

2007 aura été une bonne année pour la demande d'habitations partout au Québec

reportage complet en pages 16 et 17

Pour tout connaître sur le marché de l'habitation !

- * le 14 janvier à Québec
- * le 22 janvier à Gatineau
- * le 29 janvier à Montréal
- * le 30 janvier à Repentigny

Mot de l'éditeur

Prudence: les taux d'inoccupation augmentent

Prudence: Increase in Vacancy Rates Coming

Pour informer sur les perspectives du marché de l'habitation L'APQ tiendra des rencontres dans plusieurs villes du Québec en janvier 2008

L'APQ fera une tournée de différentes villes du Québec au cours de janvier 2008 pour informer les propriétaires de ces régions sur les perspectives de l'habitation. Les participants à ces rencontres pourront prendre connaissance des taux d'inoccupation des logements locatifs résidentiels, les prix moyens des loyers, les meilleurs secteurs pour investir, les

prévisions pour l'année qui vient.

Québec

Une première rencontre aura lieu à Québec le 14 janvier 2008, et elle se tiendra à l'Hôtel Québec Inn (Salle Dauphin), de 19 h à 22 h. La soirée comprendra deux volets: formation juridique sur « la signature du bail et ses implications »; et perspectives du marché de l'habitation de la

région de Québec, d'après les statistiques émises par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le conférencier invité sera Me Martin A. Messier, président de l'APQ.

Gatineau

À Gatineau, ça se tiendra le 22 janvier 2008, à la Cabane à Bois-Rond (Salle Giguère), 331 boulevard Cité des jeunes. Encore là, le conférencier invité est Me Messier, président de l'APQ, qui entretiendra les propriétaires de la région sur les perspectives de l'habitation. La rencontre se tiendra de 19 h à 22 h, et il faut réserver votre place en communiquant au 819-771-5224.

Montréal


La rencontre pour la

région de Montréal se tiendra le 29 janvier 2008 à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est (Salon Viau). Les perspectives du marché de l'habitation seront présentées par une analyste de marché de la SCHL, Mme Sandra Girard. Il faut réserver en composant le 514-382-9670, poste 0; ou reservation@apq.org.


Lanaudière

Enfin, c'est le mercredi 30 janvier 2008 que les propriétaires de la région de Lanaudière pourront être informés sur le marché de l'habitation de leur région. Le conférencier invité sera le président de l'Association des propriétaires du Québec, Me Martin A. Messier. La rencontre aura lieu de 19 h à 22 h au Pavillon Richelieu, situé au 50 rue Thouin, Salle commnautaire3, à Repentigny. Pour réservation: 450-581-8999.





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

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

Les logements sont encore plus abordables à Montréal que dans les autres grandes villes du Canada



Selon une récente étude de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), c'est à Montréal qu'on retrouve les logements quatre et demi les plus abordables, si on compare avec les quatre autres plus importantes villes du pays, soit Toronto, Calgary, Vancouver et Halifax.

Cette information de la SCHL vient détruire le mythe à l'effet que les loyers augmentent trop rapidement à Montréal, une idée véhiculée annuellement par des groupes de pression représentant les locataires.

Les locataires de Toronto, Calgary, Vancouver et Halifax dépensent une plus grande part de leurs revenus pour se loger. La SCHL laisse savoir que pour obtenir ces chiffres, il faut faire la comparaison du revenu médian des ménages locataires au revenu qu'ils doivent gagner pour être en mesure de se payer un quatre et demi sans y consacrer plus de 30 % du leur revenu. La conclusion: c'est à Montréal que le marché locatif est le plus abordable même si depuis 2001, ce chiffre diminue.

Suite à ces informations de la SCHL, le président de l'APQ, M. Martin A. Messier, a rappelé que ce n'était pas d'hier qu'on constate que les loyers du Québec sont parmi les plus bas des autres régions du Canada, et cette constatation est faite depuis plusieurs années. « Une réalité qui interpelle encore le gouvernement du Québec pour qu'il revoit sa politique de l'habitation, en déréglementant davantage ce secteur pour permettre des ajustements de loyers plus équitables, ce qui aurait pour effet d'améliorer la qualité et l'entretien des logements du privé, et serait un avantage pour tous les locataires, » devait aussi signaler le président de l'APQ.

Prochaine formation APQ: lundi 25 février 2008

Les membres en règle de l'APQ peuvent s'inscrire immédiatement pour la prochaine formation gratuite qui se tiendra le lundi 25 février 2008, de 19 h à 22 h, à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est à Montréal. La session portera sur la fixation du prix d'un loyer et comment se préparer pour se présenter devant la Régie du logement.

La conférence sera donnée par Me Robert Soucy, de Messier, Soucy Avocats, conseiller juridique à l'APQ. L'avocat d'expérience a aussi été régisseur de la Régie du logement.

Me Soucy traitera des principales règles de reconduction du bail, des délais à suivre pour augmenter le loyer selon la durée du bail. Le délai de réponse du locataire et le délai du propriétaire pour introduire sa demande. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Pour information et inscription: 514-382-9670, poste 0 ou reservation@apq.org.

Nedco MIEUX CONSOMMER
www.nedco.ca

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils	
Indicateur de sortie à DEL	Subvention de 16\$ / indicateur
SORTIE	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: 514-736-5507

ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

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

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

Mot de l'éditeur

Prudence: les taux d'inoccupation augmentent



Me Martin Messier

Les taux d'inoccupation des logements locatifs résidentiels augmentent, même si c'est parfois lentement, dans plusieurs régions du Québec, et dans la grande région de Montréal, le taux devrait atteindre les 3,7 % en 2008, selon la dernière

enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

On s'attendait à cette hausse du taux d'inoccupation qui est demeurée constante après avoir vu un taux de 0,6%, il y a quelques années seulement. Par contre, les cycles se suivent et se ressemblent. Maintenant, nous sommes dans la pente ascendante et il faut vraiment user de plus de prudence dans la gestion de nos immeubles, et voir à se renouveler dans la mise en marché de nos unités vacantes.

On peut constater facilement que le nombre de logements disponibles a augmenté d'une façon importante, en prenant connaissance de la hausse du nombre de petites annonces « à louer » dans les différents journaux.

Lorsque le marché est en faveur

des locataires dans la location de logement, certains propriétaires sont parfois tentés de prendre des chances dans le choix de leurs locataires, avec la menace des logements vides. C'est à ce moment qu'il faut se rappeler de l'expression qui dit qu'un logement vide est préférable à l'occupation des lieux par un mauvais locataire. Il est donc essentiel, pour éviter des surprises, de bien vérifier les candidats locataires avant de signer un bail, autant au niveau des antécédents relatifs au crédit que de son comportement. Prenez le temps de faire une bonne vérification avant de prendre votre décision.

Nous vous signalons également qu'il est très important d'avoir la signature écrite de votre candidat locataire (formulaire d'offre de location disponible pour les membres de l'APQ), avant de

procéder à sa vérification de crédit. Il est aussi très important de ne pas remettre, montrer et même discuter des résultats de l'enquête avec vos candidats locataires.

Dans le doute, n'hésitez surtout pas à utiliser les conseils juridiques de notre service juridique, dont les avocats sont spécialisés dans le droit locatif, avec de nombreuses années d'expérience. Ces conseils sont gratuits pour les membres.

Enfin, je profite de cette occasion mensuelle pour vous souhaiter une très Joyeuse période des Fêtes !



Prudence: Increase in Vacancy Rates Coming !

Vacancy rates of residential rental dwellings are on the increase, even if it is only a small one for the time being. In different regions of Quebec and in the greater Montreal metropolitan region vacancy rates should reach 3,7 % in 2008, according to the latest inquiry by the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

Such an increase in vacancy rates was expected as they had remained constant after having seen a rate of 0,6% only a few years ago. On the other hand, cycles follow and resemble each other. Now, we are on the ascending part of the slope and we should be more prudent in managing our dwellings and see to it that our vacant apartments are put on the market in an original way.

One can easily notice that the number of available apartments has substantially grown by seeing the

increase in the number of small 'for rent' - ads in different newspapers.

When the market favours the tenants in rental housing, the landlords are sometimes tempted to take risks in choosing their tenants or face empty un-rented apartments as an alternative. It is in such moments that one should remember that a vacant apartment is to be preferred over one occupied by a bad tenant. It is thus essential, in order to avoid [bad] surprises, to do a thorough background-check of prospective tenants before signing a lease, on their past credit-standing as well as on their [past] behaviour. Take your time to verify well before making your [final] decision.

We also strongly recommend you take the handwritten signature of your tenant (rental-offer forms are available for members of the APQ), before beginning a credit-rating verification. It is also very important not to transfer, show or even discuss the results of your inquiry with your prospective tenants.

When in doubt, do not hesitate to use the legal advice provided by our legal service. Our legal councillors are specialized in rental law, with many years of experience. This advice is free for our members.

Finally, let me take advantage of this monthly letter to wish you Very Happy Holidays!

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.apq.org

Volume 23, numéro 12
Décembre 2007

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

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
Solange Litalien

Personnel de bureau

Isabelle Poulet
Céline Achambault
Monica Popescu

Conseillers

Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais
Lukas Dufault

Un taux d'inoccupation de 3,7 % en 2008 à Montréal



Eh oui, les locataires commencent à avoir le gros bout du bâton, alors que les propriétaires de logements locatifs, principalement dans la grande région de Montréal, devront composer avec un taux d'inoccupation qui pourrait atteindre 3,7 % en 2008, selon les experts de la SCHL qui participaient à la conférence annuelle de l'organisme fédéral, tenue récemment à Montréal.

Pour l'année 2007, le taux d'inoccupation devrait être autour de 3,2 %. Tout indique que la présente année se terminera par une croissance de 17 % de la construction de logements locatifs par rapport à 2006, pour un total de 6 500 mises en chantier, ce qui explique évidemment ces hausses du taux d'inoccupation.

La construction de résidences pour personnes âgées en forte progression a participé directement à la hausse du taux d'inoccupation des logements de tous les types. Ce secteur demeure très dynamique, alors qu'en septembre 2007, le nombre de mises en chantier était rendu à 2 072, avec déjà une supériorité de 13 % sur toute l'année 2006 avec ses 2 401 mises en chantier.

Le nombre de logements inoccupés continuera de s'accroître, toujours selon la SCHL, ce qui normalement devrait freiner la construction d'unités locatives au cours de 2008. L'organisme prédit qu'on devrait enregistrer 5 600 mises en chantier de logements l'année prochaine, une baisse de 14 % si on compare à cette année.



CONFORT EXPERT INC.
www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

514 640-7711
(Grand Montréal)
1 877 240-0911
(Ailleurs au Québec)

Affilié à **HydroSolution**
Location et vente de chauffe-eau



Vente et installation
Gaz naturel, électricité, mazout
Système air chaud et eau chaude
Thermopompe et bi-énergie
Estimation gratuite à domicile
Financement disponible
45 camions en service

La référence en confort pour toute énergie



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. : 8334-0315-56



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



Propriétaires

de la région de Lanaudière,
devenez membres de

l'APQ

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec



Le logiciel intelligent est gratuit pour les membres de l'APQ!

Contrairement à bien d'autres régions du Québec, le taux d'inoccupation des logements locatifs diminuera à Gatineau

Selon les perspectives de l'habitation pour la région de Gatineau émises par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements locatifs qui se situait à 4,2 % en 2006, devrait connaître une diminution en 2007 et 2008, pour baisser en bas de 3 %.

« Comme le stock de logements locatifs n'a presque pas augmenté ces dernières années et comme la demande de logements locatifs s'est accrue en raison

de l'amélioration de l'emploi, le surplus de logements locatifs s'est résorbé dans la région de Gatineau. Les loyers devraient donc augmenter au même rythme que l'inflation », peut-on lire dans le rapport de la SCHL de l'automne 2007.

Il faut noter que la construction résidentielle a dépassé les attentes en 2007 à Gatineau, par la suite d'un repositionnement de l'offre d'habitations vers les maisons plus abordables et de la construction de nouvelles résidences pour les

ânés. Mais pour 2008, on prévoit une baisse de construction d'unités. Malgré ce léger repli, le niveau d'activité demeurera supérieur à la moyenne des dix dernières années.

Pendant les dernières années, on constatait que Gatineau ne s'était pas lancée autant dans la construction de logements pour personnes retraitées, contrairement à d'autres régions telles que Montréal, mais on se reprend, alors que l'activité à ce niveau progresse d'une façon pas mal plus évidente. On a connu une recrudescence des mises en chantier dans ce segment de construction, et ce niveau d'activité sera soutenu également en 2008. Par contre, la construction de logements locatifs traditionnels demeurera marginale.

Le marché de la revente sera encore très actif au cours des prochains mois, comme c'est le cas dans d'autres régions importantes du Québec.

Les conditions économiques sont très favorables, mais la croissance

de l'emploi en progression depuis quelques années, se refroidira légèrement en 2008 (elle baissera de 2,2 % en 2007 à 2 % en 2008).

Un avantage pour la région de Gatineau, cette migration interprovinciale qui est plus intéressante qu'ailleurs au Québec. Entre les recensements de 2001 et de 2006, la croissance de la population de Gatineau a été l'une des plus fortes de la province de Québec: 8,5 % contre 4,3 % pour l'ensemble du Québec. « De plus, selon les dernières statistiques sur la migration nette, la région accueille environ 2 000 personnes par année, grâce à la migration interprovinciale et internationale. Ainsi la tendance se maintient, ce qui favorise l'expansion démographique de Gatineau.

Les taux hypothécaires restent stables en 2007 mais ne devraient pas connaître une hausse importante, même en 2008. Un facteur qui aide grandement le secteur de l'habitation.

**C'est le temps...
d'alléger le poids de vos impôts.**

Votre REER sera-t-il suffisant lorsque vous arrêterez de travailler ? Il serait peut-être temps de penser à des stratégies additionnelles pour optimiser le potentiel de vos placements et minimiser votre charge fiscale.

Communiquez avec nous dès aujourd'hui et découvrez comment la Société de fonds Groupe Investors Inc.^{INC} peut vous aider à accroître votre pécule de retraite tout en allégeant le poids des impôts.



MARC LACHANCE
Directeur de division
Téléphone : (819) 243-0407
marc.lachance@groupeinvestors.com

Le Plan
du **Groupe Investors**
SERVICES FINANCIERS GATINEAU
Labellisé de services financiers


Les fonds de la Société de fonds Groupe Investors Inc. sont offerts par voie de prospectus. Tout investissement dans ces fonds de placement peut donner lieu à des conséquences de nature de nature à nuire à la performance de votre portefeuille. Avant d'investir dans les fonds de placement Groupe Investors Inc. ou dans tout autre produit financier, vous devez vous assurer de bien comprendre les risques associés à ces produits financiers. *Régulé par la Commission des valeurs mobilières du Québec.



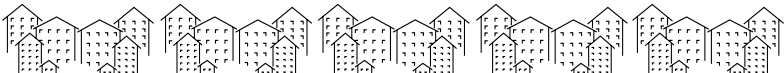
Réservez immédiatement pour assister à la rencontre de l'APQ, le 22 janvier 2008 à Gatineau, en composant le 819-771-5224, pour tout connaître sur le marché de l'habitation.

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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec



Les acheteurs sont favorisés dans la revente des maisons manoirs

Même s'il s'agit d'un marché marginal, les maisons manoirs se multiplient depuis quelques années dans la région de Montréal et on constate une progression du marché de la revente à ce niveau. Ces maisons haut de gamme se transigent à 500 000 \$ et plus.

Ces précisions sont fournies par la SCHL. Ce phénomène des maisons manoirs a pris de l'ampleur, mais celles-ci ne représentent que 4 % du total des transactions faites au cours d'une année. Par contre, ce créneau de marché est plus important sur l'île de Montréal.

Comme les ventes, l'offre de maisons manoirs progresse, et l'augmentation est encore plus importante en banlieue.

Le rapport de force est cependant à l'avantage des acheteurs, alors que le prix des transactions n'est pas à la portée de tous, sauf sur l'île de Montréal où le marché est équilibré. Ce marché particulier se distingue de l'ensemble du marché, toutes gammes de prix confondus, alors que celui-ci favorise plutôt les vendeurs.

« Contrairement à ce qui

se produit sur le marché de l'existant, les ventes de maisons manoirs neuves sont réalisées principalement dans les secteurs de banlieue. Depuis quelques années, Blainville, Brossard et Sainte-Dorothée sont parmi les secteurs les plus actifs. Les ventes de maisons manoirs neuves sont également marginales. Elles ne représentent en effet que 7 % des ventes de maisons individuelles, » signale la SCHL.





Offre spéciale

35% Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.

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!

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

Joyeuses Fêtes à tous les membres!





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.



Me Robert Soucy

La présence d'insectes dans un logement n'est pas toujours due à la faute du propriétaire

La locataire d'un logement a introduit à la Régie du logement un recours en diminution de loyer et en dommages et intérêts suite à la présence d'antrènes de tapis dans son logement. L'antrène est un petit insecte semblable à une mite qui se nourrit de laine, de fourrure, de vêtements fibreux et de poussières.

Les faits

La locataire habite le logement depuis décembre 2000. Au cours de l'année 2004, elle trouve des petites larves noires dans des placards, sa garde-robe et sur ses supports à linge. Elle pense à des mites et place des boules destinées à les exterminer. Toutefois, elle découvre un matin une larve sur son pantalon. Selon la locataire, les trous et fissures sont une cause majeure du maintien de cet insecte

dans le logement. Une première extermination complète a lieu le 8 octobre 2004. L'exterminateur demande de boucher les trous et les fentes qui sont aux dires de la locataire très nombreux. Devant l'insuccès de la démarche, l'exterminateur est rappelé par la locataire : novembre et décembre 2004, janvier, avril et mai 2005. Son exterminateur lui conseille de tout laver ses vêtements. Elle entreprend un ménage complet et fait laver tout son linge de la garde-robe. À ce jour, en août 2007, le problème n'est pas réglé. La locataire a des tapis sur le plancher de la cuisine qu'elle lave et qu'elle étend dehors. Elle étend aussi son linge à l'extérieur sur la corde à linge. De plus, elle a des plantes sur son balcon à l'arrière du logement.

Témoignage de l'expert en extermination

L'expert a une expérience de 35 ans comme exterminateur. Selon lui, les insectes sont des antrènes

qui se cachent en bas des murs. Il explique que les antrènes sont des insectes d'extérieur. Ils se nourrissent de pollen et de nectar. Ils entrent dans la maison via du linge exposé à l'extérieur. L'insecte s'infiltré alors dans la maison et là, se nourrit de laine, de fourrures, de vêtements fibreux et de poussières. En général, on les retrouve sous les radiateurs, dans les fissures et dans les garde-robottes. Selon lui, c'est seulement s'il y a de la poussière ou des fibres que les larves demeureront dans le logement. Il suffit de vider les garde-robottes, de vérifier le linge et passer l'aspirateur partout. Il recommande de laver les vêtements à l'eau chaude ce que la locataire a déjà fait maintes fois. La seule façon d'avoir des antrènes c'est d'en apporter. Donc, il fallait que le linge soit sorti à l'extérieur pour les introduire.

La locataire est la cause

La Régie du logement a reconnu

la faute de la locataire aux motifs suivants :

1. L'apparition d'antrènes se situe quatre ans après l'entrée de la locataire dans le logement.
2. La locataire a admis qu'elle laisse sécher son linge à l'extérieur ainsi que ses tapis.
3. Inspections, extermination, lavages, trous bouchés et propreté quotidienne, rien n'y fait. Donc, malgré les conseils répétés de son exterminateur de laver et relaver et maintenir le logement propre, la présence des insectes se poursuit d'année en année. Une seule explication est probable; ils entrent annuellement à l'occasion du linge étendu à l'extérieur du logement.

La Régie conclut : « La locatrice a renversé avec succès le fardeau de la preuve en démontrant le fait personnel de la locataire qui, en exposant son linge et ses tapis à l'extérieur, suscite l'envie des antrènes et favorise leur intrusion dans son logement. »¹

¹ Régie du logement 31 041230 054 G.

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



Vos besoins en papeterie seulement en quelques clics

Corporation Express est maintenant partenaire avec l'APQ afin de vous fournir des produits en papeterie à un prix raisonnable.

Voici l'offre aux membres de l'APQ:

- Escompte de 50 % sur prix du catalogue Solutions d'Affaires;
- Produits de marque maison



- plus économiques;
- Livraison le lendemain dans la plupart des régions du Québec;
- Minimum d'achat de 50 \$.

Pour votre première commande en ligne, nous vous invitons à téléphoner le service à la clientèle de Corporation Express au 1 877 272-2121. Après leur avoir transmis votre numéro de membre de l'APQ, un nom d'utilisateur et un mot de passe temporaire vous sera alors fournis.

Aussi, vous pouvez contacter directement notre représentante,

Madame Noëlline Dubé au 1-800-363-8555, poste 8409.

Vos achats pourront être payés par carte de crédit. Si vous désirez obtenir un terme de paiement N/30 jours, vous devrez compléter le formulaire prévu à cet effet.

Nous vous invitons à faire vos achats via le site Internet de Corporation Express à www.e-way.ca

Votre locataire quitte pour un foyer d'hébergement ----- vraiment ?



Me Mélanie Chaperon

Your Tenant is Leaving to Move into Residential Housing --- Really ?

Une personne âgée peut vous aviser, une attestation en main et un avis de 3 mois, qu'elle quitte votre logement pour une résidence pour personnes âgées, mais, est-ce vraiment le cas ? Nous voyons de plus en plus, pousser comme des champignons à Montréal et en périphérie plusieurs tours à logements conçus pour les personnes du bel âge. La loi prévoit à l'article 1974 du Code civil du Québec, une exception. Une personne âgée peut résilier son bail en donnant un avis de 3 mois et en remettant une attestation comme quoi elle est admise de façon permanente dans un centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD) ou un foyer d'hébergement.

Le registre des résidences pour personnes âgées de l'Agence de la santé et des services sociaux, peut vous aider à retracer si la résidence est bel et bien certifiée, mais ce site n'est pas infallible.

Habituellement, la personne du troisième âge qui quitte pour une résidence ou un foyer doit être en perte d'autonomie, et non pour aller dans un luxueux manoir afin de se faire cajoler.

Qu'est-ce qu'une résidence pour personnes âgées ou un foyer d'hébergement alors ?

Les centres d'hébergement et de soins de longue durée ont pour mission d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitué, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie

naturel, malgré le support de leur entourage.

La définition de la Régie du logement interprète plus largement cette définition, voici ce qui est répertorié dans la jurisprudence : La Régie croit qu'un foyer d'hébergement comporte intrinsèquement et par essence la mission de servir comme lieu de refuge, de protection et d'offrir nécessairement assistance ou entraide, réconfort ou soutien et surveillance à une personne en perte d'autonomie, de mobilité ou d'indépendance devant faire appel aux ressources de la communauté.¹ Une « résidence » sera considérée comme un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes âgées auxquelles elle offre des services d'assistance, de soutien et de surveillance qui sont rendus nécessaires en raison de leur âge ou de leur santé défaillante. Cette ressource offre, en plus du logement, une gamme plus ou moins étendue de services de base (repas, surveillance, animation et autres) et de services professionnels (aide, soins et autres) moyennant un tarif assumé, totalement ou partiellement, par le résident ou son représentant. On doit s'assurer également que le coût des services offerts est inclus dans le loyer et qu'ils motivent la décision de la clientèle de s'y loger.

Comme l'évaluation doit se faire cas par cas, nous vous recommandons de nous téléphoner afin que nous puissions étudier votre cas. Nous portons à votre attention qu'une décision de la Régie du logement sur ce sujet est actuellement en appel devant la Cour d'appel du Québec. Nous vous tiendrons au courant des développements.

¹ Gianchetti c. Desjardins, (1996) J.L. 165 (C.Q.), 166

An elderly person may notify you, certificate in hand as well as with a 3 months notice that he or she will be leaving your dwelling for an elderly people's residence, but, how can one be sure that that is truly the case ? More and more we can see these days several residential towers designed for 'golden age' - people mushrooming into the Montreal skyline and in the suburbs. Article 1974 of the Quebec Civil Code contains an exception in that it stipulates that an elderly person may terminate a lease by giving 3 months notice and by putting forward a certificate showing that the person has been permanently admitted in a 'centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD) or in a old people's home.

The register with the list of residences for elderly people of the Agence de la santé et des services sociaux can help you find out if the residence in question is really certified. This information is not infallible however.

Normally, an elderly person leaving to join a residency or a foyer must be doing so because he/she is losing his/her physical autonomy and not because he/she wants to move into a luxurious mansion in order to be pampered there.

How then should one define an elderly people's residence or a 'foyer d'hébergement'?

The 'centres d'hébergement et de soins de longue durée' are destined to offer temporary or permanent substitutes to a normal life environment, shelter, assistance, support and surveillance as well as re-adaptation, psycho-social assistance, nursing, pharmaceutical and medical services to adults who, because of their loss of functional

or psycho-social autonomy cannot remain any longer in their natural life environment in spite of the support of their entourage.

The interpretation of this definition by the Régie du logement is larger however. Here is what has been recorded by jurisprudence : The Régie believes that a 'foyer d'hébergement' contains intrinsically and by its essence the mission to serve as a place of refuge, of protection necessarily offering assistance or mutual aid to a person losing its autonomy, its mobility or independence and thus having to request community resources.¹

A « résidence » will be considered as a 'foyer d'hébergement' if it only shelters elderly people to whom it provides services of assistance, of support and surveillance which have become necessary to them because of their age and their failing health. This resource offers, on top of shelter, a whole set of basic services (such as meals, surveillance, entertainment and others) and of professional services (such as assistance, care and other support) at rates totally or partially paid by the resident or by his/her representative. One should also be certain that the cost of services offered is included in the rent and that this cost has an impact on the customer's decision to take up residency there.

No matter what is being said however, if you believe that your tenant leaves for the real reason, which is, in general, his/her loss of autonomy, then it is futile to spend time and money as well as more thorough research to find out which residence has been chosen.

For any other questions, contact the office of Messier, Soucy Avocats.

¹ Gianchetti vs Desjardins, (1996) J.L. 165 (C.Q.), 166



Berthold Lévesque

La Régie du logement ne réussit toujours pas à diminuer ses délais

En prenant connaissance du rapport annuel de la Régie du logement qui a été rendu public récemment, on constate que ce Tribunal administratif, ne réussit toujours pas à diminuer les délais dans les différentes causes impliquant propriétaires et locataires, en particulier avec le non-paiement de loyer.

La Régie du logement fixe à chaque année des objectifs concernant la période de délai pour les différentes causes entendues depuis quelques années, mais n'a jamais réussi à les atteindre. Dans le cas des causes de non-paiement de loyer, le délai d'attente est de 1,4 mois (environ 42 jours) pour entendre les causes qui lui sont soumises. La cible visée par la Régie au 31 mars 2007 était de 1,1 mois en moyenne.

La seule exception concerne les causes dites « générales », alors que la cible visait un délai de 18 mois en moyenne, et on a réussi à entendre ces mêmes causes dans un délai moyen de 17,4 mois, soit une légère amélioration.

Les propriétaires se plaignent

continuellement des longs délais de la Régie du logement, alors qu'ils considèrent qu'ils doivent subir des préjudices, et c'est le cas aussi pour les locataires. À titre d'exemple, il faut environ 9,5 mois en moyenne pour entendre les causes prioritaires.

La Régie du logement précise dans son rapport : « Pour atteindre ces cibles stratégiques, la Régie du logement comptait soit sur des changements législatifs sur l'ajout de ressources additionnelles. En novembre 2006, la ministre des Affaires municipales et des Régions, responsable de la Régie du logement, a donné l'aval au plan de relève des régisseurs de la Régie en annonçant le remplacement anticipé de huit régisseurs qui partiront à la retraite d'ici l'année 2010. Les nominations ont eu lieu en janvier et février 2007. Cependant, puisqu'un certain temps est nécessaire avant que ces derniers siègent à temps complet, notamment en raison de la période de formation, il faudra attendre l'année prochaine pour observer une nette amélioration sur le plan du délai de traitement des dossiers. »

Dans le cas des dossiers réglés par conciliation, favorisés par la Régie du logement, la cible visée

a été plus que ratée. Au 31 mars 2007, on visait des résultats de 6 200 dossiers réglés de cette manière mais la finale a été de 219 seulement. Mais la Régie explique : « La cible de 6 200 dossiers réglés par le Service de conciliation a été établie selon les hypothèses très optimistes (telle qu'un taux de participation de 80%), inspirées d'expériences dans d'autres tribunaux. Or, il appert qu'il est plus difficile d'obtenir le consentement des parties à participer à la conciliation dans un tribunal d'accès comme la Régie du logement (taux de participation de 10 %) où, dans la plupart des cas, le citoyen défend sa propre cause, que dans un autre tribunal où le citoyen est représenté par un avocat auquel les modes alternatifs de règlement des litiges sont familiers. Maintenant que la Régie dispose des données reflétant sa propre expérience, elle révisera sa cible pour l'année prochaine afin de la rendre conforme à sa propre réalité. Elle poursuivra bien sûr ses efforts pour populariser ce service, notamment en étendant successivement son offre de conciliation à d'autres bureaux et dès le dépôt de la demande. »

Enfin, mentionnons que la Régie du logement a entendu moins de

causes reliées au non-paiement du loyer, avec 44 535 causes introduites en 2006-2007 en comparaison avec 44 942 en 2005-2006.

Réaction de l'APQ

L'APQ n'a pas tardé à réagir à la suite de la publication officielle du rapport annuel de la Régie du logement, en particulier au niveau des délais pour entendre les causes.

« Promesses après promesses, cibles après cibles, on se rend compte une autre fois qu'on devra encore attendre pour connaître une amélioration des délais de la Régie du logement pour les différentes causes à être entendues, sans oublier celles qui touchent le non-paiement des loyers, a laissé savoir le président de l'APQ, Martin A. Messier, lors d'entrevues avec les médias d'information.

« Ces délais que doivent toujours subir locataires et propriétaires sont beaucoup trop longs, et nous nous devons de décrier une telle situation, lorsqu'en particulier on doit attendre des mois et des mois pour expulser des locataires aux mauvais comportements, une situation injuste pour tous les justiciables », devait conclure le président de l'organisme.



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

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

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



SOLARCAN CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



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

Plus de 3,4 milliards de dollars ont été dépensés en travaux de rénovation dans la région de Montréal en 2006

Les ménages propriétaires montréalais sont friands de la rénovation de leur résidence principale. En 2006, 42 % de ces ménages ont rénové leur propriété contre 39 % dans les autres grands centres urbains du Canada.

Des chiffres qui ont été rendus officiels par la SCHL, suite à ses enquêtes annuelles. Le coût moyen des rénovations s'est élevé à 10 093 \$ pour les propriétaires montréalais, moins élevés que celui des autres principaux centres urbains du Canada à 11 302 \$.

On signale également que les travaux effectués par les ménages montréalais étaient des améliorations ou des modifications.

Aussi, cette année, 47 %

des ménages propriétaires montréalais ont prévu de dépenser au moins 1 000\$ pour rénover leur résidence

principale.

Enfin, le coût moyen prévu des rénovations est de 8 992 \$ dans la région métropolitaine, mais

dans les autres centres urbains canadiens faisant partie de l'enquête, il devrait atteindre 11 265 \$.



Koveko

électrique

Faites changer votre panneau électrique à fusibles pour des disjoncteurs!

- **PAS BESOIN** d'enlever le boîtier en place;
- **PAS BESOIN** de menuisier, de replâtrage ou de peinture;
- **PAS** de désagréments

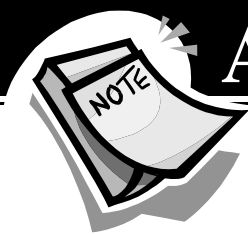
La prévention, c'est sécuritaire!

Estimation gratuite

**Tél. : 450 582-9016
514 838-3711**

Membre de la :





Acoustique de plancher

Finitec Canada

Tél.: (418) 889-9910
Sans frais: 1-888-838-4449
www.finitec-inc.com

- Réglez vos problèmes de bruit avec les membranes acoustiques Acousti-Tech
- Surpassent les normes acoustiques du Code National du Bâtiment
- Produits certifiés CCMC par le Centre National du Bâtiment
- Installation facile et rapide
- Pour tous les types de plancher

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 membres APQ

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

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)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Roméo Bessette & fils inc.

Depuis 1922, Assurances et services financiers
Geneviève Trudeau, courtier en dommages
Tél.: (450) 359-1472, poste 252
Sans frais: (514) 591-6357
gtrudeau@bessette-assurances.com
- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

Services Financiers Le Cavalier inc.

Sylvain Le Cavalier
Tél. : (514) 253-9350
Cell. : (514) 690-6125
sylvain.lecavalier@sympatico.ca

- Assurance collective: Invalidité, Vie, Santé
- Régimes de retraite: Reer, Placements
- Analyse de vos besoins: sans frais pour les membres de l'APQ

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

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

Calfeutrage

Étanchéité Totale

Montréal: (514) 212-8121
Rive-Sud: (450) 692-2394
Télé.: (450) 692-0930

- Calfeutrage-étanchéité
- Imperméabilisation, membrane
- Problème d'infiltration d'eau
- Travaux en hauteur
- Travail professionnel
- Licence RBQ: 8151-0140-05

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

Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

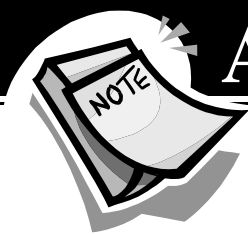
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

Construction

CNB Construction Système intérieur

David Oppedisano
Tél.: (514) 862-6135

- Système d'alarme
- Pose de gypse, peinture, armoires, céramique
- Menuiserie intérieure
- Licence RBQ: 8351-0438-4



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

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 couvreurs 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 IIRC
 - 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

Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

- Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com
- Adresse et emploi
 - Préllocation, préemploi
 - Recherche de biens saisissables
 - Surveillance et filature

Électricien

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
 - 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

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

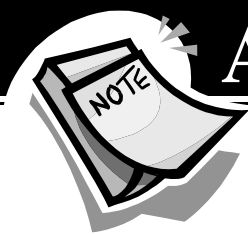
Les Services D'Entretien Scentral

- 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
info@spheratest.com
Tél.: (514) 522-5005
Télec.: (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

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 Rivernord, St-Eustache, St-Sauveur

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

Financement

Les Gestions I.B.G.I.C.F. inc.

M. Irenée Bélanger
Gestionnaire conseil
Tél.: (514) 259-7738

- Résidentiel - Commercial
- Avis de 60 jours + Jugements
- Étude légale, sans frais

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)

Génératrice (entretien)

Lagden

Tél.: (514) 333-8383
www.lagden.com
glenn@lagden.com
www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

Gestion immobilière

Gestion MRC

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

- 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 membre

Le Winsor S.E.N.C.

Éric Lapière
Tél.: (514) 792-1999
lewinsor@bellnet.ca

- Gestion immobilière résidentielle

NJK

Daniel Latendresse
11555 boul. Pierrefonds, Mtl
Tél.: (514) 886-8421

- Gestion d'immeubles
- Spécialisé aussi dans la rénovation

Huissiers de justice

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 réparation à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, 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

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Inspecteurs bâtiment

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

Inspec-Montréal

Tél.: (514) 915-5393
rufiange@inspec-montreal.com
www.inspec-montreal.com

- Inspection de bâtiments
- Résidentiel, commercial

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal
Tél.: (514) 522-6466
Télec.: (514) 522-7706
www.locationlegare.com

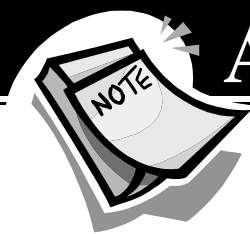
- Location d'autos et camions
- Location de véhicules spécialisés
- Véhicules à vendre
- Véhicules récents

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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



Maçonnerie Breault & Courville Inc.

Ronald Tougas
Tél.: (514) 809-0942
Télec.: (450) 586-9678

- Brique, bloc, pierre
- Construction neuve et rénovation
- Spécialiste pour défaire et refaire une maçonnerie neuve
- Commercial, résidentiel, industriel
- Licence RBQ: 8101-1223-59

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

- 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

A 1 Ventilation

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

BioVac System inc.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 990-9605
Télec.: (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)

Notaire

Me Eduardo Dias

Notaire-Notary-Notario
4270 St-Laurent, Bureau 200
Montréal
Tél.: (514) 985-2411
Télec.: (514) 985-2599
edias@qc.aira.com

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Dénéigement
- 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)

Planchers de bois

Planchers Décor Déco Surface

4551, Ste-Catherine Est, Montréal
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparation, installation
- Vente de bois brut et pré-vernissés
- Flottant-céramique-vinyle

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

Aluminium Atlanta inc.

Gianfranco Palmitano
Tél.: (514) 326-8330
Fax: (514) 326-1635
info@aluminiumatlanta.com
www.aluminiumatlanta.com

- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Avantages spéciaux pour membres de l'APQ

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Carole Vézina
Tél.: (450) 641-2325
sdm@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

Prêts hypothécaires

Financière First National SEC

Éric Bernard, Directeur régional
(Développement des affaires)
Tél.: (514) 499-8900
Télec.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Télec. sans frais: 1-888-499-3955
eric.bernard@firstnational.ca

- Financement de propriétés à revenus multirésidentielles, industrielles, et commerciales; 200 000 \$ et plus
- Prêteur agréé par la SCHL

Intelligence Hypothécaire

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

- Refinancement multi-logements
- Hypothèque 2e rang sur vos immeubles (6 log et plus). Gardez vos bonnes conditions de financement. Taux comparable à celui de votre premier rang
- Résidences personnes âgées
- Prêt construction

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

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

Pour annoncer vos produits et services, utilisez les pages de l'annuaire, en communiquant au 514-382-9670, poste 0

La flexibilité au niveau du financement hypothécaire et l'augmentation des revenus y sont pour beaucoup

Avec la participation de près de 1 000 professionnels du secteur de l'habitation réunis à Montréal pour la conférence annuelle de la SCHL, les participants ont pris un plein d'énergie avec les prévisions qui ont été faites par les spécialistes de l'organisme fédéral. Sous le thème « Élargir ses horizons », les économistes et analystes de marché de la SCHL ont pu fournir que de bonnes nouvelles, avec le dynamisme observé dans la région de Montréal, tant sur le marché de la revente que sur celui du neuf.

Une santé de l'habitation encore plus forte que prévoyait la « boule de cristal » de la SCHL.

Le marché de la revente de la région de Montréal se dirige vers de nouveaux sommets (voir autre texte plus bas).

La SCHL prévoit cependant une légère baisse en 2008, alors que les mises en chantier devraient se situer à 23 500, mais la revente devrait connaître le même degré de performance que celle de 2007.

Les augmentations de prix des maisons devraient se fixer à 5 et 6 % en 2008, et le resserrement

actuel du marché continuera d'avantager les vendeurs. En 2007, la copropriété demeure le type d'habitation le plus abordable dans la région de Montréal, avec un prix moyen de 212 000 \$. Les maisons unifamiliales suivent avec une moyenne de 251 000 \$ et les plex (2 à 5 logements) avec 330 000 \$.

Dans certains secteurs géographiques, comme le centre-ville de Montréal, on avait constaté des signes de construction excédentaire de copropriétés mais la situation s'est redressée en 2007, avec un regain de la demande.

« En effet, la durée de l'offre a été réduite de moitié dans la région métropolitaine de Montréal, soit de 12 à 6 mois, et ce, au moment où 8 500 nouvelles unités étaient construites. La hausse prévue des mises en chantier de copropriétés en 2007 (+ 6 %) sera suivie d'une baisse de 2 % en 2008, puisque 8 300 habitations seront commencées », précise la SCHL.

Sandra Girard, analyste de marché à la SCHL explique ce dynamisme de l'habitation: « La vigueur de l'économie et les conditions

d'emprunt favorables sont en grande partie responsables du dynamisme du marché de l'habitation, tout comme l'augmentation du revenu disponible des ménages et la flexibilité accrue des options de financement hypothécaire. Il se pourrait qu'il y ait un effet de devancement de la demande, ce qui signifie que nous serions en train d'empiéter sur la demande future. »

L'accession à la propriété a été favorisée avec la progression des revenus des ménages, la baisse des taux hypothécaires. En 2001, 50,2% des ménages montréalais étaient propriétaires de leur logement, et en 2006, on en comptait 53,4 %.

Les plus fortes hausses du taux de propriétaires ont été constatées chez les ménages de petite taille, chez les jeunes familles (moins de 35 ans) et les ménages comprenant des personnes de 75 ans et plus.

Le marché de la revente est en santé plus que jamais à Montréal

Il semble que l'année 2007 marquera un nouveau sommet dans le marché de la revente des propriétés, avec une nouvelle progression de 10 % sur l'année précédente. Le nombre de transactions enregistrées sur le réseau S.I.A./MLS de la Chambre immobilière du Grand Montréal atteindra un niveau inégalé jusqu'à présent.

Au total, 42 800 transactions seront complétées pour l'année 2007 et le même résultat devrait se concrétiser également en 2008. Ce marché de la revente a surpris les spécialistes de la SCHL qui prévoyaient des résultats moins spectaculaires.

Certaines raisons ont été avancées pour expliquer ce dynamisme du

marché de la revente dans la grande région de Montréal. La SCHL pensait que la durée de possession des propriétés était plus courte et qu'il se ferait plus de spéculation sur le marché, mais ce n'est pas le cas.

Il semble évident que les conditions de financement plus flexibles ont aidé au marché, mais ces mêmes conditions ont aidé tout simplement à absorber la hausse des taux hypothécaires, et la majoration des prix des propriétés sur le marché. Un autre facteur aurait influencé ces progressions de la revente, les consommateurs ayant l'intention d'utiliser les services d'agent immobilier pour vendre ou acheter une propriété était en hausse de 12 % (selon

un sondage effectué pour le compte de la CIGM au printemps dernier).

Un autre facteur est celui d'une bonne augmentation du revenu moyen des familles économiques vivant dans la région métropolitaine de Montréal, depuis le milieu des années 1990, et cette augmentation a été plus rapide que le coût annuel d'un prêt hypothécaire.

La SCHL croit cependant que l'écart entre le revenu et les coûts se rétrécit, ce qui pourrait indiquer que le marché de la revente serait près d'un point de retournement qui pourrait être atteint vers les années 2009-2010, selon l'évolution des taux hypothécaires et d'autres

variables économiques qui influencent le marché immobilier.

La SCHL parle d'un devancement de la demande provoquée par la possibilité d'acquérir une propriété sans mise de fonds, permettant ainsi aux jeunes ménages de faire l'acquisition d'une propriété plus rapidement.



2007 aura été une bonne année pour la demande d'habitations partout au Québec

par Berthold Lévesque

Une autre bonne année pour la demande d'habitations au Québec, celle de 2007, provoquée par une progression de l'emploi et du revenu. « La conjoncture économique récente, à elle seule, est suffisante pour expliquer le rebondissement observé sur le marché de l'habitation au Québec au cours de l'année, » a laissé savoir l'économiste régional de la SCHL, Kevin Hughes, lors de sa participation à la conférence annuelle de l'organisme à Montréal.

Pour avoir obtenu une telle progression du marché québécois de l'habitation, il faut absolument tenir compte des conditions d'emprunt plus flexibles et la forte croissance au niveau de la construction de résidences pour aînés. La construction de résidences pour personnes âgées ne cesse de progresser même si les spécialistes de la SCHL prévoient une modération chez les constructeurs. Selon Kevin Hughes, ce segment de l'habitation

au Québec, particulièrement dans la région de Montréal, a défié les prédictions à la baisse des experts, et les grands constructeurs continuent leur lancée, pour se positionner à plus long terme, ayant une capacité financière pour absorber les taux d'inoccupation grandissants.

La vigueur de la demande d'habitations au Québec est également nourrie par une augmentation des naissances, en bondissant de 7,9 % pour se chiffrer à 82 000 en 2006, puisque la venue d'un premier enfant incite souvent les jeunes ménages à prendre la décision d'accéder à la propriété. Cette augmentation des naissances s'expliquerait avec la venue des congés parentaux, mais aussi par un certain rattrapage.

Par contre pour 2008, la SCHL prévoit un recul de la demande. « Nous croyons que la croissance de l'emploi sera moins forte en 2008, en raison de la faiblesse du secteur des exportations, ce qui aura une incidence sur la demande d'habitations. Pour ce qui est des logements collectifs, le stock actuel de résidences pour aînés devrait ralentir la construction dans ce

segment de marché. Finalement, compte tenu des données du recensement de Statistique Canada sur les ménages, nous estimons que le rattrapage de la demande est plus que terminé et, donc, que le rythme de construction actuel est insoutenable », précise Kevin Hughes.

Pour l'année 2007, ce sera environ 52 000 logements qui seront commencés à l'échelle de la province, et on en prévoit 48 000 pour l'année 2008. Sur le marché de la revente, il devrait se conclure 81 000 transactions d'ici la fin de l'année, et autant en 2008.

À l'extérieur des grands centres, la construction résidentielle fait preuve de dynamisme et on prévoit autant de succès à ce niveau au cours des prochaines années. Un fait intéressant que signale la SCHL: au troisième trimestre de 2007, le niveau d'activités dans les petites villes comme Saint-Jean-sur-Richelieu et Drummondville (avec respectivement 900 et 781 mises en chantier), aura dépassé des villes de plus grande taille comme celle de Trois-Rivières (731 mises en chantier) et Saguenay (556 mises en chantier). Des prix

plus abordables et la construction de résidences pour personnes âgées ont fait la différence dans ces niveaux d'activités.

Dans les autres régions du Canada, les résultats sont similaires à ceux du Québec, avec d'importants niveaux d'activité dans le secteur de l'habitation. Un record sera battu en 2007 pour le nombre de transactions prévues (selon les données du Service inter-agences S.I.A.), qui devraient atteindre les 521 000 transactions. En 2008, la SCHL pense que ce niveau de transaction devrait diminuer légèrement en se situant à 500 000. « L'augmentation des charges de remboursement hypothécaire entraînera un léger repli de la demande de logements pour propriétaires-occupants et permettra au marché de la revente d'atteindre son point d'équilibre, ce qui va ralentir l'accroissement du prix des logements, qui sera de 10 % en 2007 et de 4,2 % l'année suivante.

Enfin, pour une septième année consécutive, le nombre des mises en chantier devrait franchir la barre des 200 000 pour atteindre 225 700 en 2007 et 214 300 en 2008.

Même si on a connu une diminution des mises en chantier en octobre

Les derniers relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le mois d'octobre 2007, permettent de constater que les mises en chantier diminuent un peu partout au Québec, avec une baisse de 19%, si on compare avec la même période l'an dernier.

D'après ce relevé, 3 433 logements ont été mis en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. C'est principalement dans le segment des logements collectifs qu'on a connu cette diminution des activités, en particulier dans la région métropolitaine de Montréal. À Gatineau également, on a constaté une plus forte diminution de ce genre de mises en chantier.

« Je suis nullement surpris du recul enregistré au mois d'octobre compte tenu du ralentissement sur les marchés de la revente et de l'emploi depuis l'été. Rappelons également que le niveau de mises en chantier du mois de référence (octobre 2006) était particulièrement fort, » affirme Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Pour l'année en cours, on a enregistré également une diminution de 10 % des mises en chantier sur la même période l'an dernier, pour un total de 34 964.

Il faut noter une forte diminution (24 %), en octobre 2007, du nombre de logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements) mis en chantier dans

les centres urbains. On note 2 296 mises en chantier en octobre 2007 contre 3 023 en octobre 2006.

Les ralentissements d'activités ont été enregistrés davantage dans les régions de Montréal et Gatineau (-49 % et -50 % respectivement), contrairement aux régions de Québec et de Trois-Rivières qui ont connu une hausse importante des mises en chantier de ce type.

Avec les résultats d'octobre, le bilan cumulatif s'élève à 21 780 mises en chantier, soit 15 % de plus qu'au cours de la même période l'an dernier.

Il y a eu aussi la mise en chantier de 1 137 maisons individuelles dans les centres urbains du Québec, une baisse de 7 % sur la même période en 2006.





Noël Hémond

Dans la frénésie du quotidien, ce sont souvent les détails qui nous échappent. Mais le succès de votre vie financière dépend de votre capacité à bien les gérer. Afin de vous aider à garder le cap dans votre vie chargée, voici dix moyens (plus un) pour simplifier votre vie financière :

1. Établissez un budget et respectez-le. Examinez objectivement vos revenus et vos dépenses et établissez un budget mensuel réaliste qui inclut l'épargne.
2. Évitez le surendettement. Dépensez selon vos moyens et utilisez le crédit intelligemment. Remboursez d'abord vos cartes de

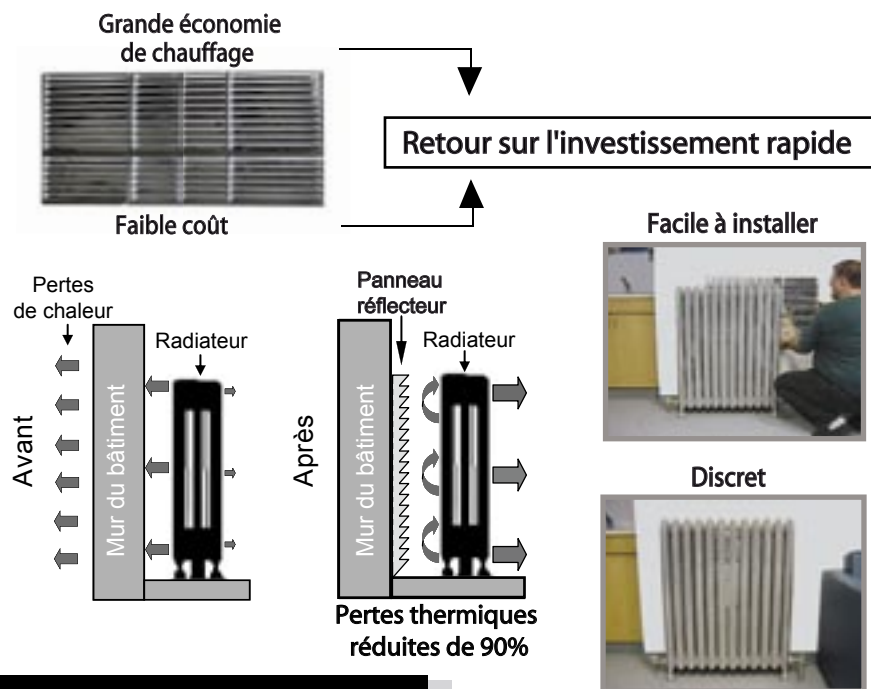
- crédit et vos autres dettes à coût élevé non déductible.
3. Maximisez vos cotisations à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Profitez pleinement de cet outil d'épargne exonéré d'impôt en commençant à cotiser tôt et en versant le maximum.
 4. Établissez un régime enregistré d'épargne-études pour vos enfants. Utilisez le rendement composé exonéré d'impôt qu'offre ce type de régime afin de neutraliser les coûts croissants des études postsecondaires.
 5. Gérez vos fonds prudemment. Examinez bien où va chaque dollar. Économisez régulièrement la somme nécessaire pour réaliser vos objectifs au moyen d'un programme de prélèvement automatique (PPA) qui investit automatiquement un montant

- précis dans votre REER ou votre portefeuille non enregistré.
6. Vérifiez et mettez à jour votre protection d'assurance en fonction de l'évolution de vos besoins. À mesure que votre vie change (carrière, mariage, famille), vos besoins de protection du revenu et de planification successorale évoluent.
 7. Prenez des décisions sensées sur le plan fiscal. Les dividendes et les gains en capital bénéficient d'un traitement fiscal plus avantageux que les intérêts. Il est donc judicieux de détenir à l'intérieur de votre REER des placements qui génèrent des intérêts et à l'extérieur de celui-ci des placements productifs de dividendes et de gains en capital.
 8. Établissez un plan de répartition d'actif adapté à vos besoins de planification financière. Votre portefeuille doit inclure des placements dans les trois catégories d'actif : espèces, titres à revenu fixe et actions. Les pics d'une catégorie tendent à contrebalancer les creux d'une autre, ce qui favorise globalement un rendement

- à long terme plus stable.
9. Consolidez et simplifiez. Si vous détenez une gamme ahurissante de placements, simplifiez votre portefeuille afin d'en faciliter la gestion et restructurez-le périodiquement pour l'adapter à l'évolution de vos besoins personnels.
 10. Réduisez vos impôts. Profitez de toutes les déductions et crédits d'impôt à votre disposition, notamment les frais de déménagement, les frais de garde d'enfant, les frais de scolarité, les frais médicaux, les dons de charité et la location d'un compartiment de coffre.
 11. Élaborez un plan financier et respectez-le. Comme planificateur financier, je peux vous aider à « simplifier » les étapes financières à franchir pour réaliser vos objectifs personnels.

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

Les panneaux réflecteurs de chaleur **Novitherm**^{MD} donnent des résultats instantanés



AVANTAGES:

- Réduction de 10% de la facture de chauffage périmétrique
- Subvention de 0.35\$/m³ de gaz naturel économisé du Fond en Efficacité Énergétique (Gaz Métro)
- Installation rapide et discrète
- Dimensions ajustables à toutes les unités chauffantes
- Amélioration du confort des occupants
- Durée de vie indéfinie dans des conditions normales

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

Sans frais : 1-866-630-5630 poste 215
Courriel : info@matrixenergy.ca
www.matrixenergy.ca



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

*Utilisez le logiciel intelligent
de l'APQ pour faire vos
enquêtes de crédit !*

Une aide précieuse pour les victimes de vol d'identité

Le vol d'identité fait partie des crimes qui connaissent la plus forte croissance au Canada et aux États-Unis. En 2006, par exemple, Phonebusters, le centre d'appel antifraude du Canada, a reçu 7 778 plaintes de victimes qui ont déclaré au total des pertes de plus de 16 millions de dollars.

Pour pallier cette menace réelle, La Personnelle, l'assureur de groupe auto et habitation choisi par le Réseau des ingénieurs du Québec, prend les devants en lançant le service Assistance vol d'identité. Tous les détenteurs d'une police d'assurance habitation de La Personnelle en profitent gratuitement. Voici comment ce service peut vous être d'un précieux secours si vous êtes victime d'un vol d'identité.

Qu'est-ce que le vol d'identité ?

Un vol d'identité se produit lorsqu'un individu utilise à votre insu votre nom, numéro d'assurance sociale, numéro de carte de crédit ou toute autre information relative à votre identité, et ce, dans le but d'en retirer un gain.

Les voleurs d'identité ont recours à

plusieurs astuces :

- voler votre sac à main ou portefeuille pour s'emparer de vos cartes ou de votre passeport ;
- utiliser un lecteur électronique frauduleux pour lire les données dans la bande magnétique de votre carte de crédit afin de les recoder sur une carte contrefaite ;
- créer des courriels et des sites Internet qui semblent appartenir à des institutions financières connues et dans lesquels on vous demande de mettre à jour certaines données personnelles sur vos comptes.

La Personnelle vous offre un service rassurant

Personne n'est à l'abri d'un vol d'identité. Si cela vous arrive, vous ne perdrez peut-être pas d'argent, mais vous pourriez perdre beaucoup de temps et d'énergie afin de réparer la situation. C'est ce qui fait tout l'intérêt du service Assistance vol d'identité. Ce service vous simplifie la tâche en vous procurant du soutien tout au long du processus visant à rétablir votre identité.

Le service Assistance vol d'identité vous donne accès à une équipe de chargés d'assistance disponibles jour et nuit. Vous bénéficiez également de l'aide d'un avocat* pour vous y retrouver à travers les multiples démarches à entreprendre pour rétablir une identité volée. Et parce que devenir victime de ce type de délit peut générer un stress très élevé, ce service vous procure également le support de psychologues.

Enfin, le service Assistance vol d'identité comprend un coffre à outils, papier ou électronique, contenant une foule de renseignements utiles, des listes de vérification, de même qu'un journal de bord permettant de faire le suivi des démarches à entreprendre.

L'Assistance vol d'identité sans frais pour vous

Si vous détenez une police d'assurance habitation de La Personnelle et croyez être victime d'un vol d'identité, un simple coup de fil suffit pour communiquer avec l'équipe du service Assistance vol d'identité. Composez le 1 877 870-4973.

Si vous n'êtes pas client de La Personnelle, voici une autre bonne raison de demander une soumission dès aujourd'hui. Composez le 1 888 GROUPES (1 888 476-8737) ou visitez le www.lapersonnelle.com/apq pour demander une soumission auto en ligne.

Sources :

PhoneBusters (http://www.phonebusters.com/francais/recognizeit_identitythe.html)
Sécurité publique Canada (<http://www.securitepublique.gc.ca/prg/le/bs/consumers-fr.asp>)

Les renseignements contenus dans ce publi-reportage sont fournis à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc., se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler. Certaines conditions s'appliquent.

* Les avocats sont disponibles du lundi au vendredi de 9 h à 20 h, et le samedi, de 10 h à 17 h. Le retour d'appel se fait dans un délai maximum de 48 heures.

The Presence of Bugs in an apartment is not Always Caused by the Landlord

by Me Robert Soucy

The tenant of an apartment has submitted a request before the Régie du logement asking for a decrease of his rent and for damages and interest payments following the presence of carpet hornets in his apartment. The hornet is a small insect similar to a moth which feeds on wool, fur, and clothing made of fibre tissues and dust.

The tenant has been living in the apartment since December 2000. During the year 2004, she finds small black larva in the closets, in her wardrobe and on her cloth hangers. She thinks that these are moths and so she puts mothballs here and there in order to destroy them. Nevertheless, one morning she discovers a larva in her pants. According to the tenant, holes and cracks are a major cause explaining the continued presence of this insect in her apartment. A first complete extermination takes place on 8 October 2004.

The exterminator asks the tenant

to close the holes and the cracks which are plentiful according to her. Following failure of the undertaking the exterminator is called back by the tenant : in November and December 2004, in January, April and May 2005. The exterminator advises her to wash all of her clothes. She thoroughly checks and has all of her clothes and wardrobe washed and cleansed. But even to-day, in August 2007, the problem hasn't been solved yet. The tenant has carpets on the kitchen floor which she gives a good scrub and then hangs out to dry outside. She also hangs her linen goods out to dry on the clothes line. Moreover, she has plants on her balcony at the back of her apartment.

Testimony of the extermination expert

The expert has got 35 years of experience as an exterminator. According to him the bugs are hornets hiding below the walls. He explains that these hornets are bugs

coming from the outside. They feed on pollen and nectar. They enter a dwelling by way of linen exposed at the outside. The bug infiltrates thus in the house and there, once inside, it feeds on wool, fur, clothing tissue and dust. In general, they can be found underneath heating modules, in cracks and in wardrobes. According to him it is only when there are dust or fibres around that larva stay in an apartment. It suffices to empty the wardrobes, to verify the linen and to make a round with the vacuum cleaner. He suggests to wash the cloths with hot water, something the tenant has already done on several occasions. The only way to have hornets is to bring them in the house. So, the linen has to be brought outside to bring them inside.

The tenant is causing this problem

The Régie du logement has admitted the responsibility of the tenant for the following reasons :

1. The occurrence of the hornets happened 4 years after the arrival of the tenant in the apartment. 2. The tenant has admitted that she dries her linen outside together with her carpets. 3. Inspections, extermination, washing, cracks filled up as well as daily cleanliness...none of these have helped. So, in spite of repeated advice from her exterminator to wash and rewash and to keep her apartment clean, the presence of bugs continues year after year. One single explanation remains probable : they enter each year when the linen hangs to dry outside the apartment.

The Régie concludes as follows : « The landlady has successfully turned around the burden of proof by showing the personal fact of the tenant who, by hanging her linen and carpets outside to dry, has tempted the hornets and facilitated their intrusion in her apartment.»¹

¹ Régie du logement 31 041230 054 G.



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**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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