hausse de la construction au Québec

Un total de 2 391 mises en chantier de logements ont été constatés pour la période de janvier 2007 au Québec pour les agglomérations de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 7 % en comparaison avec la même période en 2006.

Pour la première fois, cette augmentation a été causée principalement par la construction de deux résidences pour personnes âgées pour un total de 409 unités, dans l'agglomération de Drummondville.

Les chiffres ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avec son enquête menée en janvier.

«Déjà observée en 2006, la construction de résidences pour aînés à l'extérieur des grands centres urbains se poursuit. Comme nous le constatons dans le bilan de janvier, il s'agit d'un phénomène dont l'impact sur le plan provincial peut être important», affirme Kevin

Hughes, économiste provincial à la SCHL.

Par contre, dans la catégorie des maisons individuelles, le Québec a enregistré une baisse de 20 %, et 616 maisons ont été mises en chantier en janvier 2007, comparativement à 772 durant la même période en 2006.

Les reculs les plus importants ont été enregistrés à Montréal (-28 %), et à Gatineau (-43 %). Par contre, le rythme dans la région de Québec est demeuré stable (113 mises en chantier contre 111 en janvier 2006).

La construction des logements collectifs dans les centres urbains a connu une croissance de 21 % en janvier. On a recensé 1 775 mises en chantier de logements collectifs contre 1 465, en janvier 2006. On a donc constaté cette forte augmentation dans les agglomérations de Montréal, Drummondville, Gatineau. Par contre, les régions de Québec et de Trois-Rivières ont enregistré des reculs importants.

Utilisez le logiciel intelligent pour vos fiches de crédit, un service unique pour les membres de l'APQ, durant cette période de location

Les membres de l'APQ peuvent profiter de nouvelles technologies en se procurant gratuitement un logiciel qui permet tout simplement d'obtenir en ligne les fiches de crédit.

L'installation du logiciel est gratuite, et un proposé vous fournira un code d'accès.

Comme propriétaire, vous pouvez tout simplement et instantanément obtenir la lecture de crédit de votre futur locataire, sept jours par semaine, 24 heures par jour, préparer et imprimer la demande de location; faire signer le formulaire par le candidat, et sortir la fiche de crédit en quelques secondes à partir du logiciel, et compléter votre dossier de location en quelques minutes seulement.

Le nouveau réseau électronique APQ est un média tout simplement intelligent. L'utilisateur pourra constater à la droite de son écran un icône en permanence pour une utilisation maximale de ce nouvel

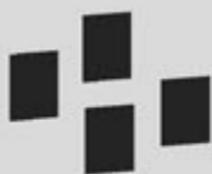
outil de communication.

Afin d'accélérer la réception du lien pour télécharger le logiciel, les membres (avec leur numéro de membre) devront nous faire parvenir un courriel: info@apq.org en informant de leur intérêt à obtenir le service. Les utilisateurs doivent acheter à l'avance les fiches de crédit.

Il est impératif pour les utilisateurs du logiciel de prévoir faire signer les formulaires d'offre de location au candidat-locataire et qu'ils doivent maintenir la confidentialité des informations en ne divulguant pas le contenu d'un rapport de crédit, tout en signant un formulaire de l'APQ à cette fin.

L'utilisateur peut fonctionner en toute sécurité, alors que le mot de passe sera demandé, s'il n'y a pas d'activité depuis 2 minutes sur son écran.

Pour faire activer votre compte sans frais, communiquez à info@apq.org.



SERVICES CONFIDENTIELS RAPIDES & COURTOIS
514-798-5541

HYPOTHECA
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

- Locatifs duplex, triplex, quadruplex financés à 100%
- Locatif 7 et plus, taux de 5.10% 5 ans
- Semi-commercial et commerciaux
- Achat • Refinancement
- Résidence principale financée à 100% au taux de 5.15%



M. Laurent Donnadieu
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire



Mme Céline Guy
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire



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!**