Depuis 1984 - Since 1984

Volume 23, No 6 | Juin 2007

Le Propriétaire

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

La demande est dépassée dans la construction de résidences pour les personnes âgées

Page 3

L'APQ s'implique pour une bonne cause

Page 6

Le marché de la revente se dirige vers une autre année record

Page 17

Chronique financière
Un chalet en vue ? Structures de propriété à envisager

Page 18

Mot de l'éditeur
L'habitation est asphyxiée au Québec

Housing is Choking in Quebec

Vous prévoyez voyager à l'extérieur de la province avec votre voiture ?
Assurez-vous d'être pleinement protégé

Page 19

Poste-Publication convention 40020616

www.apq.org

Le Propriétaire

Taux d'inoccupation des logements en 2007...

3,2 % à Montréal---4,5 % à Gatineau---1,7 % à Sherbrooke

Avec une économie à croissance modérée, une consommation des ménages Québécois encore bonne, avec des investissements privés relativement stables, on peut affirmer que le marché résidentiel demeurera encore bon à Montréal et à peu près partout au Québec.

En conférence de presse à Montréal, Kevin Hughes, économiste à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), a brossé un tableau du marché de l'habitation résidentielle pour la région métropolitaine de Montréal, un marché qui demeurera encore prospère pour les deux prochaines années. Un tableau relativement semblable pour les autres régions du Québec.

Il faut dire cependant que la construction résidentielle continuera de diminuer en 2007 et 2008. Le nombre de mises en chantier de logements au Québec devrait donc avoisiner les 44 000 en 2007 et 40 250 en 2008. Par contre, le marché de la revente se porte encore bien, même s'il connaîtra une croissance modérée dans les mois à venir.

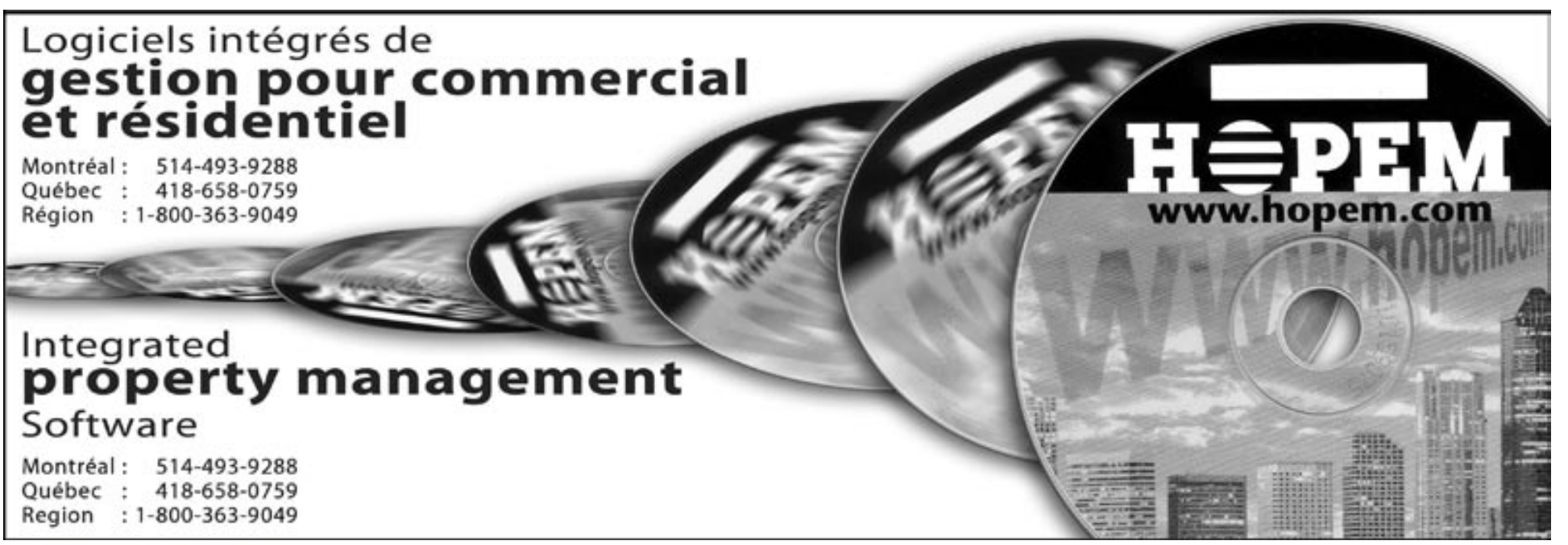
Kevin Hughes croit que la crise immobilière qui frappe nos voisins du Sud, principalement dans l'État de New-York, ne devrait pas affecter notre économie, même si c'est un élément qui est sur le radar de la SCHL.

« Ce qui peut influencer davantage notre économie, ce sont les effets des revenus et des salaires, et ils sont stables aux États-Unis », précise l'économiste.

Les prix des maisons vont continuer d'augmenter, et les emplois vont connaître une croissance relativement modérée.

Pour ce qui est du taux d'inoccupation des logements, Montréal connaîtra un hausse constante. Le taux qui était de 2,5 % en 2006, passera à 3,2 % en 2007, pour atteindre 3,5 % en 2008. À Gatineau, le taux d'inoccupation était de 4,2 % en 2006 et devrait atteindre respectivement en 2007 et 2008, 4,5 % et 4,3 %.

Pour Sherbrooke, les logements vont demeurer une denrée rare avec un taux d'inoccupation qui était aussi bas que 1,2 % en 2006, mais il connaîtra de très légères hausses pour atteindre 1,7 % en 2007 et 1,8 % en 2008.



La demande est dépassée dans la construction de résidences pour les personnes âgées

« Les offreurs de résidences pour aînés ont plus que répondu à la demande. À l'exception de Trois-Rivières, le taux d'inoccupation global a progressé dans tous les grands centres urbains. Compte tenu des taux d'inoccupation actuels et du rythme de la construction, nous estimons que la situation est toujours à surveiller car les prévisions démographiques annoncent une baisse temporaire de la demande», affirme Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

Les chiffres de ce segment de logement ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avec les résultats de l'enquête menée en octobre 2006 et portant sur les résidences pour personnes âgées situées au Québec.

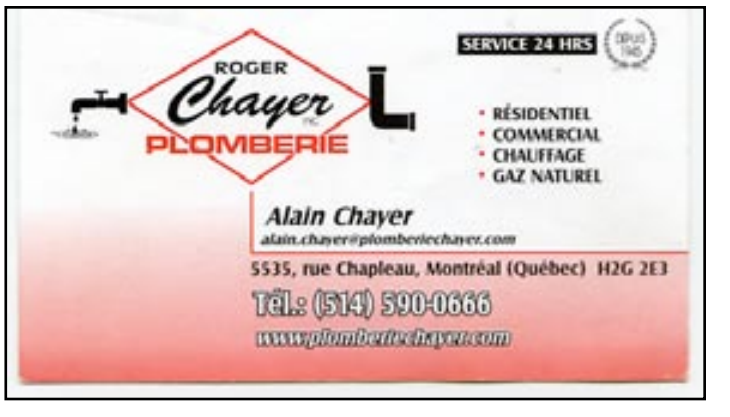
Kevin Hughes ajoute: « Bien que le taux d'inoccupation ait grimpé dans les deux segments de marché (résidences à chambres et appartements), on ne peut pas dire que la hausse était généralement plus prononcée dans un segment de marché en particulier. Encore cette année, l'enquête a relevé que le taux d'inoccupation est généralement plus faible dans le segment des appartements, notamment dans les résidences de grande taille offrant des services. Est également notable la diversité des états de marché sur le plan régional même si la tendance générale est à la hausse. Comme nous le disions l'an dernier, il est plus important que jamais pour les investisseurs dans ce secteur de bien connaître le marché local et viser juste quant au produit offert ».

Dans le Grand Montréal, 4,7 % des appartements pour aînés étaient vacants en 2006, soit 0,7 point de pourcentage de plus que l'année précédente. Il s'agit d'une troisième augmentation consécutive du taux d'inoccupation depuis le creux de 1,1 % atteint en 2003.

Entre 2005 et 2006, l'univers d'enquête de la SCHL a augmenté de 1 800 unités, ce qui porte l'univers total à 24 161 appartements répartis dans 184 immeubles.

Malgré une diminution de l'offre de résidences de type chambres avec pension (de 8 935 lits en 2005 à 8 620 lits en 2006), le taux d'inoccupation a progressé de 4,5 % en 2005 à 7,2 % en 2006.

Angle Sherbrooke et Assomption à Montréal.



Mot de l'éditeur

L'habitation est asphyxiée au Québec

Me Martin Messier

La politique globale de l'Habitation étouffe. Le service aux locataires en souffre et les propriétaires peinent à entretenir leurs immeubles. Telle est la situation actuelle du marché locatif. Situation exagérée? Non. Voici pourquoi.

Diverses fenêtres de ce marché locatif démontrent la désuétude de la politique globale de l'habitation, notamment l'indice de fixation des loyers, les travaux majeurs, la faible contribution du secteur privé, les nombreux retards à la Régie du logement et l'aide à la personne.

Fixation des loyers

La méthode actuelle de fixation des loyers ne tient pas compte de l'indice du prix à la consommation (IPC), qui aurait le mérite d'être simple et facile à appliquer. Privilégier la présente situation en n'appliquant qu'un taux unique, statué par la Régie du logement, a pour effet de miner les possibilités d'entente entre le locateur et le locataire. Le propriétaire devrait ajuster ses loyers au prix du marché, lorsque le logement devient vacant. La liberté contractuelle devrait primer.

Pour comparaison, le taux d'augmentation de la Régie pour 2007 est en deça de l'IPC, à 0,9 %, alors que l'IPC se situait autour de 2,0 %. Selon le rapport de la SCHL, le Québec a des loyers parmi les plus bas au Canada.

Les travaux majeurs et libre marché

La méthode de calcul liée aux travaux majeurs et à l'entretien général d'un immeuble est irréaliste. Actuellement, 3,50 $/1 000 $ fait prémisse. La réfection d'un toit, avec ce calcul, est remboursé après 20 ans. La solution, suggérée par le groupe-conseil Roche, mandaté par la Régie du logement en 2003, serait de considérer une moyenne mobile de cinq ans des taux hypothécaires.

À l'évidence, la présente situation freine la rénovation du parc locatif. Le libre marché pour déréglementer le secteur locatif, réajuster les loyers, relancer et stimuler l'entretien de notre parc immobilier. Elle servirait mieux le secteur de l'habitation, comme c'est le cas pour le secteur de la construction ou de l'alimentation.

Retards à la Régie du logement

A sa création, la Régie du logement devait être un tribunal d'accès à la justice, avec des auditions et décisions rapides, administrées avec une procédure légère. Après 30 ans, ce n'est vraiment plus le cas.

Des retards de 8 à 10 mois pour entendre des causes de mauvais comportements de locataires provoque un sérieux préjudice au propriétaire et en particulier aux autres locataires. L'ajout de 8 nouveaux régisseurs, au 1er janvier 2007, ne suffit pas. Il faut faire plus pour désengorger ce tribunal. Les deux tiers des causes entendues annuellement par la Régie concernent le non-paiement des loyers. La ministre Normandeau doit donner suite à sa promesse d'adopter un nouveau projet de loi, qui prévoit une procédure simplifiée pour ce type de cause. Si les propriétaires obtiennent un jugement immédiat dans les dossiers de non-paiement de loyer, l'impact serait tel que le désengorgement se ferait sentir.

Aide à la personne

Favoriser l'aide à la personne plutôt qu'à la pierre encouragerait le secteur privé. Allouer aux familles à faible revenu un supplément au loyer, aider ceux qui sont vraiment dans le besoin. La construction de HLM favorise des ghettos regroupant des familles à faible revenu. L'étiquette sociale s'affiche.

Une véritable politique de l'habitation est nécessaire. Elle aurait pour mandat de créer de meilleures relations entre les propriétaires et les locataires, voir à déréglementer le marché, favoriser un intérêt pour l'entretien des immeubles.

NDLR: Ce texte a été publié dans les pages du Journal de Montréal, édition du 30 avril 2007.

LE PROPRIETAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 23, numéro 6
Juin 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
Francine Fortier

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

Housing is Choking in Quebec

by Martin Messier

The global housing policy is choking. As a result, service to tenants is suffering and landlords are barely able to maintain their buildings. This is the current situation of the rental market. An exaggerated situation? No, and here's why.

Numerous glimpses into the local rental market show disquieting rumblings about the global housing policy, namely the rent setting index, major repairs, the weak contribution by the private sector, the numerous delays by the Régie du logement, and individual assistance.

Rent setting

The current rent setting method does not take into account the consumer price index (CPI), which should be easy to apply. By only applying a sole rate, imposed by the Régie du logement, opportunities for tenants and landlords to agree have been minimized. The landlord must adjust his/her rents to the public market price once the unit becomes vacant. Contractual freedom should prevail.

In comparison, the Régie's rate of increase for 2007 is below the CPI at 0.9%, whereas the CPI is about 2.0%. According to a CMHC report, Québec has the lowest rents in Canada.

Major repairs and free market
The calculation method for major repairs and general maintenance is unrealistic. Currently, $3.50 per $1000 of work is allowed. However, re-roofing using this calculation is only returned on investment after 20 years. The solution, recommended by the Groupe-conseil Roche, mandated by the Régie du logement in 2003, would be to consider a floating average of five years for mortgage rates.

It is obvious that the current situation is putting the brakes on the renewal of the rental sector. A free market could deregulate the rental sector, readjust the rents, re-launch and stimulate maintenance of the real estate industry. It would better serve the housing sector, as is the case for the construction or food industries.

Delays at the Régie du logement
When it was founded, the Régie du logement was to be a cour that would provicde access to justice with rapid hearings and decisions and administered by an effective procedure. Thirt years later, this is definitely not the case.

Message très important !

Vous devez faire modifier les statuts de vos compagnies avant le 12 octobre 2007

Plusieurs administrateurs de compagnies ont été avisés, depuis que le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription est entré en vigueur, qu'il fallait faire effectuer un changement de statuts de leur compagnie. Ce Règlement affecte toutes les entreprises incorporées, qu'elles soient de juridiction provinciale ou fédérale.

Pourquoi faire effectuer ce changement pour le statut actuel de votre entreprise incorporée? C'est que la notion de société fermée, au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (moins de 50 actionnaires, pas d'appel au public, etc.) a disparu pour faire place à la notion d'émetteur fermé. Vous avez jusqu'au 12 octobre 2007 pour faire le changement.

Pour conserver ce statut d'émetteur fermé (à défaut de quoi votre compagnie risque de voir son statut se transformer en émetteur public avec toutes les conséquences que cela implique: comme déposer des prospectus auprès de l'Autorité des valeurs mobilières, dépôt des États financiers sur une base régulière, etc.), vous devez faire effectuer ce changement de statut, et il serait important de consulter votre conseiller corporatif.

En ne faisant pas faire le changement, la perte de statut d'émetteur fermé de votre compagnie deviendra définitive et irrévocable. Si le changement n'est pas fait, votre compagnie, tout en perdant son statut d'émetteur privé, devra se soumettre aux règles suivies par les compagnies publiques telles qu'Alcan ou Bombardier et engager des frais en conséquence.

Bonification des services de l'APQ

Entente avec un fournisseur pour vos besoins en papeterie

L'APQ est très fière, encore une fois, de diversifier notre offre de services. Vous pouvez, depuis le 1er avril, vous procurer des articles de 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 $.

Chaque membre devra fournir son numéro de membre de l'APQ pour profiter des avantages que Corporate Express offre. Vos achats devront être payés par carte de crédit afin d'éviter de compléter le formulaire d'ouverture de compte. Par contre, si vous désirez obtenir un terme de paiement N/30 jours, vous devrez compléter le document.

Nous vous invitons à faire vos achats via le site Internet à www.corporateexpress.ca.

Toute la famille, dans l'ordre, Ann Perelmiter; Samantha Chicoine; Lyssa Gaudette, notre conseillère à Gatineau; et la petite Anaïs Sanscartier.

L'APQ s'implique pour une bonne cause

Dimanche le 6 mai dernier, l'Association des propriétaires du Québec – région de l'Outaouais a passé une merveilleuse journée à marcher sous un beau soleil pour une bonne cause.

Votre association a participé à la 7e édition de la marche « En Espadrille pour la Santé Mentale » organisée par la fondation Pierre-Janet. Cet événement a recueilli un peu plus de 60 000 $ et aidera à financer un immeuble à logement de 24 unités pour les gens atteints de problèmes de santé mentale ayant besoin de supervision.

Cette marche qui, d'année en année, attire de plus en plus de participants, se tenait sous le thème de l'entraide et de l'amitié. Plusieurs activités encadraient la marche « En Espadrille pour la Santé Mentale ». Il y avait des clowns et des spectacles pour les enfants. Un barbecue a comblé notre faim après avoir marché plusieurs kilomètres autour de la piste d'athlétisme de l'École Secondaire Mont-Bleu.

Grâce à la générosité de nos membres de la région, l'Association des propriétaires du Québec – région de l'Outaouais a remis un don de 325 $ à la fondation Pierre-Janet. Nous sommes fiers de pouvoir compter sur l'appui de nos membres pour une si bonne cause.

Un taux d'inoccupation encore faible pour les résidences pour personnes âgées à Gatineau

Selon l'enquête menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en octobre 2006 dans la région de Gatineau, il y a eu un léger desserrement du marché dans le segment des résidences pour personnes âgées. À l'automne 2006, le taux d'inoccupation des résidences s'établissait à 1,9 % contre 0,9 %, un an auparavant.

Malgré cette hausse, le taux d'inoccupation demeure encore très bas.

Pour une troisième année consécutive, ce sont les résidences composées d'appartements qui affichaient le plus bas taux d'inoccupation, avec 0,4 % d'unités inoccupées.

Dans les résidences de type chambres avec pension, la hausse du taux d'inoccupation était plus marquée, alors qu'on constatait que 3,3 % des unités étaient inoccupées comparativement à 1,5 %, en 2005.

RE/MAX®
RE/MAX VISION (1990) INC.
Courtier immobilier agréé
franchisé indépendant et autonome
(de RE/MAX Québec inc.)

Chantale Couturier
Agent immobilier affilié
18 ans d'expérience

225, boulevard de la Gappe, suite 102
Gatineau (Québec) J8T 7Y3
Bureau : (819) 243-3111 Téléc. : (819) 243-6367
Pagette : (819) 778-4150 Cell. : 328-6413
Courriel : ccouturier@vl.videotron.ca

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

(819) 771-5224

APQ
Association des Propriétaires du Québec

L'impôt est-il trop gourmand
à votre goût?

Je peux vous renseigner sur les stratégies de réduction d'impôt les plus avantageuses et sur les meilleurs moyens de protéger ce que vous avez si durement gagné. Téléphonez pour commander sans frais notre rapport spécial intitulé *Revenus de placement : réduisez votre fardeau fiscal.*

Communiquez avec nous et découvrez comment Le Plan^MC peut contribuer à votre prospérité à long terme.

Marc Lachance
Directeur de division
marc.lachance@groupeinvestors.com

Tél.: (819) 243-6497
Téléc.: (819) 243-6471

Le Plan du Groupe Investors

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.

1 888 Bétonel
www.betonel.com

Chronique juridique

Seule une décision finale de la Régie du logement est révisable

Me Robert Soucy

Le locataire a introduit une demande de fixation du loyer, car il a signé un bail dont le prix du loyer est supérieur au prix le plus bas payé par l'ancien locataire durant l'année précédente. Il s'agit d'un nouveau locataire du logement.

Les faits :

Le locataire allègue que le bail a été conclu le 7 mai 2005 et qu'il n'a pas reçu l'avis prévu à l'article 1896 du Code Civil du Québec. L'article 1896 prévoit que le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail.

Le bail a été signé par le locataire le 5 mai 2005 en présence de l'administrateur du locateur. Il soutient que le prix de l'ancien loyer n'était pas inscrit. L'administrateur prétend que l'ancien prix était inscrit dans le bail du 5 mai 2005. Lors de la signature du bail par le locataire, l'administrateur a conservé les deux copies afin de les faire signer par le locateur. Le bail a été signé par le locateur le 7 mai 2005 et la copie signée du bail a été remise au locataire le 17 mai 2005 par l'administrateur.

Le locataire, selon la loi, aurait eu dix (10) jours de la conclusion du bail pour inscrire son recours.

La décision de la Régie :

Le tribunal décida que, même si l'avis prévu à 1896 C.c.Q. avait été inscrit au bail le 5 mai 2005, le bail n'était pas conclu à cette date car le bail n'avait pas été accepté et signé par la locatrice. Selon la Régie, le bail a été signé le 7 mai et la conclusion du bail devait être le 7 mai 2005. Le tribunal conclut que le locataire a deux mois du début du bail pour introduire son recours en fixation du loyer. Le début du bail étant le 1er juillet 2005, le tribunal conclut qu'il a inscrit le recours dans le délai prévu par la loi. La Régie reçoit la demande et convoque les parties à une nouvelle audience pour fixer le prix du loyer.

Demande de révision

Le propriétaire n'était pas d'accord avec la décision de la Régie du logement puisqu'il prétend que la conclusion du bail est le 17 mai 2005 au moment où l'administrateur remet la copie du bail dûment signée par le propriétaire au locataire. La copie signée, selon le propriétaire, contient l'avis selon 1896 C.c.Q. Le locataire, selon la loi, aurait eu dix (10) jours de la conclusion du bail pour inscrire son recours. Le locataire avait du 7 mai 2005 au 17 mai 2005 pour s'inscrire. L'inscription au 4 juillet 2005 est donc tardive et nulle. Le propriétaire demande la révision de la décision rendue en première instance.

Décision en révision :

Selon les régisseurs en révision, la décision attaquée n'est pas finale en ce qu'elle ne fixe pas le loyer. Au contraire, la décision demande au Maître des rôles de convoquer les parties pour être entendues sur la demande de fixation. La décision rejette une objection préliminaire quant au délai d'introduction de la demande.

Dans les circonstances, les régisseurs estiment que la demande de révision est prématurée puisqu'elle ne dispose pas sur le litige entier. Il en aurait été autrement si l'objection du locateur avait été accueillie et la demande en fixation avait été rejetée. Dans ce cas, cette décision aurait été finale et révisable[1]

[1] R.L. 31 05 07 04 184 V 06 09 12

Pour vos enquêtes de pré-location, utilisez le logiciel intelligent de l'APQ !

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

Groupe Investors
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE^MC
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE 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.

Only a Final Decision from the Regie du Logement can be Reviewed

by Me Robert Soucy

A tenant has submitted a request for rent setting, because he signed a lease with higher than the lowest paid by the former tenant during the preceding year. He is a new tenant.

The facts:

The tenant alleges that the lease ended on May 7, 2005, and he had not received notice provided for in article 1896 of the Code Civil du Québec. Article 1896 stipulates that the landlord must, at the end of a lease, give the new tenant a notice stating the lowest rent paid during the 12 months preceding the start of the lease.

The lease was signed by the tenant on May 2, 2005 in the presence of the landlord's admimnistrator. The tenant states that the old rent was not written in the lease. The administrator states that the old rent price was written in the lease of May 5, 2005. When he signed the lease for the landlord, the administrator had kept two copies for signing by the tenant. The lease was signed by the landlord on May 7, 2005 and the signed copy of the lease was given to the tenant on May 17, 2005 by the administrator.

The Régie's decision:

The court decided that, even if the article provided at 1896 C.c.Q had been written on the lease on May 5, the lease had not been concluded on that specific date as it had not been signed and accepted by the tenant. According to the Régie, the lease had been signed on May 7, 2005 by the landlord, and its signing date was May 17, 2005. The court concluded that the tenant had two months after the start of the lease to submit his request for rent setting. As the start of the lease was July 1, 2005, the court consluded that he had submitted the refusal within the deadlines provided for by law. The Régie received the submission and called the two parties together before a new hearing to set the rent.

Request for review:

The landlord did not agree with the decision of the Régie du logement as he believed that the end of the lease was May 17, 2005 at the exact time that the administrator gave the copy of the lease duly signed by the landlord to the tenant. The signed copy, according to the landlord, contained the notice of article 1896 C.c.Q. According to law, the tenant had ten (10) days from the signing of the lease to register a refusal. The tenant had from May 7 to may 17 to do this. The registration of July 4, 2005 is therefore late and void. The landlord requested review of the decision rendered.

According to law, the tenant had ten (10) days from the signing of the lease to register a refusal.

Review decision:

According to the review régisseurs, the decision handed down was not final regarding rent setting. To the contrary, the decision requests that the Maître des rôles call the two parties together so they can be heard about the rent setting. The decision rejects a preliminary objection regarding the delay in introducing the request.

Under the circumstances, the régisseurs believe that the request for review is premature and that it does not rest on complete and whole litigation. It would have been otherwise if the landlord's objection had been received and the request for rent setting had been rejected. In this case, this decision would have been final and reviewable.

[1] R.L. 31 05 07 04 184 V 06 09 12

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

Même si l'activité ralentira dans les logem

La boule de cristal de la SCHL laisse voir deux a

Berthold Lévesque

Si on se fie aux dernières prévisions faites par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le secteur de l'habitation dans la grande région de Montréal devrait connaître deux autres bonnes années. De façon générale, le contexte demeurera favorable pour confirmer la bonne croissance.

Sandra Girard, analyste de marché à la SCHL souligne que: « La croissance de l'emploi se poursuivra, le taux de chômage atteindra l'un des plus bas niveaux en vingt ans et les conditions de financement seront encore très avantageuses. Ce sont là autant de facteurs qui soutiendront une forte activité dans le marché résidentiel montréalais au cours des années 2007 et 2008 ».

Une construction encore active

Cette année et l'an 2008, 21 000 et 19 000 mises en chantier sont prévues pour la région de Montréal.

L'offre sur les marchés du neuf et l'existant, la demande latente comblée et l'écart de prix des maisons neuves par rapport aux maisons existantes contribueront à ralentir la construction résidentielle.

Une forte activité est quand même à prévoir dans la construction si on compare ces années-ci à la période avant 2002.

Sandra Girard explique: « En fait, de 2002 à 2006, la création de nouveaux logements a dépassé la formation de ménages, ce qui a compensé la sous-production enregistrée de 1992 à 2001, période qui avait été marquée par un

...nents collectifs...

...utres bonnes années pour le marché résidentiel montréalais

ralentissement économique et des stocks élevés de logements locatifs inoccupés ».

Ralentissement dans la copropriété et les logements collectifs

L'activité ralentira quand même dans tous les segments de marché mais particulièrement dans la copropriété et les logements collectifs.

Les mises en chantier de copropriétés continueront de baisser en 2007 et 2008, de manière à ne pas trop faire augmenter l'offre par rapport à la demande, ce qui devrait permettre un écoulement un peu plus rapide des nouvelles unités.

La hausse des taux d'inoccupation dans les logements collectifs aura pour effet de diminuer les projets de construction dans ce segment de marché.

L'amélioration du contexte migratoire et le vieillissement de la population, qui soutiennent la demande de copropriétés et de résidences pour personnes âgées, feront en sorte que les mises en chantier devraient atteindre les 23 000 unités en 2007 et 21 000 en 2008.

Moins de construction de logements collectifs

En constatant les taux d'inoccupation qui se dirigent vers la hausse depuis quelques années, la SCHL prévoit moins de constructions de logements collectifs, et dans la majorité des principales villes du Québec.

Dans tout le Québec, il s'est construit 25 960 logements collectifs en 2006. On prévoit une baisse de construction pour 2007 alors que le nombre de mises en chantier devrait se situer autour de 23 175 et pour 2008, ce nombre diminuerait à 21 000.

Si on revient à Montréal, 15 020 logements collectifs ont été construits en 2006. L'année 2007, selon les prévisions, le nombre de mises en chantier devrait atteindre les 11 900 unités, pour connaître un changement à la hausse pour 2008, avec une prévision de 12 300 mises en chantier.

À Gatineau, 1762 logements locatifs sont apparus en 2006, mais 2007 devrait se terminer exceptionnellement avec une augmentation pour atteindre 1 800 mises en chantier. Les prévisions de 2008 permettent de penser que 1 650 mises en chantier devraient s'enregistrer.

Pour la région de Québec, pour avoir constaté la construction de 2 950 logements collectifs en 2006, la tendance ira vers une baisse en 2007 et en 2008, pour respectivement enregistrer 2 450 et 2 200 mises en chantier (toujours des prévisions).

Enfin, à Sherbrooke (si on fait ainsi le tour des principales villes du Québec), la situation est différente, où on connaîtra des hausses de mises en chantier de logements collectifs, alors que le taux d'inoccupation est beaucoup plus bas que dans les principaux centres urbains de la province. En 2006, 832 logements collectifs ont été construits. Les mises en chantier devraient se situer à 860 pour l'année 2007 mais retomber à 700 pour l'année 2008.

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
Téléc.: (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 sécheuse 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
Téléc.: (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
Téléc.: (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
- Avantages 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)

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

Calfeutrage

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

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus
Tél.: (514) 591-0896
cendreplus@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 Climatisation

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada
Tél.: (514) 493-2900
www.josephelie.com
- Réductions spéciales (membres APQ)

Comptable

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

Construction

KA Construction
Daniel Farah-Lajoie
Tél.: (450) 973-4333
www.kaconstruction.net
- Construction commerciale, industrielle, institutionnelle, résidentielle
- Licence RBQ: 8273-3809-57

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 asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

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

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
Téléc.: (450) 619-2525
www.vulcaininc.com
- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com
- Service d'investigation

Économie 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

Électricien

Akom Electrique
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
Téléc.: (514) 686-1112
- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, rénovations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglaçage, 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
- 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
Téléc.: (514) 522-1397
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

Exterminateur

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

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

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 immobilière Progim inc.
Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com
- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

Gestion immobilière Oregon Inc.
Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca
- Résidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

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 inclut:
- 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
www.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 Regie
- 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
Téléc.: (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@cgocable.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
Téléc.: (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

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 sécheuse
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

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, prélarts, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

Planchers de bois

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

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 Fenêres Vimat inc.
1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141
- Sépcialiste 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 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

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 défectuosités ou de non-conformités (Régie du bâtiment, Ville de Montréal...)
- Demandes de mesures différentes
- Information sur les codes et rè glements de construction
- Programme de mise aux normes

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

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

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

Le marché de la revente se dirige vers une autre année record

L'habitation va bien dans la région de Montréal, et même si les mises en chantier diminuent, le marché de la revente est en bonne santé et selon la Chambre immobilière du Grand Montréal, on se dirige vers une année record.

Cette année record dans la revente est bien amorcée avec une hausse de 11 % des transactions durant les quatre premiers mois (janvier à avril 2007), en comparaison avec la même période l'an dernier. Durant cette période, ce sont 21 908 transactions qui ont été effectuées, alors qu'on devait en enregistré 19 807 en 2006.

Michel Beauséjour, chef de direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal, mentionne: «tous les indicateurs économiques continuent de pointer dans la bonne direction. Entre autres, la bonne performance du marché de l'emploi au premier trimestre est de bon augure pour le marché de la revente au cours des prochains mois. »

Le marché de la revente de la copropriété, de janvier à avril 2007, a enregistré une croissance de 14 % avec 8 453 transactions, comparativement à 4 239 pour la même période en 2006.

C'est le cas aussi au niveau du marché de la revente de la maison unifamiliale, pour une croissance de 11 %. On a enregistré 14 242 transactions en 2007 (janvier à avril), alors qu'en 2006 pour la même période, on devait en réaliser 12 805.

Aussi, une hausse de 6 % pour la valeur des transactions. Une maison qui se vendait en moyenne 192 000 $ se vend maintenant 223 000 $ (toujours la même période de statistiques).

Le volume des ventes a atteint 4,9 milliards $, en hausse de 19 %. Le nombre d'inscriptions a aussi augmenté, toujours pour la même période avec la comparaison de 2006 et 2007.

« Selon un récent sondage effectué auprès des consommateurs de la région métropolitaine de Montréal, les intentions d'achat ou de vente d'une propriété se maintiennent comparativement à l'an dernier, ce qui laisse aussi présager que le marché de la revente continuera d'être très vigoureux au cours des mois à venir », ajoute Michel Beauséjour.

benor
Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures
benor
Directement du Manufacturier
Estimation Gratuite: demandez Alain
Cell.: (514) 992-6307
windows@benorinc.com
8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1
Tél.: (514) 737-7106
Fax.: (514) 737-4351

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT....
CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.
F.C.A
• Réfection • Réparation • Entretien
• Asphalte & gravier
• Garantie écrite
• Estimation gratuite
10
Licence RBQ : 8006-5543-06
Résidentiel • Commercial • Industriel
(514) 722-7348
11435, 6e Ave. Montréal

Optez pour le logiciel intelligent de l'APQ si vous voulez obtenir en ligne vos fiches de crédit!
514-382-9670
info@apq.org

Chronique financière

Noël Hémond

Un chalet en vue ?
Structures de propriété à envisager

Enfin! Vous êtes sur le point de concrétiser l'achat du chalet familial dont vous rêviez. Même si la joie du moment n'incite pas particulièrement à penser au jour où vous devrez léguer votre chalet, vous auriez intérêt à le faire.
À votre décès, à moins que vous ne les ayez légués à votre conjoint, vous serez réputé avoir liquidé la totalité de vos biens à leur valeur marchande. Si votre chalet a pris de la valeur, l'impôt à payer sur le gain en capital pourrait obliger vos héritiers à le vendre.
Voici quelques-unes des options de structure de propriété à envisager afin de réduire la note fiscale de votre succession et de vos héritiers :

Exemption pour résidence principale

Vous avez droit à une seule exemption d'impôt pour résidence principale, soit sur la maison familiale soit sur votre chalet. Si vous choisissez d'utiliser la première, vous devrez inclure le gain de capital sur votre chalet dans votre revenu imposable.

Fiducies

Vous pouvez transférer la propriété de votre chalet à une fiducie. Son appréciation future sera alors attribuée aux bénéficiaires du capital de la fiducie plutôt qu'à vous. Cette option vous permet de garder la mainmise sur votre propriété aujourd'hui et d'en confier la gestion à une tierce partie indépendante au nom de vos bénéficiaires après votre décès. Cependant, une fiducie pourrait générer des gains en capital immédiats et d'autres après 21 ans, de sorte qu'il vaut mieux examiner cette option attentivement.

Transfert de propriété immédiat

Au lieu de léguer votre propriété à vos enfants, vous pouvez en transférer une partie ou la totalité de votre vivant par don direct, avec l'option de conserver un intérêt à vie pour vous ou de faire d'un ou de plusieurs de vos enfants des copropriétaires. L'une ou l'autre de ces options peut aussi générer un gain immédiat, mais les gains en capital futurs sur la propriété seront imputés à vos enfants et ne seront pas imposables avant qu'ils ne vendent ou transfèrent la propriété.

Contrat achat-vente

Si l'un ou plusieurs de vos enfants désirent hériter du chalet, mais que le reste de la succession ne suffirait pas (après le paiement des frais et des droits de succession) à assurer une distribution équitable aux autres enfants, la solution réside peut-être dans l'établissement d'un contrat achat-vente.

Un tel contrat pourrait accorder aux enfants qui souhaitent acquérir le chalet le droit de l'acheter de votre succession. Ces enfants pourraient souscrire une assurance vie sur votre tête et en payer les primes et, à votre décès, le produit pourrait leur servir à acheter le chalet et à payer tout impôt exigé de la succession en raison de cette transaction.

Votre succession aurait alors l'argent nécessaire pour assurer une distribution équitable à tous vos enfants. La souscription d'une assurance vie permanente constitue un bon moyen de payer l'impôt sur les gains en capital et d'autres frais de succession. La prestation versée au décès est libre d'impôt et peut procurer une source immédiate de liquidités qui pourrait prévenir la vente obligatoire de biens – dont votre chalet – pour payer l'impôt.

Il est recommandé de discuter de la propriété de votre chalet dans l'optique de votre succession avec votre avocat ou votre notaire et comme conseiller financier je peux vous assurer que les choix que vous faites cadrent avec l'ensemble des autres aspects de votre plan financier et successoral.

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

Tel: 514-817-3483

Vous prévoyez voyager à l'extérieur de la province avec votre voiture ?

Assurez-vous d'être pleinement protégé

Chaque année, de nombreux Québécois profitent des vacances estivales pour s'offrir un séjour dans une autre province canadienne ou aux États-Unis. Vous êtes de ceux-là ? Avant de prendre la route, assurez-vous d'être couvert adéquatement, car les lois à l'extérieur du Québec diffèrent des nôtres, notamment en ce qui a trait à l'assurance automobile et à la protection responsabilité civile.

Au Québec, que couvre votre protection responsabilité civile automobile ?

L'assurance responsabilité civile vous protège en cas d'accident survenant au Québec, contre les dommages que vous pourriez causer aux biens d'autrui, comme une clôture, une maison, un poteau d'électricité, etc.

La Loi sur l'assurance automobile québécoise exige que tout propriétaire d'un véhicule ait une assurance responsabilité civile pour un montant d'au moins 50 000 $. Toutefois, la plupart des assureurs vous accordent un montant d'assurance supérieur. C'est le cas de La Personnelle, l'assureur de groupe auto, habitation et entreprise de l'Association des propriétaires du Québec, qui vous propose une couverture vous permettant d'être bien protégé en cas d'accident.

Votre assurance responsabilité civile vous protège-t-elle à l'extérieur de la province ?

L'assurance responsabilité civile que vous détenez avec votre assureur privé au Québec vous couvre lorsque vous voyagez chez nos voisins du sud ou ailleurs au Canada. Toutefois, il est important de vous assurer que le montant de votre couverture est suffisant.

En effet, aux États-Unis et dans les autres provinces canadiennes, les dommages corporels causés à autrui dans un accident de la route ne sont pas couverts par un organisme public (comme c'est le cas au Québec par l'entremise de la SAAQ). De plus, lorsqu'un accident survient à l'extérieur du Québec, les victimes de l'accident sont en droit d'intenter des poursuites judiciaires contre vous.

Ainsi, si vous êtes tenu responsable d'un accident et que vous endommagez les biens d'autrui ou causez des blessures corporelles à des tiers, vous pourriez faire face à une poursuite onéreuse. Mais, rassurez-vous : votre assurance responsabilité civile vous protégerait dans une telle situation !

La meilleure façon d'assurer votre pleine protection

Avant de prendre la route pour les États-Unis ou pour une autre province canadienne, communiquez avec votre assureur. Celui-ci saura vous aiguiller vers la couverture qui répond le mieux à vos besoins, afin que vous soyez pleinement protégé lors de votre séjour à l'extérieur.

Les assureurs automobiles vous donnent la possibilité d'augmenter le montant de votre couverture, et ce, jusqu'à 5 millions de dollars. Un simple coup de fil à votre agent ou à votre courtier vous permettra de choisir le montant d'assurance adéquat et vous épargnera bien des tracas en cas d'accident !

Si vous avez une assurance auto avec La Personnelle, appelez un agent au 1 888 GROUPES (1 888 476-8737) du lundi au vendredi, de 8 h à 20 h, ou le samedi, de 8 h à 16 h.

Bonnes vacances !

L'Association des propriétaires du Québec a choisi La Personnelle pour offrir à ses membres un régime d'assurance de groupe auto, habitation et entreprise de première qualité. Pour obtenir une soumission, appelez un agent au 1 888 GROUPES (1 888 476-8737) ou visitez le www.lapersonnelle.com/apq pour une soumission auto en ligne.

Les informations contenues dans ce publireportage sont fournies à titre purement indicatif.
La Personnelle, assurances générales inc. se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler.

Association des propriétaires du Québec

APQ

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!***