

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

Le Propriétaire Journal

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 23, No 4

Avril 2006



Les grands immeubles de la région de Montréal appartiennent surtout aux capitaux privés!

à lire en page 10

*Dès maintenant!
Vous pouvez obtenir vos
enquêtes de crédit en ligne
comme membre de l'APQ*

page 2

*The APQ Asks all
Landlords to Act Cautiously
and Carefully when
they Rent their Building Units*

www.apq.org devient incontournable!

Visitez notre site www.apq.org

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

**Dès maintenant!
Vous pouvez obtenir vos enquêtes de crédit en ligne comme membre de l'APQ**

The APQ Asks all Landlords to Act Cautiously and Carefully when they Rent their Building Units

Dès maintenant, Comme membre de l'Association des propriétaires du Québec, vous pouvez obtenir vos fiches de crédit instantanément, en utilisant le nouveau logiciel intelligent de l'APQ, avec le lien à droite de votre écran. C'est un service unique offert aux propriétaires de logements. Vous aurez vos résultats de crédit à partir du bureau de crédit Trans-Union.

Nous recevons des commentaires positifs régulièrement depuis le lancement du nouveau site Internet de l'APQ, et des propriétaires

souhaitent obtenir le plus de services possible sur cet excellent moyen de communication. Maintenant, les membres de l'APQ peuvent retrouver sur notre site toutes les lettres modèles en anglais et en français, qui servent à la gestion des relations avec vos locataires.

Et ce n'est pas fini! Visitez régulièrement notre site APQ qui vous réserve beaucoup d'autres services en ligne. C'est à suivre, et vos commentaires et suggestions sont toujours bien appréciés.

The Association des propriétaires du Québec (Québec Landlords Association) asks all landlords during this busy time of the year for rentals, to qualify their potential tenants carefully and well by using APQ's specialized, pre-qualifying services. The APQ believes it's important to be cautious when a unit is rented as Québec laws state that maintaining the premises is a life-long endeavour.

APQ members regularly use these pre-rental investigations during this rental period. It is also possible to have free access to special software

that will allow users to obtain credit files instantaneously, fill out and have the lease signed, etc. This intelligent software from APQ is unique, and the APQ is the only association in Québec to offer this leading edge tool.

The APQ also advises landlords to use its legal services which have 5 full-time lawyers, another exclusive feature for members. Again, the APQ is the only association that provides such complete services. An APQ landlord-member will always be advised by lawyers specialized in rental law only.



Certains achètent. D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

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

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

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

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

Garantie à vie

FIABILITÉ pour la vie®
Fabriqué avec fierté au Canada

JELD-WEN
PORTES ET FENÊTRES
Collection Donat Flamand®

MIEUX CONSOMMÉS
Partenaire officiel

Logiciels intégrés de gestion pour commercial et résidentiel

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



Integrated property management Software

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

HOPEM
www.hopem.com

La Ville de Montréal établit des critères plus restrictifs aux promoteurs immobiliers à l'arrière des pyramides olympiques

Au départ, on avait prévu des tours d'habitations avec plus de 1 800 logements

«Il est primordial de sauvegarder le boisé de grande valeur et les espaces verts qui se trouvent derrière le village olympique. L'architecture monumentale du bâtiment et son implantation particulière sur le territoire sont des éléments qu'il faut aussi préserver,» a mentionné M. André Lavallée, maire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, en soulignant la valeur exceptionnelle du secteur du

village olympique qui requiert que tout projet de développement soit examiné à partir de critères aussi exceptionnels.

Le projet, au départ, devait permettre des tours d'habitation avec la construction de plus de 1 800 logements. Avec l'adoption d'un nouveau règlement, le projet devra être beaucoup plus modeste.

À une séance régulière du conseil d'arrondissement, une résolution a

été adoptée qui donne le mandat aux services de l'aménagement urbain de l'arrondissement et de la Ville de Montréal, de revoir le projet de développement derrière le village olympique à la lumière de nouveaux paramètres.

Avec cette décision municipale, les promoteurs du projet devront préserver l'intégralité du boisé,

maintenir un espace libre d'une largeur minimale de 50 mètres entre les pyramides et les nouvelles constructions, aménager une bande verte en interface avec le parcours du golf ainsi que voir à conserver dans le domaine public de la ville, du golf, du champ de pratique actuel et du terrain municipal situé entre la rue Viau et le massif de conifères.



Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils	
Indicateur de sortie à DEL	Subvention de 16\$ / indicateur
SORTIE LUMACELL	95% économies annuelles moyennes
Appareils existants	
Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL	Subvention de 4\$ / ensemble
LUMACELL	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

Caro Vision
L'excellence en fenestration

CARO VISION
3410, chemin Chambly
Longueuil (Québec)
J4L 1N8

En affaire depuis plus de 15 ans

▪ **Portes** ▪ **Fenêtres** ▪ **Armoires de cuisine**

Fenêtres 100% PVC

- Guillotines
- Battantes
- Coulissantes, pivotantes

Tél. : (450) 670-2276

Fax : (450) 670-2216

Sans frais : 1 (888) 449-0557

www.carovision.com

Dépositaire
pour le Québec
du verre
autonettoyant



Le Propriétaire

Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Les 25 ans de la Régie du logement devraient permettre de faire un bon ménage du printemps

L'APQ a assisté récemment à l'adoption d'une motion par l'Assemblée nationale du Québec, pour souligner le 25e anniversaire de la Régie du logement. La ministre des Affaires municipales et des régions, Mme Nathalie Normandeau, en profitait pour féliciter les artisans et employés actuels de la Régie, dont la présidente actuelle, Me France Desjardins, pour le travail effectué à ce jour.

Alors qu'elle s'adressait aux invités lors d'une petite réception, Mme Normandeau devait

mentionner que le gouvernement du Québec se préparait pour la présentation d'un projet de loi pour établir une nouvelle politique de l'habitation, sans toutefois préciser d'échéancier.

Le gouvernement actuel nous a

Notamment, il faut trouver des solutions aux retards inacceptables des causes à être entendues.

promis une véritable politique de l'habitation et nous souhaitons que la parole donnée soit respectée. Dans le cadre de cette politique, il est évident qu'on devrait

revoir le fonctionnement actuel de la Régie du logement, mais plus particulièrement, les lois et règlements qu'elle doit appliquer, avant d'entreprendre un autre quart de siècle.

Notamment, il faut trouver des solutions aux retards inacceptables des causes à être entendues. Le système qui permet de calculer les ajustements de loyers est complètement dépassé, alors qu'on ne rejoint même pas la hausse du coût de la vie. Des rendements complètement beaucoup trop faibles sont prévus en cas de travaux majeurs faits par les propriétaires, ces critères doivent être revus rapidement.

Le rôle de la Régie du logement devrait être tout simplement revu, et cette réflexion, si elle est bien menée, nous fera probablement constater les ravages causés par une méthode beaucoup trop restrictive

au niveau de la fixation des loyers.

Cette absence de volonté politique à faire du ménage dans les lois et règlements applicables, a chassé les investisseurs qui se sont tournés vers d'autres investissements et tout cela fait en sorte que très peu de nouveaux logements locatifs sont construits.

Il est temps maintenant d'équilibrer le secteur de l'habitation au Québec et d'encourager le privé à rénover et investir.

The Régie du logement is 25 Years Old and it is Time for Spring Cleaning

The APQ recently attended the adoption of a motion by the National Assembly to highlight the 25th anniversary of the Régie du logement. Minister of Municipal Affairs and Regions Nathalie Normandeau took advantage of the celebration to congratulate the la Régie's employees and workers for all their work to date. The current President of the Régie is France Desjardins.

Although she addressed guests during a small reception, Mrs. Normandeau mentioned that the Québec Government was preparing to introduce a bill to establish a new housing policy. The effective date of the policy is not known at this time.

The current government promised us a true housing policy and we trust the commitment will be respected. As part of this policy, it is obvious that the current

operations of the Régie du logement, will be addressed, most specifically the regulations to be applied before starting the next 25

Namely, the unacceptable delays to hear cases must be addressed and solutions found.

years.

Namely, the unacceptable delays to hear cases must be addressed and solutions found. The system to calculate rent adjustments is completely outdated, as it does not even address the costs of living. Returns on investment for major

repairs by landlords are much too low, and these criteria must be quickly reviewed.

The role of the Régie du logement must simply be revisited. This exercise, if it is well done, should make us realize the ravages caused by this method which has been much too restrictive at the rent setting level.

The absence of any political will to clean up all the applicable rules and regulations has caused investors to look for other investments. This is being done in such a way that there are not many new rental buildings being erected.

It is time to provide some balance in the Québec housing sector and to encourage the private sector to renovate and invest.

Volume 23, numéro 4
Avril 2006

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Catherine Bouchard, avocate
Me Isabelle Bourcier, avocate
Daniel Gagnon
Sandrine Vanlelo
François Lemay

Personnel de bureau
Lyne Faquette Solange Litalien
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676
www.leproprietaire.ca



Les victimes de violence conjugale peuvent résilier leur bail! L'APQ croit que le gouvernement Charest a manqué à sa parole

Montréal, le 3 avril 2006

L'APQ (Association des propriétaires du Québec) croit que le gouvernement du Québec a manqué à sa parole, suite à l'entrée en vigueur d'une modification à l'article 1974 du Code civil du Québec qui permet depuis le 1er avril 2006, une résiliation de bail avec un avis de trois mois, pour les personnes victimes de violence conjugale, alors qu'il avait pourtant promis de mettre sur pied une véritable politique globale de l'habitation.

«Nous sympathisons avec les victimes de violence conjugale, mais nous devons encore constater que ce sont toujours les propriétaires de logements qui doivent faire les frais des politiques du gouvernement alors qu'il existe déjà la cession de bail pour les locataires qui veulent se soustraire de leurs obligations à ce niveau,» laisse savoir le président de l'APQ, M.

Martin Messier.

«L'APQ avait eu une rencontre au bureau du ministre de la Justice M. Yvon Marcoux à Québec, mais on avait dû constater avec regret que le gouvernement avait déjà fait son nid clairement sur la question,» déplore aussi M. Messier.

«Le gouvernement

avait promis aux propriétaires et locataires qu'il verrait à établir une véritable politique de l'habitation au lieu de légiférer à la pièce quand il s'agit de logement, mais voilà qu'un de ses ministres pose à son tour un geste isolé, alors qu'on attend toujours cette fameuse politique qui n'accouche toujours pas,» conclut le président de l'APQ.

Victims of Domestic Violence can Cancel their Leases! The APQ Believes that the Charest Government has Broken its promise

Montréal, April 3, 2006

The APQ (Association des propriétaires du Québec) (Québec Landlords Association) believes that the Québec Government has broken its promise to introduce a global housing policy.

With the

yet again having to pay for the costs of government policies, whereas lease cancellation already exists for tenants who wish to get out of their obligations at that level,» says APQ President Martin Messier.

«The APQ met with Yvon Marcoux, Justice Office, in Québec, but we soon realized that the Government had clearly pulled out of the issue,»

deplores Mr. Messier.

implementation of changes to article 1974 of the Québec Civil Code which took effect April 1, 2006 - a lease can now be cancelled with three months' notice by tenant victims of domestic violence. The Government had originally promised to introduce a true housing policy.

«We sympathize with victims of domestic violence, but we must point out that rental building landlords are

«The Charest Government had promised landlords and tenants a true global housing policy rather than legislating peace-meal when and where housing is involved. However, other than this gesture from another one of Charest's ministers, Quebecers are still waiting for the famous policy which now seems to be buried,» concludes the APQ President, Martin Messier.

Communiqué de presse * News Releases

OFFRE TEMPORAIRE

200 litres gratuits*

CHAUFFAGE

- **Chauffage**
 - hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
 - système à vapeur
 - air chaud
 - conversion au mazout

■ **Un prix de mazout avantageux**

■ **Climatisation et ventilation**

■ **Recouvrement de chaleur**

* Nouveau compte de mazout, 8 000 litres et +, volume annuel et livraison automatique

N'hésitez pas à consulter votre représentant commercial. Il a des solutions pour vous faire économiser l'énergie.

Monsieur Alexandre Kaisin
Tél.: (514) 493-3576 ext. 2500
Fax: (514) 493-2958



JOSEPH ÉLIE Ltée





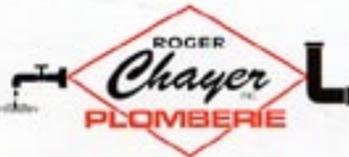
UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Anjou, Qc H1M 3M2 ■ www.josephelie.com



Le Propriétaire

*Visitez le nouveau
site Internet
de l'APQ
www.apq.org*



ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com
5533, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél.: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com



L'APQ était au Salon national de l'habitation

L'APQ participait au dernier Salon national de l'habitation qui avait lieu à Place Bonaventure à Montréal. La photo nous montre dans l'ordre, Mme Isabelle Poulet, organisatrice de l'activité; Mme Diane Gagnon, conseillère. D'autres membres du personnel de l'APQ ont aussi participé directement à l'événement, soit Mme Lyssa Gaudette, M. Guy Langelier, M. Gérald Leblanc, M. François Lemay, Mme Germaine Régner, et M. Martin Vaillancourt.



Recherche Capital
Valeurs Mobilières
Depuis 1921

Conseillers en placements

ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

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

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



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

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

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

Multi-Prêts

COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1T5

FINANCEMENT POUR:

- MULTI-LOGEMENTS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- HÔTELS ET MOTELS
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- CENTRES COMMERCIAUX
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES

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

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt. **514 287-1211** **1 800 798-7738**



Reportage publicitaire

L'assurance habitation: comment s'y retrouver?

Quand vient le temps de souscrire à une assurance habitation, il est souvent difficile de séparer les options futiles de celles qui sont nécessaires. Suivez ces quatre trucs simples et votre résidence sera convenablement assurée.

Truc 1 : Inventoriez vos biens

Faites l'inventaire écrit de vos biens et photographiez l'ensemble de ces biens. Conservez le tout dans un endroit sécuritaire.

Si vous détenez des biens de plus grande valeur, n'omettez pas de le signaler à votre agent. Informez-le aussi des caractéristiques particulières de votre résidence – présence d'un solarium, par exemple – car il assure aussi le bâtiment lui-

même, pas seulement son contenu!

Truc 2 : Pensez aux protections spécifiques

Protégez vos bijoux, fourrures, objets d'art, etc. en optant pour une assurance spécifique offerte dans le cadre du contrat d'assurance habitation La Personnelle. Ces biens de valeur sont couverts sur le contrat d'assurance habitation mais ils sont habituellement assujettis à des montants d'assurance limités. Avec une protection spécifique, vous vous assurez de recevoir un remboursement vraiment satisfaisant.

Truc 3 : Optez pour la valeur à neuf

La valeur à neuf vous permet, sous certaines conditions, d'être

remboursé selon la valeur de remplacement de vos biens plutôt qu'à leur valeur dépréciée.

Truc 4 : Ne négligez pas la responsabilité civile

Assurez-vous d'inclure à votre police une protection suffisante pour la responsabilité civile. Lors d'événements malheureux – comme un incendie, à titre d'exemple – un contrat convenable pourrait éviter que vous vous retrouviez le bec à l'eau.

N'oubliez pas de réviser vos protections

Vous rénovez ? Vous achetez des biens de valeur ? Vous devenez travailleur autonome ou à domicile ? Réviser vos protections en conséquence, et ce, sans tarder !

Pour discuter des protections offertes à La Personnelle ou

pour obtenir une soumission, communiquez avec un de nos agents dès aujourd'hui.

1 888 GROUPES (476-8737)

Profitez aussi de l'occasion pour demander une soumission pour votre voiture. Les soumissions auto sont offertes par téléphone ou en ligne au www.lapersonnelle.com/apq



laPersonnelle

Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

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

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

GES-MAR

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

(Gestion partielle ou complète)

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

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

www.ges-mar.net





Me Robert
Soucy

Les faits reprochés

Le propriétaire témoigne avoir reçu des plaintes concernant les bruits émanant du logement du locataire et la situation perdue toujours. Il dépose une pétition qui aurait été signée par six locataires de l'immeuble se plaignant des troubles subis par les autres locataires.

Une locataire qui habite le logement situé au-dessous du locataire depuis 1999. Elle se plaint des bruits provoqués par les enfants. Très tôt le matin ou tard le soir, elle entend des sauts, des courses ou des objets traînés au sol. Elle affirme que les bruits sont quotidiens et amplifiés la fin de semaine. Elle a tenté d'en discuter avec la locataire, sans succès. Elle a signé la pétition contre le locataire bruyant après qu'on lui en a lu le contenu.

Une autre locataire, qui habite l'immeuble depuis 16 ans et qui assume les tâches de conciergerie depuis 10 ans, explique qu'en raison des pleurs, cris et chicanes presque quotidiennes, elle a dû cesser de manger dans la cuisine. Lorsqu'elle tente de discuter avec le locataire bruyant, il refuse de collaborer.

Les critères objectifs pour obtenir une résiliation du bail pour du bruit excessif

La défense du locataire

Le locataire bruyant habite l'immeuble depuis cinq ans. Il a deux enfants, âgés respectivement de trois ans et six ans. Il affirme que les enfants quittent la maison avec leur mère à 7h le matin pour en revenir à 17h. Durant la fin de semaine, ils sont fréquemment à l'extérieur de la maison pour aller jouer au parc ou faire des courses.

Il soumet que la locataire en-dessous a commencé à se plaindre du bruit après qu'elle a loué une chambre de son logement. Elle demandait à ce que les enfants jouent dans le salon ou la cuisine, ce qu'il a refusé. Ils jouent dans leur chambre qui est situé au-dessus de son chambreur. Il nie l'existence de bruits excessifs et ajoute que les enfants sont couchés vers 20h30.

Le droit applicable

La jurisprudence exige que le locateur établisse des bruits excessifs et anormaux de nature à troubler la jouissance paisible des autres locataires au point de justifier la résiliation du bail. La Régie du logement a déjà établi certains critères :

“Pour réussir en la présente cause, les locateurs doivent établir que les locataires ou une personne dont ils sont responsables ou à qui ils permettent l'accès au logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insistances agacent, excèdent

ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant aussi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit”¹

De plus, les locataires doivent accepter les inconvénients de vivre en communauté. L'article 976 du code civil du Québec établit la norme des inconvénients du bon voisinage :

“976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les bruits de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.”

Dans la présente affaire la Régie du logement se prononce sur les critères objectifs à suivre pour accorder une résiliation du bail :

“En matière de bruit, le tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si le locataire plaignant vit une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur, constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur les critères objectifs et probants. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et, ainsi, le tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle.”²

Conclusion de la Régie

Le Tribunal constate que le locataire

bruyant est difficile d'approche et peu enclin à écouter les reproches des autres locataires. Toutefois, la preuve soumise n'a pas démontré de bruits excessifs et anormaux constituant une entrave sérieuse à la jouissance paisible des autres locataires. La preuve relativement à la fréquence, durée et intensité des bruits reprochés est vague et imprécise. Selon le Tribunal, il est évident que, dans un immeuble à logements multiples, chacun des locataires est appelé à subir certains inconvénients dus à la présence des autres locataires et à leur occupation.

À notre humble avis, la Régie du logement a refusé de résilier le bail à cause de l'insuffisance de preuve. Il n'est pas suffisant de déposer une pétition des locataires. Il faut faire témoigner les locataires devant le Tribunal.

Enfin, lorsque nous sommes en présence de plaintes concernant des enfants, le propriétaire doit démontrer que les bruits causés par les enfants sont anormaux et excessifs, que le comportement des enfants n'est pas normal. Le Tribunal croit en général que les locataires doivent supporter les bruits normaux des enfants. La preuve exigée n'est pas facile à faire. Le propriétaire doit tenter par les témoins de prouver que lesdits enfants sont dérangés, non contrôlés ou encore qu'ils représentent des problèmes de comportement.

1. R.L. Québec. 17 octobre 1989. 18 890911-014 G;
2. J.L. (2005) p. 226.

DÉCONTAMINATION RÉSIDENTIELLE

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



**LES ENTREPRISES
FERNAND BEDARD INC.**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL & SPÉCIALISÉ
GENERAL & SPECIFIC CONTRACTOR

LICENCE : RBQ 2275-1523-58

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

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



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 LIMITED
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

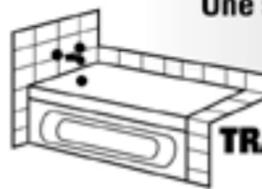
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

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



En affaires
depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILAGE
DE LA BAIGNOIRE**

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



(450) 928-9934

(514) 928-9934



Le Propriétaire

En mars au Québec, les mises en chantier ont augmenté de 29 %

On a enregistré un total de 3 308 mises en chantier de logement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, en mars dernier, représentant une hausse importante de 29 % en comparaison avec mars 2005. Les chiffres proviennent des résultats de l'enquête menée pour cette période, par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

C'est la région métropolitaine de Montréal qui a fait toute la différence, dans cette hausse moyenne au Québec. A Montréal, les mises en chantier ont monté de 45 % en mars dernier par rapport à la même période l'an dernier.

"La construction de logements collectifs, notamment de copropriétés, a été particulièrement forte à Montréal en mars dernier. Ailleurs au Québec, les résultats étaient plutôt variables," affirme Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

Dans la catégorie des maisons individuelles, le Québec a enregistré un recul de 10 % en mars, soit 1 177 mises en chantier comparativement à 1 315 en mars 2005. Ce résultat provient d'une diminution dans la région de Montréal, où la baisse de 16%

a conduit à la mise en chantier de 721 maisons individuelles. Les régions de Gatineau (-17 %) et de Sherbrooke (-12 %) ont également connu des reculs alors que les autres RMR ont affiché des hausses. Au total, les RMR ont enregistré une baisse de 11% par rapport à mars 2005. De façon semblable, les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants ont également affiché une baisse en mars.

La construction de logements collectifs dans les centres urbains a connu une augmentation importante en mars pour 2 131 mises en chantier contre 1 246 en mars 2005. Ce bon résultat est surtout provoqué par une hausse significative dans la région de Montréal. Par ailleurs, le nombre de mises en chantier de logements collectifs était également à la hausse dans les régions de Gatineau, Sherbrooke, et Trois-Rivières. Par contre, dans la même période, la RMR de Québec a enregistré une baisse de 32 % des mises en chantier dans cette catégorie, soit 200 logements contre 293 au mois de mars 2005.

"Manifestement, le marché des logements collectifs nous montre toujours sa vigueur. Et cette vigueur est présente tant sur le plan régional qu'à travers les types de tenure:

propriété absolue (maisons jumelées et en rangée), locatif et, bien entendu, la copropriété. Cette forme d'habitation, en plus d'être moins coûteuse qu'une maison individuelle, répond aux besoins et préférences d'une part croissante de la population," poursuit M. Hughes.

Les résultats de mars portent le cumul des mises en chantier dans les centres urbains à 7 698, soit une hausse de 8 % par rapport au premier trimestre de 2005. La hausse est attribuable au dynamisme du marché des logements collectifs.



ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Quand doit-on utiliser une couche d'apprêt :

Dès que l'on est en présence d'une surface neuve, on doit utiliser un apprêt scelleur afin d'assurer l'uniformité du lustre et de la couleur. Il faut choisir l'apprêt en fonction de la surface à peindre.

Il peut s'avérer important d'appliquer une sous-couche sur des surfaces déjà peintes surtout si celles-ci sont vieilles ou si elles sont peintes d'une couleur qui offre un contraste important avec la couleur nouvellement choisie. Dans ce cas, la peinture doit être choisie en fonction de la peinture déjà appliquée.

De plus, l'utilisation d'un apprêt spécialisé peut corriger certains problèmes de surface tel le jaunissement dû à la cigarette ou au vieillissement des peintures à l'huile. Les vilaines taches d'humidité pourront être adéquatement masquées à l'aide d'un apprêt spécialement conçu à cet effet.

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

1-888-Bétonel

www.betonel.com



Le Propriétaire

Les grands immeubles de la région de Montréal appartiennent surtout aux capitaux privés



**Berthold
Lévesque**

Saviez-vous que la grande région de Montréal compte 548 immeubles de 40 unités de logement et plus, pour un total de 59 208 unités. Les chiffres ont été fournis par MM. Benoît Poulin et Germain Villeneuve, deux vice-présidents chez CB Richard Ellis Québec Ltée, courtier immobilier spécialisé dans ce genre de transactions.

Il est aussi intéressant de constater que ces 548 immeubles sont principalement installés dans le secteur Ville-Marie (centre-ville de Montréal), avec 149 de ces édifices en hauteur. Suivent St-Laurent, Côte-St-Luc et Notre-Dame-de-Grâce. On parle donc de 21 639 logements en provenance de ces immeubles de 40 logements et plus dans le secteur Ville-Marie sur le total des unités.

Les propriétaires de ces grands immeubles de Montréal proviennent de capitaux privés pour une proportion importante de 93%; alors que 3 % de ces immeubles

appartiennent à des capitaux publics et 4 % à des capitaux en provenance de l'institutionnel. Les capitaux privés viennent des corporations, des individus,

de sociétés en commandite et les capitaux de l'institutionnel proviennent principalement des fonds de pension, des compagnies d'assurance, des villes, et enfin des gouvernements.

Les capitaux canadiens ont la part du gâteau à 86 % et la balance pour des capitaux étrangers. Le secteur Ville-Marie contient la plus grande proportion d'investisseurs étrangers à 29 %.

Ces immeubles ont été transigés pour près de 300 000 000 \$ en 2003, et on a connu une diminution des transactions en 2004, pour des valeurs d'environ 50M \$ de moins. Avec

l'analyse des transactions de 2005, on constate une remontée importante, alors que ce même volume a atteint les 375 000 000 \$.

Les grands propriétaires privés sont "vendeur"

Les conférenciers ont laissé savoir que le marché actuel des grands immeubles est dominé par les investisseurs privés mais on constate une présence de plus en plus grande d'acheteurs publics et institutionnels.

Il est à noter que les propriétaires privés, pour une partie du parc immobilier de Montréal, sont maintenant vendeurs à cause des facteurs suivants: augmentation des taux de vacance; conversion difficile, la Régie du logement qui limite les augmentations donc la valeur des propriétés; et la stagnation des revenus nets et des valeurs avec les hausses de taxes foncières et les coûts de l'énergie qui n'ont pas fini de grimper dans les années à venir.

Enfin, même si de "grands joueurs" se départissent de ces tours d'habitation, on devait préciser que Montréal restera encore un excellent choix pour les investisseurs.





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

Saturation à l'horizon pour les nouvelles résidences pour personnes âgées à Montréal

C'était prévisible, et maintenant, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constate que les constructeurs de résidences pour personnes âgées, principalement dans la région de Montréal, devront ralentir leur enthousiasme. Encore cette année, il devrait se construire environ 2 800 unités, dans la seule région de Montréal.

«Le taux d'inoccupation global dans les résidences pour personnes âgées a de nouveau augmenté en 2005 et atteint maintenant 4,1% contre 2,9 % en 2004. Cette deuxième hausse consécutive s'explique principalement par la construction de nombreuses résidences. Le vieillissement de la population suscite un intérêt accru chez les promoteurs immobiliers pour le marché des résidences pour personnes âgées si bien que depuis 2003, il s'est construit près de 9 000 logements pour les 65 ans et plus et, encore cette année, plusieurs projets d'envergure verront le jour,» laisse savoir la SCHL, à partir des résultats de son enquête menée en octobre 2005.

Cette nouvelle offre a permis au marché de se détendre après avoir atteint un creux en 2003 avec un taux d'inoccupation global de 1,7 %.

Dans la région de Québec, un desserrement a porté à 4,2 % le taux global d'inoccupation, tous types de résidences confondus, comparativement à 3,5 %, un an plus tôt. Cette deuxième progression du taux d'inoccupation en autant d'années est imputable à l'augmentation de la proportion d'unités vacantes dans les résidences composées d'appartements. Le taux d'inoccupation dans ces résidences a en effet augmenté d'un point de pourcentage et est passé de 2,1%, en 2004, à 3,1 %, à l'automne 2005. Du côté des résidences de type « chambres avec pension », la proportion d'unités inoccupées a faiblement progressé pour atteindre 6,2 %, à l'automne 2005, par rapport à 5,9 %, un an auparavant.

Dans la région de Gatineau, au moment de l'enquête de 2005, toutes les résidences composées d'appartements affichaient complet.

Le marché des résidences offrant des chambres avec pension s'est quelque peu détendu. De 0,8 % qu'il était, en 2004, le taux d'inoccupation dans ce segment a presque doublé pour atteindre 1,5 %, en 2005.

Pourtant, le nombre de chambres et de lits continue de baisser. En effet, le marché perd 24 chambres cette année à cause de transformations effectuées dans la structure de certains immeubles.

Dans la RMR de Sherbrooke, à la suite d'une progression de deux dixièmes de point de pourcentage, le taux global d'inoccupation des unités destinées aux personnes âgées s'est établi à 3,1 %. La proportion de logements vacants était de 2,6%, pour les résidences composées d'appartements, et de 3,7 %, dans le cas des résidences de type chambres avec pension. En chiffres absolus, cela signifie que 76 logements étaient sans occupant en octobre dernier. Entre les enquêtes de 2004 et de 2005, l'univers de logements pour personnes âgées est passé de 2 335 à 2 431 unités.

Dans la RMR de Saguenay, le statu quo de l'offre au cours de l'année 2005 a porté le taux d'inoccupation global à 1,5 % au moment de la dernière enquête. Il s'agit d'une diminution de plus d'un point de pourcentage par rapport aux résultats de l'enquête d'octobre 2004. Rappelons que 270 unités sont venues s'ajouter à l'univers en 2003, ce qui a fait grimper momentanément le taux global à 7,7 %. Depuis, la stabilité de l'offre et une demande accrue découlant de l'accroissement de la population âgée ont conduit à une baisse du taux d'inoccupation.

Dans la RMR de Trois-Rivières, après une légère détente en 2004, le taux d'inoccupation a reculé à l'automne 2005 pour s'établir à 3,7% comparativement à 4,5%, un an auparavant. Le resserrement observé en 2005 s'est manifesté dans tous les segments de marché. Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements a perdu près de six dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 1,9 % alors qu'il se situait à 2,5 %, à l'automne 2004. Du côté des résidences de

type chambres, le taux a baissé pour s'établir à 5,6 %, en 2005, par rapport à 6,3 %, une année plus tôt.

« Bien que le taux d'inoccupation ait grimpé dans les plus grands marchés, certaines nuances doivent

plusieurs endroits et, finalement, certains marchés enregistrent même une baisse du taux d'inoccupation.

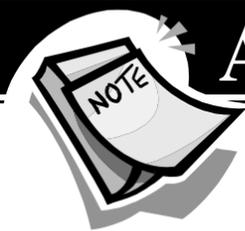
Cependant, force est de constater le desserrement progressif des plus grands marchés et la vigueur de la



Photo d'archives

être apportées. D'abord, les hausses de taux d'inoccupation sont faibles (inférieures à un point de pourcentage mis à part Montréal). Ensuite, même si elle a tendance à monter, la proportion des logements vacants n'est pas très élevée à

construction de résidences. Compte tenu de ces résultats variables, il est plus important que jamais pour les investisseurs dans ce secteur de bien connaître le marché local et de viser juste quant au produit offert », poursuit Kevin Hughes.



Agents immobiliers

Éric Fournel

Marie-France Dumais

Re/Max du Cartier inc.
835. boul. St-Joseph Est
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 281-5501
e.fournel@sympatico.ca

Notre but : vendre votre propriété au maximum du prix dans les meilleurs délais. Avec nous, vous aurez du service et des résultats!

Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.
St-Hubert (Québec)
Courtier immobilier agréé
Bur.: (450) 656-9000
Cell.: (514) 992-4837

- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur.: (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux pour membres APQ

Alarme (incendie)

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

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

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

www.armoiresasuperprix

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

Appareils ménagers

Debsel inc

4612, rue Garand
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Assurances

Courtiers Multi Plus inc.

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

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

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Réduction pour les membres de l'APQ

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

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

Béton-balcon

Concept Polymère Rive-Sud

Tél.: (514) 898-8446

- Imperméabilisation de béton de toute sorte
- Spécialiste: réparation béton en hauteur
- Balcon en hauteur
- Rampes d'aluminium et acier variées
- Garages multi-étages et commerciaux
- Travaillons avec epoxy et uréthane
- Matériaux de haute gamme durable

Calfeutrage

Calfeutech

Candiac (Québec)
Tél.: (514) 363-2350

- Calfeutrage (portes et fenêtres)
- Recouvrement d'aluminium pour fenêtres en bois
- Thermos embué
- Fenêtre neuve
- Régie du bâtiment: 8102-56-5637-19
- OPC: 116001

Fondation Air-Eau Stop Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.

Entrepreneur général spécialisé
Montréal: (514) 865-5032
Sans frais: 1-877-691-5172

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

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Comptable

Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288
Jacques Senez ADM A, CMC
Tél.: (514) 396-7788, poste 7
Mario Morand, CA

- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets, gestion de bâtisses
- Etats financiers. Planifications fiscales

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

Tél.: (514) 722-7348

- Réparation, entretien
- 20 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

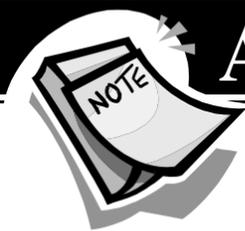
Atelier L. Perron Couvreur

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 522-8888

- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
- Estimation gratuite, service 24 heures
- Spécialiste en réparation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
- Assurance responsabilité

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Economie d'énergie

Excellente Toiture

3755 Croissant Oscar
Brossard, Qc
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8277-6766-28

Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602
Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

Tél.: (514) 288-4639
Courriel: depstjac@qc.aira.com

- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Design d'intérieur

Diane Préfontaine

Tél.: (450) 622-6728
(514) 883-6827
dianeprefontaine@hotmail.com

- Consultante en design d'intérieur
- Résidentiel et commercial
- Spécialisée en gérontologie et recouvrement de sol
- Pour embellir votre intérieur dans un décor personnalisé

Détection de gaz

Vulcain Alarme

Tél.: (450) 619-2450
Télec.: (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

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

Thermologic Inc.

Expert en conservation d'énergie
Tél.: (514) 332-5558
www.energythermologic.com
services@energythermologic.com

- Economisez l'énergie avec un système de contrôle qui se rentabilise lui-même
- Technologie exclusive et brevetée, service 24 heures
- Services techniques de réparation
- Commercial, institutionnel, industriel, multi-logement

Electricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Division 9099-7735 Qc inc.

Terry Reason Electricque
Tél.: (514) 253-3232
Cell.: (514) 835-8612

- Résidentiel, commercial, industriel
- Système d'alarme, de caméra, d'intercom
- Estimation gratuite, urgence 24 heures
- Transformation de chauffage à l'huile pour l'électricité
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien
Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

Serge Desgroseilliers Électricque

Entrepreneur-électricien
Tél.: (450) 715-3191

- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble
Tél.: (514) 808-8123
Télec.: (514) 686-1112

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

Entrepreneur général

Technobrique inc.

Tél.: (514) 977-8920

- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
- Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
- Plus de 30 ans d'expérience
- Estimation gratuite
- RBQ: 2625-4300-31

Environnement

Associés Spectrum

Réjean Alarie
Tél.: (514) 733-5501
Télec.: (514) 733-7432
spectrum.inc@sympatico.ca
Sylvie Crevier, ingénieure
Mark Wasserlauf, ingénieur

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Spheratest environnement

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

R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval: (450) 967-3113
Mtl: (514) 279-4252
St-Jovite: (819) 425-0376
www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

Evaluation immobilière

Evaluation immobilière

Alain Guy inc.

a/s Alain Guy, évaluateur agréé
Tél.: (450) 674-2325
alainguy@evimag.com

- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Jean Dubrûle Évaluateur agréé

Tél.: (450) 763-1250
Cell.: (514) 993-6047
Télec.: (450) 763-0802
évaluation@videotron.ca

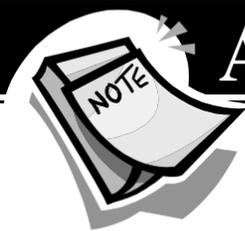
- Financement-Fiscalité-Assurances
- Succession, litige
- Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon

Fondation

Les Goudrons du Québec

Réjean Alarie
Tél.: (514) 877-5545

- Spécialités: injection d'époxy ou polyuréthane, membrane hydrofuge
- Pose de drain français
- Travaux de pyrite, installation de pieux
- Estimation gratuite
- Escompte aux membres de l'APQ



Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578

- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Gestion de l'énergie

Gératio inc.

Gestion de l'énergie
Tél.: (514) 343-9397

- Spécialité en gestion et correction des factures d'électricité (plus de 1 000 dossiers)
- Gestion de projets & rationalisation

Gestion immobilière

Gestion immobilière 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 NJK

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

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète: location, baux, perception, rapports, et rénovations
- Nous pouvons gérer 6 à 300 logements

Gestion immobilière Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca

- Réidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

Gestion SLC

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 799-8421
sandra_latendresse@sympatico.ca

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

Société de gestion Cogir

Brossard (Québec)
Tél.: (450) 671-6381

- Gestionnaire de plus de 8 000 logements dans le grand Montréal
- Nous faisons toute la gestion pour vous
- Notre objectif: que vos placements soient plus que profitables

Ges-Mar inc.

Montréal, Qc
Tél.: (514) 866-1587
www.ges-mar.net

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

Huissiers

Paquette et Associés, s.e.n.c.

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

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

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
Saint-Eustache (Québec)
Tél.: (450) 491-7575
www.huissierdejustice.ca

- Nous desservons les régions de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

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

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

Noël Hémond

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

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

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires NEBS

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

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

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Logiciel ProprioSoft

www.ProprioSoft.com
info@ProprioSoft.com

- Logiciel de gestion immobilière
- Abordable, simple et complet
- Licence à logements illimités
- Propriétaires uniques ou multiples
- Facile à utiliser
- Télécharger un démo à: www.ProprioSoft.com

Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

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

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

Action Inspection

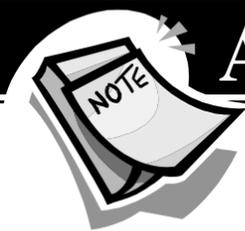
Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329

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

Cerf-plan

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

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



Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

S.T. Maçonnerie inc.

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

Marquage

(routier)

Marquage M.C.

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

Matériaux de construction

Centre de liquidation

- 377 avenue Marien, Montréal-Est
- Daniel St-Jacques
- Tél.: (514) 645-4085
- www.renoliquidation.ca
- Avantages spéciaux pour membres APQ
- Matériaux de rénovation en liquidation
- Prix imbattables
- Grand spécial: porte intérieure à partir de 5 \$

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I enr.

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

Air Plus

Contrôle de polluants inc.

- Estimation gratuite
- Tél.: (514) 333-1234
- Spécialiste en:
- Nettoyage de tous types de conduits
- Décontamination
- Commercial, industriel, résidentiel
- Gagnant de plusieurs prix pour la qualité de nos services

Nettoyage Dry-Sec

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

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

Peinture

Bétonel

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

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

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

Plomberie et chauffage

Chauffage

Inter-Provincial inc.

- Tél.: (514) 856-1683
- www.chauffageinterprovincial.com
- admin@chauffageinterprovincial.com
- Plomberie, chauffage (gaz naturel, gaz propane, mazout, électricité)
- Climatisation, ventilation, économie d'énergie, co-génération et plus
- Résidentiel, commercial, industriel, institutionnel-Service 24 heures
- En affaires depuis 1989

K.F. Pelletier inc.

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

Plomberie Chauffage Centre-ville

- Jocelyn Finley
- 1380 Garneau
- Saint-Bruno (Québec)
- Tél.: (514) 271-9838
- Paget: (514) 801-5652
- Plomberie et chauffage
- Résidentiel, commercial, industriel
- Plomberie générale
- Chauffage système eau chaude, vapeur, haute et basse pression
- Entretien, réparation, remplacement, inspection d'appareil à gaz

Plomberie Chayer

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

Refpro 2000 Inc.

- Tél.: (450)- 663-5264
- Plomberie générale
- Commercial et résidentiel
- Ventilation, air climatisé
- Transformation des systèmes (au gaz, à l'huile, ou à l'électricité)

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

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

Planchers de bois

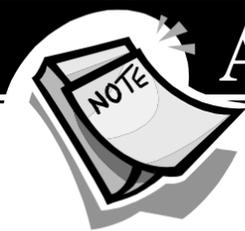
Planchers Décor

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

Portes et fenêtres

Caro Vision

- L'excellence en fenestration
- Tél.: (450) 670-2276
- Sans frais: 1-888-449-0557
- www.carovision.com
- En affaire depuis plus de 15 ans
- Portes, fenêtres, armoires de cuisine
- Fenêtres 100 % PVC, guillotines, battantes, coulissantes, pivotantes



Produits d'entretien

PF Expert 2001

106 Conrad Gosselin
St-Jean-sur-Richelieu, Qc J2X 5L6
Tél.: (450)347-2001
Sans frais: 1-888-487-2001
Cell. (514) 707-9010

- Depuis 1993
- Direct du manufacturier
- Battant, guillotine, coulissant-PVC-Hybride
- 25 ans de garantie contre buée/fenêtre
- Vous traitez directement avec moi, Michel Poirier, propriétaire et plus de 20 ans d'expérience (aucun intermédiaire)
- Installation accréditée Réno-Maître APCHQ---- Qualité/prix garantie

Les Fenêtres Vimat inc.

1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141

- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

111, rue Lauzon
Boucherville (QC) J4B 1E7
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Multi-Prêts

Courtier hypothécaire
Tél.: (514) 287-1211
1-800-798-7738

- Financement pour:
- Multi-logements
 - Commercial et semi-commercial
 - Hôtels et motels
 - Nouvelles constructions avec financement intérimaire
 - Edifices commerciaux et industriels
 - Centres commerciaux
 - Résidences pour personnes âgées
 - Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Gilco Inc.

4001, Industriel, Laval
Tél.: (514) 858-7777

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

Pyrite

(enlèvement)

Construction Norabec inc.

1240 St-Nicolas
Laval (Québec)
Tél.: (450) 661-0240

- Certificat d'accréditation Rénovation Pyrite
- Plan de garantie ACQ
- Entrepreneur général (construction, rénovation, gestion)
- Résidentiel, commercial, industriel
- Spécialité: monuments historiques
- Spécialiste en enlèvement de pyrite

Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270

- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Vente et pose de portes et fenêtres
- Membre APCHQ
- Tout sinistre avec assurance

Gestion Robert Cloutier inc.

Rénovation générale
Robert Cloutier
Tél.: (514) 219-4181
cloutier.robert@sympatico.ca

- Peinture intérieure/extérieure
- Cuisine (armoires, comptoir)
- Salle de bain, céramique
- Estimation gratuite et travaux garantis

GR Rénovation d'aluminium

Saint-Léonard (Québec)
Tél.: (514) 323-7572

- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
- Compagnie établie depuis 1976
- Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

L&L Rénovation s.e.n.c.

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

- Rénovation et maintenance
- Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
- Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
- Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
- Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
- Travaux et matériaux garantis

Sacha

Construction et rénovation

Tél.: (514) 768-0747

- Remise en état des appartements pour relocation (clé en main)
- Grand ménage, peintures, rénovation générale
- Sablage et vernissage de plancher
- Soumission: possibilité de planification et de prises en charge de travaux sur plusieurs appartements
- Soumission gratuite. RBQ: 8284-0646-56

Réparation

Maintenance Canada

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

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

Services

publicitaires

Alouexpress Inc.

Tél.: (514) 725-6837
info@alouexpress.com

- Services de publicité pour logements/propriétés à louer
- Publicité pour 30 jours
- Résidentiel et commercial
- Service à domicile
- 6 photos prises par un représentant
- 1 pancarte "A LOUER"
- Représentant sur la route
- Site Internet 24 h sur 24 h
- Visitez www.alouexpress.com

Systemes

de chauffage

Servitech Combustion inc.

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

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

Télécommunication

Dialek Télécom

Tél.: (514) 461-1119
ldufault@dialektelecom.ca

- Une entreprise de refacturation en télécommunication
- Interurbains et numéros sans frais
- Lignes locales (commercial, résidentiel)
- Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
- Service spécial aux membres APQ

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



La Régie du logement existe depuis 25 ans au Québec



La Régie du logement, le tribunal qui gère les litiges entre locataires et locataires au Québec, vient d'atteindre ses 25 ans d'existence et l'événement a été souligné à l'Assemblée nationale mercredi le 5 avril 2006, avec l'adoption d'une motion. L'APQ, sur invitation, devait assister à l'événement. Parmi tous les invités de marque, il y avait l'actuelle présidente de la Régie, Me France Desjardins, accompagnée du vice-président Me Daniel Laflamme.



Me France Desjardins

C'est la ministre des Affaires municipales et des régions, Mme Nathalie Normandeau, qui a souligné l'événement en s'adressant aux parlementaires présents et aux invités, alors qu'on remarquait aussi la présence de Me Louise Thibault, et M. Rodrigue Dubé, deux personnes qui ont eu à présider l'organisme au cours des années d'existence de la Régie du logement.

Mme Normandeau a pris le temps de souligner le travail de plusieurs personnes qui ont travaillé durant ces 25 années à la Régie du logement.

Dans le bref historique qu'elle devait présenter, on devait apprendre que les pouvoirs de l'actuelle Régie du logement ont originé de la législation fédérale adoptée durant la guerre 1939-1945, pour contrer la pénurie de locaux alloués et décréter un contrôle des loyers. C'est aussi en 1951 que le Québec a pris la relève en créant la Commission des loyers, qui, en plus de fixer les augmentations de loyer sur une base discrétionnaire, partageait sa compétence avec les tribunaux de droit commun en matière civile.

«La réforme de 1973 qui a marqué l'adaptation du droit aux réalités de la société moderne par l'introduction au Code civil de dispositions particulières au bail d'habitation. La loi pour favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires a été reconduite d'année en année, jusqu'à ce qu'elle devienne permanente en 1977, en même temps que le gouvernement dépose un livre blanc sur les relations entre locataires et locataires, prélude à l'adoption de la loi instituant la Régie du logement. Cette loi entraine en vigueur le 1er octobre 1980,» a mentionné également la ministre.

On compte aujourd'hui près de 1,3 million de logements locatifs au Québec. «Pas loin de la moitié de la population étant locataire, l'habitation est un besoin

fondamental de la personne, lequel dans certaines circonstances ne peut être satisfait sans l'aide de l'État. Le droit à un logement décent et un prix adéquat vient parfois en conflit avec le droit de propriété absolu,» a tenu à dire Mme Normandeau.

Elle ajoutait: «Quoique le nombre annuel de recours déposés à la régie, entre 65 000 et 85000, au cours des 10 dernières années,



Mme Nathalie Normandeau

soit somme toute relativement peu important par rapport au nombre de logements locatifs, ce qui démontre, c'est important de le souligner, que la majorité des propriétaires et des locataires s'entendent bien, la seule présence de la régie constitue en quelque sorte une certaine garantie du respect de la loi.»

Depuis 25 ans, 5,4 millions de citoyens ont été accueillis dans les divers bureaux de la régie, où ils ont introduit près de 2 millions de demandes en justice dont pas moins de 85 000 annuellement, au cours des deux dernières années.

**Faites d'importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
Gardez vos chauffe-eau et tuyauterie propre et sans calcaire**

-  **Garantie à vie**
-  **Service 24 heures**
-  **Technicien compétent**
-  **Entretien facile**

Système de Traitement d'eau

RainSoft
Water Treatment Systems

RIVE-SUD
SOUTH-SHORE

3, rue Industrielle, Delson, QC J5B 1V6

**Commercial
Industriel
Résidentiel**

www.rainsofttrivesud.com

Informez vous sur les rabais aux membres

Contactez: Mme Nathalie Laviolette au (450) 633-9111 ou sans frais au 1-877-633-9111





Noël Hémond

Pas de panique! Il n'est jamais trop tard pour réduire votre fardeau fiscal

À l'approche de la date limite de production des déclarations de revenus, certains contribuables pourtant avisés perdent de vue les règles de base de l'efficacité fiscale et finissent par payer trop d'impôt. Voici quelques conseils de dernière minute qui pourront réduire votre fardeau fiscal et vous aider à conserver une plus grande partie de votre argent là où il devrait être, c'est-à-dire dans vos poches!

Respectez les échéances

La majorité des contribuables canadiens doivent produire leur déclaration de revenus au plus tard le 1^{er} mai 2006. Si vous ou votre conjoint êtes travailleur indépendant, vous pouvez attendre jusqu'au 15 juin pour produire votre déclaration, mais l'impôt exigible pour l'année fiscale 2005 doit tout de même être versé le 1^{er} mai. Si vous ne respectez pas l'échéance pour la production de la déclaration ou le paiement de l'impôt, le fisc vous imposera une pénalité initiale de 5 % du total de l'impôt exigible à la date limite, en plus d'une pénalité de 1 % du solde non payé par mois de retard, jusqu'à un maximum de

12 mois. Si vous avez déjà produit une déclaration tardive au cours des trois dernières années, vous pourriez vous voir imposer une pénalité encore plus élevée.

Payez sans tarder

Si vous produisez votre déclaration à temps mais que vous ne payez pas immédiatement l'impôt exigible, ou si vous êtes tenu de payer des acomptes provisionnels et que vous omettez un ou plusieurs paiements, l'Agence du revenu du Canada (ARC) vous imputera de l'intérêt sur les versements en retard (et sur toute pénalité). Le taux est fixé tous les trimestres; il s'élève actuellement à 8 % et est composé quotidiennement!

Profitez pleinement des déductions

Profitez pleinement de toutes les déductions fiscales qui vous sont offertes. Ces déductions réduisent votre revenu imposable et peuvent également réduire votre taux marginal d'imposition. La déduction de votre cotisation à un REER devrait figurer en tête de liste. Cotisez toujours le maximum et comblez rapidement tous vos droits de cotisation *reportés* pour optimiser votre économie d'impôt et maximiser le potentiel de croissance de votre REER.

Ne négligez aucun crédit

Il existe de nombreux crédits d'impôt qui réduisent directement l'impôt à payer; faites-les travailler

à votre avantage. Maximisez le crédit pour frais médicaux en regroupant sur la déclaration du conjoint au revenu le moins élevé tous les frais médicaux admissibles pour lesquels vous n'avez pas été remboursé. Optimisez le crédit d'impôt pour dons de bienfaisance en regroupant tous les dons ou en les reportant (pour un maximum de cinq ans), puisque lorsque le total des dons dépasse le seuil de 200 \$, vous profitez d'un allègement fiscal plus important. Le conjoint dont le revenu est le plus élevé peut réclamer le crédit pour conjoint si le revenu de l'autre conjoint est inférieur à 8 079 \$. Une personne à charge qui n'utilise pas certains crédits d'impôt – tels que le crédit en raison de l'âge, le crédit pour personnes handicapées et les crédits pour frais de scolarité et pour études – peut les transférer à son conjoint ou à un membre de sa famille subvenant à ses besoins. Le guide d'impôt qui accompagne votre déclaration de revenus regorge de renseignements intéressants qui peuvent vous aider à gagner temps et argent. Mais si, dans la course aux échéances, vous avez tendance à oublier les principes fiscaux de base, ou si vous voulez simplement être certain de profiter pleinement de tous les allègements fiscaux disponibles, communiquez avec un conseiller financier.

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

Nous transformons votre énergie...

SERVITECH COMBUSTION INC.

avec efficacité!

Installation et modification de chaufferie

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

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

G.E. Distributeur autorisé en
Québec (514) 353-6732

Membre du groupe
Gaz Métropolitain Plus

Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures

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

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

2005 Quebec Retirement Home Market Survey Results Vary Depending on the Markets

According to the results of the Quebec retirement home market survey conducted in October 2005 by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the situation was not the same across the province. "In fact, the overall vacancy rates increased in several census metropolitan areas (CMAs), but decreased in two areas. This diversity is reflected in the results by market segment, which also paint a variable picture with regard to the vacancy rates. While market conditions eased in the Montréal and Québec CMAs, they are tight in the Gatineau and Saguenay areas" said Kevin Hughes senior economist with CMHC.

In the Montreal region, the overall vacancy rate in retirement homes went up again in 2005 and has now reached 4.1 per cent, compared to 2.9 per cent in 2004. This second consecutive increase was mainly attributable to the construction of many retirement homes. The aging of the population is stirring up more interest among real estate developers in the retirement home market. In fact, since 2003, nearly 9,000 housing units for people aged 65 years or older have been built and, again this year, several large projects will get under way. This new supply has helped the market to ease after having attained a low point in 2003, with an overall vacancy rate of 1.7 per cent.

In the Quebec region continued easing brought the overall vacancy rate, for all retirement home types combined, to 4.2 per cent, compared to 3.5 per cent one year earlier. This second vacancy rate increase in as many years was due to the rise in the proportion of vacant units in apartment retirement homes. The vacancy rate for these residences effectively went up by one percentage point, from 2.1 per cent in 2004 to 3.1 per cent in the fall of 2005. In the room-and-board retirement home segment, the proportion of unoccupied units rose slightly, reaching 6.2 per cent in the fall of 2005, in relation to 5.9 per cent one year before.

In the Gatineau region, at the time of the 2005 survey, there were no vacancies in residences of this type. The room-and-board retirement home market eased slightly. From 0.8 per cent in 2004, the vacancy rate

in this segment almost doubled to 1.5 per cent in 2005, even though the number of rooms and beds continued to decrease. In fact, the market lost 24 rooms last year on account of structural conversions in certain buildings.

In the Sherbrooke CMA, following an increase of two tenths of a percentage point, the overall retirement housing vacancy rate reached 3.1 per cent. The proportions of vacant units attained 2.6 per cent for apartment retirement homes and 3.7 per cent in the case of room and-board residences. In absolute figures, this means that 76 units were unoccupied this past October. Between the 2004 and 2005 surveys, the retirement housing universe rose from 2,335 to 2,431 units.

In the Saguenay region, the status quo in the supply over this period brought the overall vacancy rate to 1.5 per cent at the time of the last survey. This was a decrease of more than one percentage point in relation to the October 2004 survey results. It should be recalled that 270 units were added to the universe in 2003, which temporarily drove up the overall vacancy rate to 7.7 per cent. The stable supply and a higher demand resulting from the increase in the senior population led to a decrease in the vacancy rate.

In the Trois-Rivières CMA, the retirement home market tightened again in 2005. After easing slightly in 2004, the vacancy rate fell to 3.7 per cent in the fall of 2005, compared to 4.5 per cent one year earlier. The tighter conditions observed in 2005 affected all market segments. The vacancy rate for apartment retirement homes went down by close to six tenths of a percentage point to 1.9 per cent, from 2.5 per cent in the fall of 2004. The vacancy rate in room and-board residences declined to 5.6 per cent in 2005, from 6.3 per cent one year earlier.

"Although the vacancy rates climbed in the larger markets, certain distinctions should be made. First of all, the rates went up marginally

(less than one percentage point, except for Montreal). Also, even if the proportions of vacant units were on the rise, they were not very high

markets are progressively easing, while retirement home construction remains strong. Given these variable results, it is more important than ever



in several areas and, finally, some markets even registered decreases in their vacancy rates. However, it must be said that the larger

for investors in this sector to know the local markets well and to target the products accurately," continued Mr. Hughes.



Propriétaires

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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec







Association des propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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