

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

# Le Propriétaire

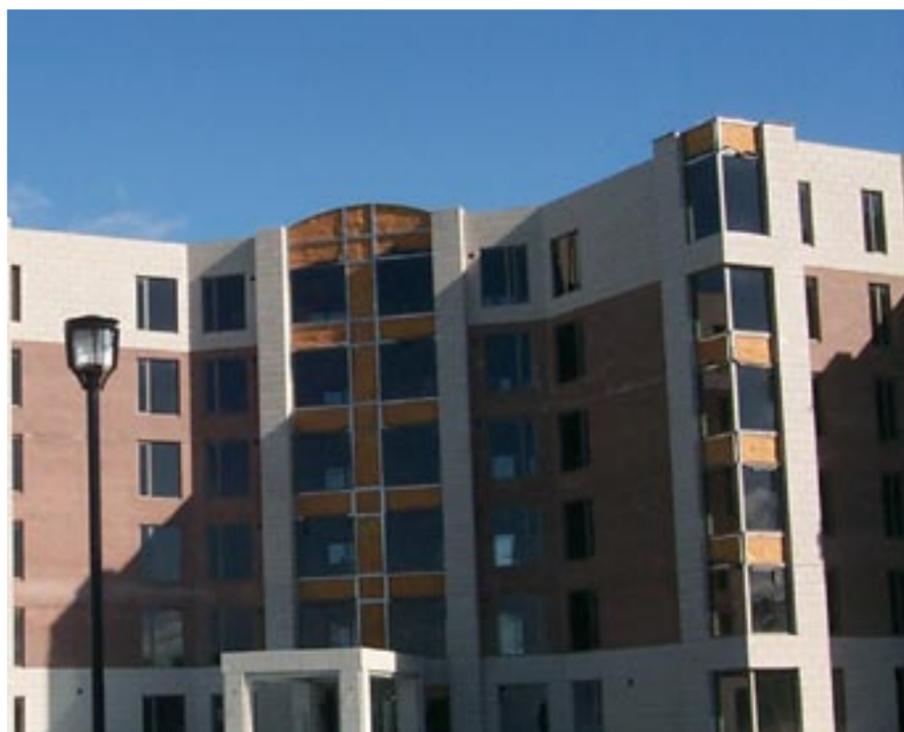
## Journal

*Propriétaires, diminuez vos coûts d'énergie*

*Montréal \**

*Auberge  
Universel  
26 octobre 2005  
dès 19 heures*

*tous les détails en page 11*



*\* Outaouais*

*Hilton  
Lac-Leamy  
9 novembre 2005  
dès 19 heures*

*tous les détails en page 11*

*Prix de présence (CD-ROM gratuit des lettres juridiques APQ) valeur de 50 \$.  
Les quantités sont limitées, et nous donnerons la priorité à ceux qui réservent.*

**Portrait  
de  
membre  
APQ**



*Une implication à temps complet  
dès le début dans l'immobilier*

*à lire en page 10*

# En route pour une année record

## Dans le Grand Montréal

Selon des statistiques publiées par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), les ventes enregistrées en août 2005 sur le système S.I.A., ont augmenté de 12 % de plus que celles de la même période en 2004. On a enregistré 3 544 propriétés à vendre en août dernier comparativement à 3 162 en août 2004.

“Il s’agit du meilleur mois d’août de l’histoire de la CIGM et du 5e mois consécutif où les ventes sont supérieures à celles de 2004, ce qui est très important considérant que 2004 a été une année record à la SIGM”, signale Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

On signale également qu’en août, le prix moyen des propriétés unifamiliales vendues dans le Grand Montréal était de 9 % plus élevé que pour le même mois l’an dernier, s’élevant à 205 000 \$, comparativement à 188 000 \$ en août 2004.

Pour ce qui est de la copropriété, il s’en est vendu 744, une hausse de 30 % comparativement aux 573 vendues en août 2004. En août également, le prix moyen des copropriétés était de 202 000 \$ dans le Grand Montréal, une hausse de 5 % par rapport aux 193 000 \$ d’août dernier.

Le volume des ventes a aussi grimpé d’une façon bien importante, un bond de 22 %, passant de 591,8 millions \$ en août 2004 à 725,6 millions \$ en août 2005.

“Le marché se comporte tel que nous l’avions anticipé au début de l’année. À cette période-ci, les ventes de 2005 sont supérieures de 2 % au total des ventes de janvier à août 2004, alors que le prix moyen continue sa croissance, mais une croissance inférieure à 10 %, ce qui est très bon pour les acheteurs et les vendeurs”, explique Michel Beauséjour.

Enfin, pour la période se terminant le 31 août dernier, il y avait un total de 29 274 inscriptions résidentielles dans le réseau S.I.A., alors que pour le même mois l’an dernier, il y en avait 24 980, ce qui représente une augmentation de 17 %.

**LES ENTREPRISES** RÉPARATION DE FISSURES  
**FONDATECHNIQUE INC.**

**Entrepreneur spécialisé (Réparation de béton)**

- Traitement des fissures par injection
- Réparation et pose de drains français
- Problèmes de pyrite

**NOUVEAU** Vérification des drains & des égouts par CAMÉRA

Plus de 23 années d'expérience **Travaux garantis Estimation gratuite**

 Membre accrédité  Association des consommateurs pour la qualité dans la construction

Licence RBQ : 8006-7671-42

(450) **464-0788** • **990-4631** Composez sans frais (514)

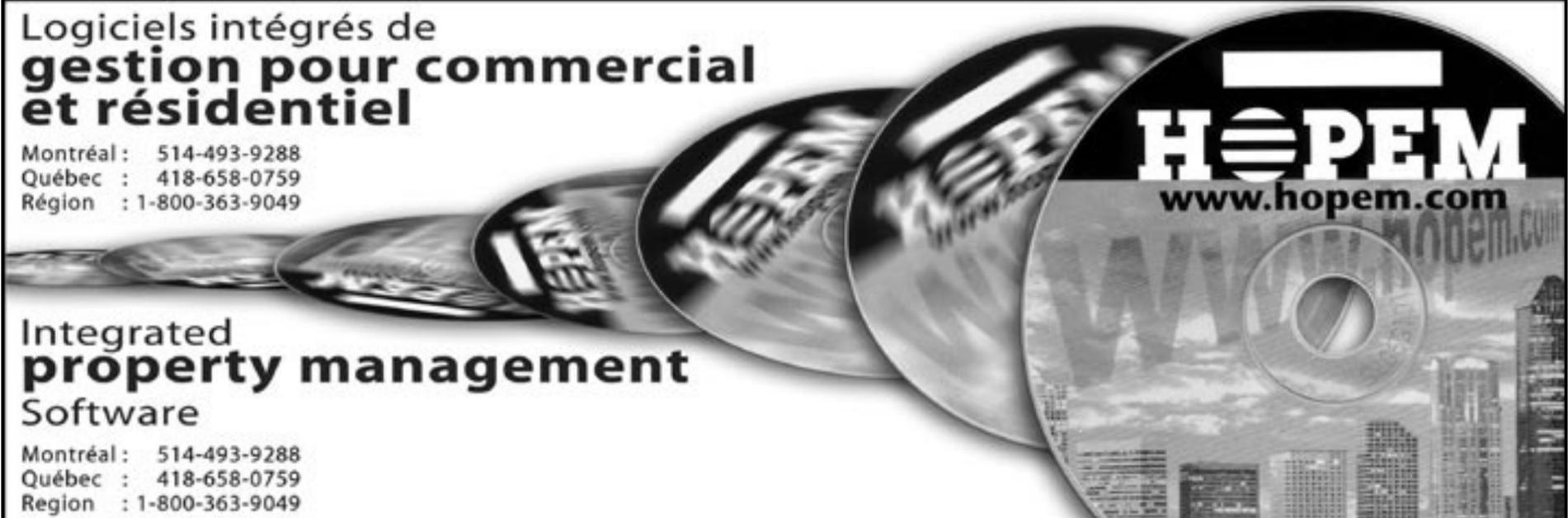
Logiciels intégrés de **gestion pour commercial et résidentiel**

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

**HOPEM**  
 www.hopem.com

Integrated **property management** Software

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



## Housing Starts in Quebec Resume their Downward Course in August

According to the results of the survey conducted in August by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the downward trend in residential construction resumed this past August in Quebec, after a break in July. The 2,794 dwellings started in urban centres with 10,000 or more inhabitants represent a drop of 16 per cent from the results recorded in August 2004. This decrease was attributable to a significant decline in single and multiple housing starts, primarily in the Montréal census

metropolitan areas (CMA). The results for August brought total year-to-date urban starts to 26,325 units, for a decrease of 14 per cent in relation to the first eight months of 2004.

These latest figures were due to the general slowdown currently prevailing on the Montréal and Gatineau markets (with decreases of 16 per cent and 34 per cent, respectively). Elsewhere across Quebec, the results were mixed. While starts were up in the Québec and Saguenay CMAs, activity was down in the Sherbrooke and Trois-

Rivières CMAs, but not for the same reasons. "The difference observed between the results for the Montréal and Gatineau CMAs, on the one hand, and those for the Québec CMA, on the other, was attributable to a certain lack of similarity in both the demand cycle and the economic trends. While the job markets have been slowing down for two years now in the Montréal and Gatineau areas, employment has remained strong in the Québec CMA," indicated Kevin Hughes, Provincial Economist at CMHC.

In percentage terms, it was the single-detached home segment that registered the greatest decrease. In fact, the 845 starts in this category represent a decline of 27 per cent in relation to

August 2004. While this result was due to the slowdowns observed in the Montréal and Gatineau CMAs, the Trois-Rivières and Québec CMAs also sustained decreases in activity in August. The Saguenay and Sherbrooke CMAs, for their part, posted relatively notable increases this past month. Still in the single-detached home category, urban centres with 50,000 to 99,999 inhabitants recorded another gain in August, thanks to increases in starts in the agglomerations of Granby and Shawinigan. "The decline in single-detached home building is always an important barometer of the overall market, not only in Quebec, but also in the rest of the country," added Mr. Hughes.



Certains achètent.  
D'autres investissent.

### Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN<sup>MC</sup> Collection Donat Flamand<sup>®</sup> 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<sup>MC</sup> peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN<sup>MC</sup>, 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<sup>MC</sup> Collection Donat Flamand<sup>®</sup>.

Consultez la liste des détaillants autorisés sur [www.jeld-wen.ca](http://www.jeld-wen.ca)  
1-800-463-1930 sans frais



Garantie  
à vie

FIABILITÉ pour la vie

JELD-WEN  
PORTES ET FENÊTRES

**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**

Dépositaire  
pour le Québec  
du verre  
autonettoyant

**Fenêtres 100% PVC**

- Guillotines
- Battantes
- Coulissantes, pivotantes

Tél. : (450) 670-2276

Fax : (450) 670-2216

Sans frais : 1 (888) 449-0557

[www.carovision.com](http://www.carovision.com)



**Le Propriétaire**

**Mot de l'éditeur**



*Martin A. Messier*

Le gouvernement du Québec aurait toujours l'intention de mettre sur pied une nouvelle politique de l'habitation. Dans le cadre de cet exercice, nous vous avons entretenus le mois dernier sur les délais inacceptables de la Régie du logement pour entendre les causes inscrites. Ce mois-ci, nous nous exprimons sur l'actuelle méthode de fixation des loyers de la Régie du logement.

Tout le monde s'entend pour dire que la méthode actuelle de fixation des loyers de la Régie du logement est désuète et sa structure même est contestable. Une méthode qui

**Nouvelle politique de l'habitation (2)**

**La méthode actuelle de fixation des loyers**

a été pensée, adoptée et utilisée depuis plus de 25 ans et surtout sans modifications significatives. Le monde du logement locatif résidentiel a évolué évidemment depuis ces nombreuses années et on doit malheureusement composer avec la même méthode à la Régie du logement.

La méthode de fixation des loyers de la Régie permet un ajustement des loyers et non une hausse des loyers. La précision est importante. La Régie permet un ajustement de loyer suite aux augmentations de dépenses du propriétaire qui concernent les factures de chauffage, de taxes municipales et scolaires, d'assurances, de travaux d'entretien, de travaux majeurs, etc. La méthode ne permet pas d'obtenir des hausses de loyer raisonnables au Québec, ce qui entraîne une dégradation de notre parc immobilier, alors que tous nos frais sont à la hausse.

Nous croyons que le retour au libre marché dans le secteur locatif résidentiel de l'habitation permettrait de rétablir l'équilibre. Comme dans les autres domaines, nous devrions laisser au marché le soin de s'équilibrer en fonction de l'offre et de la demande. Au cours de la prochaine année, le taux d'inoccupation de la région de Montréal entre autres, devrait grimper à 3 %.

Par contre, si nous devons vivre avec des balises dans le monde de l'habitation, il faudrait rafraîchir sérieusement les ajustements actuels accordés par la Régie et favoriser des hausses de loyer raisonnables. Comme propriétaire, qui n'a pas subi le fait qu'un locataire occupe un logement depuis plus d'une dizaine d'années et qui profite d'un coût de loyer dérisoire, alors que le même locataire conteste automatiquement une hausse de loyer de son

propriétaire et fait trancher la Régie du logement à chaque année. Le résultat: le logement est loué en bas du prix du marché et parfois d'une façon flagrante. Nous demandons donc, dans le cadre des réflexions futures du gouvernement du Québec sur l'habitation, de permettre aux propriétaires d'ajuster leurs loyers au marché actuel lorsqu'un logement se libère.

Le mois prochain, nous vous entretiendrons sur la cession de bail. Vos commentaires ou suggestions seraient appréciés à [info@apq.org](mailto:info@apq.org)

**New Habitation Policy (2)**

**The Current Method of Rent Fixation**

The Quebec government still has the intention of putting together a new habitation policy. In last month's edition we wrote about the unacceptable delays it takes for the Regie du Logement to hear a case. This month we will touch on the current method of rent fixation.

Everyone is in agreement that the Regie du logement's current method for rent fixation is old-fashioned and debatable. It has been used for over 25 years without any significant changes. The world of residential rental apartments has evolved over the years and unfortunately the Regie's has stuck to its same old method.

The method use by the Regie only permits rent adjustments and not rent increases. This distinction is important. The Regie permits a rent adjustment depending on the landlord's increase in operating

expenses such as, heating, municipal and school taxes, insurance, maintenance work, major repairs etc... The current method does not permit reasonable rent increases in Quebec and therefore creates a degradation in our rental apartment sector.

To establish a balanced market we believe that the rental sector should be a free market like other sectors. We should let the market balance itself with the concept of supply and demand. In the next year the inoccupation rate for the Montreal area with attain a high of 3%.

Although if we must live with beacons in the world of habitation we must seriously refresh the current adjustments permitted by the Regie and favorise reasonable

rent increases. Some landlords have tenants that have occupied an apartment for over 10 years and are benefiting from a rent that is considered completely ridiculous. That same tenant continually contests rent increases every year and the Regie continually cuts the increase, it does not take long for the apartment to become under its market value. We ask the Quebec government for habitation to consider permitting landlords to adjust their rent to market value once the apartment has been vacated.

Next month we will write about lease transfers. Your comments and suggestions are always appreciated at [info@apq.org](mailto:info@apq.org)

Volume 22, numéro 9  
Septembre 2005

**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

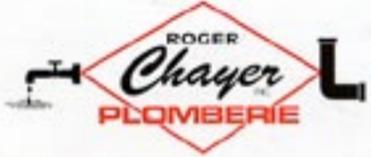
**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Mélanie Chaperon, avocate  
Me Catherine Bouchard  
Me Isabelle Bourcier

**Personnel de bureau**  
Lyne Faquette Solange Litalien  
Christiane Spagnolo

**Conseillers**  
Guy Langelier  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Berthold Lévesque  
Lyssa Gaudette

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





**ROGER Chayer**  
**PLOMBERIE**

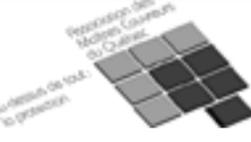
**SERVICE 24 HRS**

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

**Alain Chayer**  
alain.chayer@plomberiechayer.com  
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3  
Tél.: (514) 590-0666  
www.plomberiechayer.com

*Service de collection pour les membres de l'APQ*

**(514) 382-9670**



Confiez vos travaux de couvertures à un entrepreneur couvreur membre de l'AMCQ

et bénéficiez du Programme d'Assurance Qualité Garantie 5 + 5 = 10 ans

TÉL.: (450) 973-2322 INTER 1-888-973-2322  
www.amcq.qc.ca



**Yvon Laprise**  
Agent immobilier affilié

ylaprise@lacapitalevendu.com  
www.lacapitalevendu.com

**Montréal et environs**

---

**La Capitale des Sommets**  
Courtier immobilier agréé

**514 990-1211**  
**450 467-1211**

Franchisé autonome et indépendant du Réseau Immobilier La Capitale inc. franchiseur

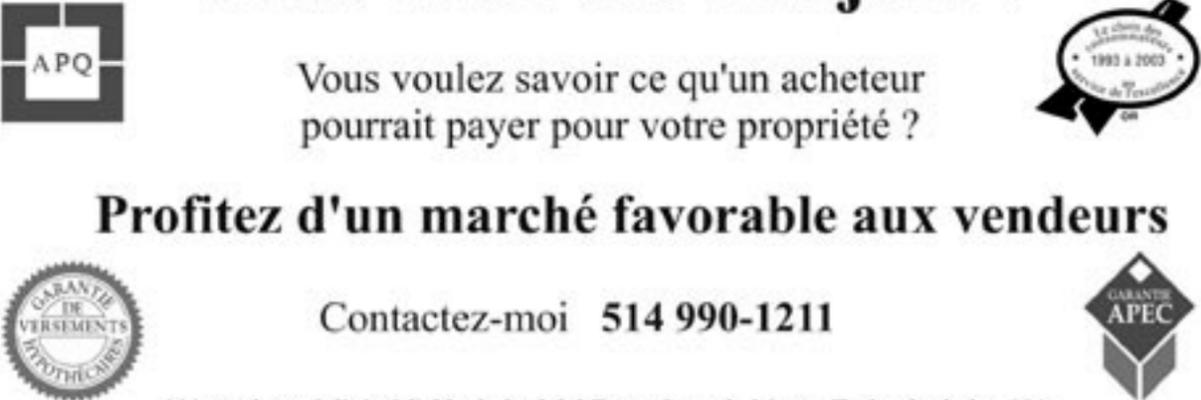
**Vous avez des Projets ?**

Vous voulez savoir ce qu'un acheteur pourrait payer pour votre propriété ?

**Profitez d'un marché favorable aux vendeurs**

Contactez-moi **514 990-1211**

\*\*\* Analyse réalisée à l'aide du logiciel Zoom-Imm de Magex Technologie inc.\*\*\*



**Une seule compagnie vous offre une assurance de groupe aussi personnelle**



**Pour votre AUTO**

- Obtenez une couverture complète avec l'**option Sans tracas<sup>MD</sup>**, un forfait de protections à un prix très avantageux.
- Profitez d'un rabais supplémentaire si vous assurez deux véhicules ou plus.



**Pour votre HABITATION**

- Vivez en paix avec notre assurance de type « tous risques » et accédez **GRATUITEMENT** à l'**Assistance juridique de La Personnelle**.
- Confiez votre résidence à **TéléVeille<sup>MD</sup>**, un service de télésurveillance hors pair au meilleur prix sur le marché, et économisez jusqu'à 25% sur votre prime!



**Pour votre ENTREPRISE**

- Optez pour le contrat multirisques de **L'Assurance des entreprises La Personnelle**, et obtenez une protection pour, entre autres, vos biens à usage professionnel et la perte de revenus en cas d'interruption temporaire de vos activités à la suite d'un sinistre.

En tant que membre de l'**Association des propriétaires du Québec**,  
DEMANDEZ UNE SOUMISSION AUTO EN LIGNE en tout temps  
à [www.lapersonnelle.com/apq](http://www.lapersonnelle.com/apq)  
ou appelez dès maintenant pour UNE SOUMISSION. Vous serez automatiquement inscrit au concours *Plaisirs assurés pour l'année!*

Auto ou habitation : **1 888 GROUPES**  
4 7 6 8 7 3 7

Entreprise : **1 800 268-3063**



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



**laPersonnelle**



## Situation "cul-de-sac" injuste pour les propriétaires

12 Août, 2005

J'ai été estomaqué lorsque le préposé à l'information téléphonique à la Régie du logement m'a dit, la semaine passée, que les problèmes de financement que j'éprouvais avec mon quadruplex de la Rive-Sud tombait dans la catégorie nommée "cul-de-sac"

En résumé, "cul-de-sac" signifie que les revenus locatifs des immeubles sont si bas que seulement un certain montant de l'équité et de rénovations peut être réinvesti. Dépassé ce montant, les compagnies de prêts refusent de re-financer. Selon des institutions financières telles que TD Canada Trust, CIBC Fisrt Line et autres, la raison majeure est la suivante: étant donné que les loyers sont beaucoup trop bas par rapport à la valeur marchande, un retour sur l'investissement pour un nouveau propriétaire serait négligeable dans la plupart des scénarios.

Simplement, ce que ça veut dire: selon les règles de la Régie et les politiques actuelles des Banques, même si votre historique de crédit est

excellent et que vous avez assez de liquidités, vous ne pouvez refinancer votre immeuble si vous ne pouvez obtenir des revenus locatifs ajustés au marché présent.

L'effet cul-de-sac est celui-ci : un propriétaire ne peut augmenter ses loyers et il doit obtenir un prêt d'une institution financière pour effectuer des rénovations. Mais un propriétaire ne peut obtenir du financement s'il n'augmente pas les loyers. Alors, nous nous retrouvons dans un "cul-de-sac". Dans mon cas, même après avoir augmenté les loyers selon les règles de la Régie, mes loyers sont

### Opinion d'un lecteur

quand même 40% plus bas que pour des immeubles comparables, et ce après des investissements équivalents à presque 45% de la valeur de l'immeuble.

Quand j'ai expliqué à la Régie qu'un proche parent m'avait donné cet immeuble de 50 ans quelque peu

négligé et que je ne pouvais obtenir qu'un faible montant de financement, on m'a répondu que rien dans la loi actuelle ne peut aider les propriétaires dans la même situation que moi.

Lorsque j'ai demandé si un amendement était prévu à la loi pour redresser cette injustice, on m'a répondu NON même si la situation est intolérable et que pour changer quelque chose, il faudrait de la pression politique.

Jusqu'à présent, mes efforts sont restés vains. Ayant envoyé plusieurs lettres enregistrées au Premier Ministre du Québec, des courriels à deux ministres et à la Régie, je n'ai même pas eu droit à un accusé réception.

### Gouffre économique

Quel effet cette situation peut avoir dans nos quartiers? Ne pouvant ajuster la valeur de leurs

immeubles à la valeur du marché à cause du manque de fonds pour effectuer les rénovations nécessaires, la valeur des immeubles avoisinants et celle des quartiers, ne peut qu'être affectée négativement.

Pour moi, ceci ne m'apparaît pas comme étant logique ou

progressif. C'est un fait connu que d'augmenter la valeur des propriétés mène à plus de dépenses et à plus d'investissements personnels dans la communauté; ce qui mène aussi à une meilleure qualité de vie et à une croissance économique.

Alors pourquoi la Régie refuse-t-elle de redresser cette situation? Pour remédier à ce problème, on me suggère des règles dépassées et régressives. On me dit d'augmenter les loyers - qui sont 40% sous la valeur du marché - en avisant les locataires par écrit. Et ensuite régler toute opposition à ces augmentations en allant tenter de les justifier devant La Régie. La Régie décidera si l'augmentation est justifiée (pas nécessairement en tenant compte de la valeur du marché). Le préposé me répète qu'il n'y a rien actuellement dans la loi qui peut régler ma situation. Alors pourquoi s'en remettre à La Régie? Qui dans la province va s'occuper de mes problèmes, et ceux de milliers d'autres Québécois dans le même bateau? Comment se fait-il que je sois un entrepreneur dans une libre entreprise, et qu'aucun profit n'est réalisable, et que je me retrouve dans une telle situation?

Michael Reilley  
Pierrefonds

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





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

*Recevez votre Journal Le Propriétaire par courrier électronique*  
*info@leproprietaire.ca*

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

**Multi-Prêts**  
**COURTIER HYPOTHÉCAIRE**

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES  
 COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Soeurs (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**



**COGIR**

**GESTIONNAIRE DE PLUS DE 8000 LOGEMENTS  
 AUX QUATRE COINS DU GRAND MONTRÉAL**

- États financiers mensuels
- Gestion des dépenses
- Perception des loyers
- Représentation à la Régie du logement
- Embauche et formation du personnel sur le projet
- Supervision des travaux de rénovation majeurs
- Et bien plus encore!

**NOTRE OBJECTIF**

**Que vos placements soient plus que profitables!**

Société de gestion **COGIR Inc.**  
 7250, boulevard Taschereau, suite 230  
 Brossard (Québec) J4W 1M9  
 Téléphone : (450) **671-6381**  
 Télécopieur : (450) 671-9130  
 Site web : [www.cogir.net](http://www.cogir.net)



**Le Propriétaire**



Me Robert  
Soucy

## Le locataire doit donner son code d'alarme au propriétaire

Le propriétaire demande à la Régie du logement d'émettre une ordonnance afin d'enjoindre le locataire à lui donner accès au logement. Le propriétaire allègue que le locataire ne donne pas accès au logement à l'agent d'immeuble, afin qu'il puisse le faire visiter à des acheteurs éventuels. Le

propriétaire allègue de plus qu'il n'a pas la clé du logement et, en conséquence, ne pourrait y accéder un cas d'urgence

### Les faits

L'agent d'immeuble témoigne que depuis deux semaines il y a une certaine coopération du locataire, et que ce dernier lui donne accès au logement pour le faire visiter à des acheteurs potentiels. Cependant, l'agent d'immeuble précise qu'auparavant, le locataire était difficilement rejoignable et qu'il

répondait à ses messages que deux ou trois jours après les avoir reçus.

Le locataire témoigne qu'il n'a jamais refusé l'accès à l'agent d'immeuble, à part une fois alors qu'il était à l'extérieur. Quant à la remise d'une copie de la clé, il ne s'y oppose pas mais a des réserves quant à la remise de son code d'alarme, ayant des biens de valeur dans le logement.

### La visite du logement

Les articles 1857, 1931, 1932 et 1933 du Code civil du Québec édictent :

“1857. Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.

1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de vingt-quatre heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.

1932. Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire

ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état. Il peut, dans les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent.

1933. Le locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur, lorsque celui-ci doit y effectuer des travaux. Il peut néanmoins, en refusant l'accès avant 7 heures et après 19 heures,

à moins que le locateur ne doive y effectuer des travaux urgents.”

En vertu de ces articles, le locataire doit, à moins d'une urgence, permettre la visite de son logement si le propriétaire ou son mandataire lui a donné un préavis de 24 heures de son intention de le faire visiter par un acquéreur éventuel, et ce, entre 9 heures et 21 heures.

### Les clés

Le propriétaire demande qu'une copie des clés du logement lui soit remise afin qu'il puisse accéder au logement en cas d'urgence.

Me Pierre Gabriel Jobin dans son traité de droit civil s'exprime ainsi :

“Le locateur n'a certainement pas le droit de bloquer l'accès du locataire aux lieux loués ni à une partie de ceux-ci, quels que soient ses motifs : car il ne saurait se faire justice lui-même. Réciproquement, le locataire ne peut pas s'opposer à ce que le locateur conserve une clé des lieux loués, afin qu'il puisse exercer, au besoin, de façon urgente, ses droits d'inspection et de visite et son droit d'effectuer les réparations. Il s'ensuit que le locataire ne peut pas changer les serrures sans donner une clé au locateur.”

### Conclusion de la Régie

Le locataire n'exprime pas d'opposition quant à la remise d'une copie de la clé de son logement, mais émet des réserves quant à son code d'alarme.

La Régie du logement conclut<sup>(1)</sup> : “Il apparaît au tribunal qu'afin que le locateur puisse exercer ses droits, le code d'alarme doit subir le même sort que la clé et être confié au locateur. La loi restreint ce droit d'accès au locateur en balisant son exercice et tout abus peut être sanctionné.”

Le locataire a été forcé de donner son code d'alarme au propriétaire et de remettre aussi une copie de sa clé afin de permettre l'accès au logement.

1. J.L. 2002 page 91 et 92 ; Régie du logement.



**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



**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](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

**Service privilégié aux membres**



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

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

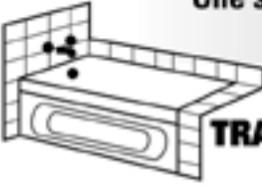
MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. \*\*Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



**Special-T INC.**  
Baignoire

En affaires depuis 1979

**Le réemaillage**  
Une solution intéressante  
à coût avantageux



**TRAVAUX EXÉCUTÉS  
SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE  
DE LA BAIGNOIRE**

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



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



## “Propriétaires, diminuez vos coûts d'énergie”

### Rencontres de propriétaires

mercredi 26 octobre 2005, Montréal

Réservation: (514) 382-9670, ext. 0

mercredi 9 novembre 2005, Gatineau

Réservation: (819) 771-5224

CD-ROM des lettres juridiques remis à tous les membres présents.

## ça cache ça dure...

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

le vrai magasin de peinture

### Pourquoi certaines couleurs couvrent plus difficilement

C'est le pigment de couleur ajouté à la peinture qui nous informe sur l'opacité de la couleur choisie. On n'a qu'à penser à d'autres produits qui utilisent des pigments de couleurs comme le vernis à ongles, les peintures automobiles et les aérosols pour ne nommer que ceux-là et se rappeler que d'une seule couche on recouvre l'ongle parfaitement avec un vernis dans les tons de bruns, mais qu'il est toujours nécessaire de faire 2 applications voir 3 lorsque l'on choisit du rouge. Les pigments noir, terre d'ombre et ocre sont parmi les plus opaques. À l'opposé, on retrouve les pigments jaunes, rouges et orangés. Le secret pour éviter l'application de 4 ou 5 couches réside dans le temps de séchage accordé entre les couches. En effet, pour obtenir l'opacité de deux couches de peinture, il faut que la première ait suffisamment durci avant de recevoir une nouvelle application. Les peintures à base d'eau séchent vite, mais il leur faut plus de temps pour durcir. Prévoyez entre 16 et 24 heures.

Les peintures BÉTONEL, vendues exclusivement dans les magasins BÉTONEL.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Jonquière	3539, St-François	418-547-0762
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	2345, Dalton	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200
Charlesbourg	5020, 1 <sup>er</sup> Avenue	418-628-1984			

1-888-Bétonel

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

## Vos locataires se plaignent-ils ?

- Vos locataires se plaignent-ils que leurs sècheuses prennent beaucoup plus de temps à sécher leurs linges que d'habitude ?

- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?  
Sachez que si vous êtes propriétaire d'un immeuble à revenu, condo ou maison, qu'il est important de faire nettoyer ces conduits de sècheuse à tous les 4 ou 5 ans afin d'offrir à vos locataires un rendement maximum de leurs sècheuses. Il est impératif de les faire nettoyer par des professionnels qui sont munis d'équipements de fine pointe. Évitez d'utiliser des bâtons ou des "fish" pour ce genre de nettoyage car vous pourriez endommager la tuyauterie et avoir beaucoup plus de problèmes.

Pourquoi un nettoyage ?

Le filtre à charpie de la sècheuse capte à 80 % (environ) la mousse de séchage, l'autre 20% passe par le conduit de sècheuse. C'est le froid selon les saisons qui pénètre dans la tuyauterie après un cycle de séchage et qui forme de la condensation dans cette tuyauterie. À l'autre cycle de séchage, le 20% de cette mousse colle tout autour du conduit et au fil des temps, le diamètre de la tuyauterie rétrécit au point de ne plus laisser passer l'air vers l'extérieur.

Les conséquences de ne pas faire nettoyer ces conduits de sècheuses sont: une consommation électrique en double ou triple afin de faire sécher le linge qui reste toujours humide, une usure prématurée des sècheuses qui travaillent beaucoup plus à cause de la mousse de séchage et même souvent, des nids d'oiseaux qui pourraient obstruer l'air, ce qui pourrait causer des incendies parce que les sècheuses surchaufferont. Plus votre conduit de sècheuse est long, plus il y a de coudes, et plus il y a de risques que la mousse de séchage reste dans le conduit et bloque la tuyauterie.

Veillez noter qu'il est recommandé par plusieurs services d'incendie et compagnies d'assurances de faire nettoyer ses conduits périodiquement afin d'éviter tous problèmes.

BO-CONDUIT nettoyage en conduit de ventilation est spécialisé dans le nettoyage de conduit de sècheuses et la pose de clapet pour sortie de sècheuse, salle de bain et hotte de poêle de qualité.



**BO-CONDUIT**

Nettoyage de conduits d'aération  
Spécialité: nettoyage de conduits  
de sècheuse et pose de clapets

Résidentiel et commercial

Yves Martin

Propriétaire

Tél.: (450) 979-9755

1-800-978-9755

Télex: (450) 979-0997



## Portrait de membre APQ

Berthold  
Lévesque

Pour Nancy Lefebvre et Jean-Marie Sauvé

## Une implication à temps complet dès le début dans l'immobilier

**I**ls sont âgés de 35 ans, ils sont très ambitieux, ils sont Montréalais, ils investissent dans les logements à Montréal, ils ont choisi d'être à temps complet dans l'immobilier pour conserver un équilibre de vie, en élevant en même temps une famille (parents de deux jeunes enfants), et leurs projets se font nombreux. Pour le "portrait de membre de l'APQ" de ce mois-ci, nous avons pu vérifier le profil de nos jeunes investisseurs, Nancy Lefebvre et Jean-Marie Sauvé, rencontrés à leur domicile.

Pour ces jeunes entrepreneurs qui demeuraient sur la Rive-Sud de Montréal il y a quelques années seulement, l'expérience d'être propriétaires d'un quadruplex et d'y habiter devait provoquer des prises de décision importantes pour leur avenir. A ce moment-là, Nancy avait une entreprise de mises en marché, de sondages, et Jean-Marie avait un emploi au niveau de production télévisuelle, et il fallait s'occuper du quatre logements.

Avec une jeune famille qui prenait forme, le couple a dû se départir de son immeuble, et pour cause, un manque de temps flagrant pour la famille.

L'immobilier a toujours hanté Nancy dont les parents, Gérald et Louise Lefebvre, avaient déjà de l'expérience dans le domaine. Pour Jean-Marie Sauvé, l'expérience dans les logements a été acquise étant plus jeune.

### On voulait changer de style de vie

Même s'ils étaient conscients des sacrifices à faire, nos jeunes interlocuteurs ont pris la décision de se lancer à temps complet dans l'immobilier et la vente de l'entreprise de Nancy devait permettre de trouver la liquidité pour réaliser les premières transactions immobilières. Nancy déclare: "On voulait changer de

style de vie et mettre du temps pour s'occuper de la famille". Pour l'instant, depuis à peine deux ans seulement, le couple a fait l'acquisition de deux immeubles, un de 36 logements dans Rosemont et un autre qui comprend 25 logements sur le Plateau Mont-Royal. Une bonne équipe: Nancy se charge de la gestion des immeubles et Jean-Marie s'occupe de l'entretien. Les parents de Nancy sont impliqués financièrement dans un des immeubles.

"On a travaillé très fort à ce jour, mais nous pensons à long terme", précise Jean-Marie qui croit que

relations avec des locataires. Notre couple de propriétaires nous a raconté une anecdote qui devait permettre de se faire la main dans un premier conflit, concierge-locataire-propriétaire. Après avoir fait l'acquisition de l'immeuble dans Rosemont, les nouveaux propriétaires ont dû composer avec une chicane de locataires impliquant le concierge des lieux, vitres brisées à l'entrée principale, fortes discussions, visites de la police, etc. "Il fallait montrer qu'on était propriétaire et le faire voir clairement aux locataires et ne pas se laisser impressionner,

l'immeuble. "Un bon concierge, c'est essentiel", de renchérir Nancy Lefebvre.

Le couple veut se lancer dans la construction de logements neufs, des projets à moyen terme.

### L'APQ: un centre de référence important

Membres de l'APQ, le jeune couple croit qu'il est important de faire partie de l'Association, alors que les conseils juridiques peuvent permettre d'éviter de faire certaines gaffes même si on dit souvent qu'il faut apprendre de nos erreurs. Les enquêtes de crédit sont évidemment



### Le premier achat: un immeuble de 36 logements dans Rosemont.

l'immobilier peut être un bon moyen pour se créer un intéressant fond de pension. "Nous sommes des gens de projets."

### Forte dose de relations humaines

Il faut parfois une forte dose de relations humaines, en particulier lorsqu'on débute nos premières

mais c'est la première fois qu'on apprendait qu'il fallait surtout une forte dose de relations humaines pour régler un litige". Le concierge était un peu devenu le seul "boss" des lieux. Aujourd'hui, un nouveau concierge et des changements au niveau de plusieurs locataires ont ramené le calme et l'harmonie dans

essentielles, un service important de l'APQ.

Y-aura-t-il une relève dans cette jeune famille? Il serait difficile de le dire présentement et les deux jeunes enfants du couple, Maya âgée d'un peu plus de quatre ans et Loïc, âgé de trois ans, ont bien le temps d'y penser encore un peu...



Les membres de l'APQ qui participeront aux rencontres organisées par l'Association des propriétaires du Québec et qui se tiendront à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est à Montréal le mercredi 26 octobre prochain, et à l'Hôtel Hilton Lac-Leamy, 3, boulevard du Casino, Gatineau, le mercredi 9 novembre, pourront profiter d'informations privilégiées sur les moyens à prendre pour une meilleure efficacité énergétique dans les immeubles à logements, surtout dans le contexte actuel des coûts de l'énergie.

Les participants aux soirées recevront un prix de présence, soit un CD-Rom des lettres juridiques de l'APQ.

Les rencontres qui doivent débiter à 19 heures, se feront en présence du président de l'APQ, Me Martin Messier, et des membres du service juridique de l'organisme. Un conférencier de marque a été invité pour les deux rencontres. Il sera question du contexte

## Propriétaires, diminuez vos coûts d'énergie

énergétique actuel (environnement, gaz à effet de serre, sécurité énergétique...)

La conférence portera également sur la consommation énergétique des logements et les indicateurs, tout en informant sur les mesures d'efficacité énergétique pouvant être implantées dans les immeubles à logements existants.

Enfin, le conférencier informera les propriétaires présents sur les programmes qui existent présentement pour les immeubles à logements locatifs et le maximum d'information pour vraiment diminuer les coûts d'énergie, la plus importante dépense chez les propriétaires.

Il vous faut réserver pour participer à ces soirées d'information. Pour Montréal: (514) 382-960, poste 0; Outaouais: (819) 771-5224. Les places sont limitées. Réservez tôt.

**Rencontre de propriétaires  
Auberge Universel, Montréal  
mercredi 26 octobre 2005, 19 h**

Réservation: (514) 382-9670, ext. 0

**Rencontre de propriétaires  
Hilton Lac-Leamy, Gatineau  
mercredi 9 novembre 2005, 19 h**

Réservation: (819) 771-5224

Un CD-ROM des lettres juridiques de l'APQ sera donné à chaque membre présent.

# ASSURANCES PROVENCHER VERREAU

courtiers d'assurances / insurance brokers



La bonne couverture  
à juste prix!

Courtier en assurance  
de dommages et  
de services financiers

Services offerts :

- Édifice à logements
- Commercial
- Industriel
- Automobile
- Habitation
- Vie - Salaire - Placements - Collectif

**30**ans  
d'expérience

Notre équipe  
de 18 courtiers  
se fera un plaisir  
de vous servir.

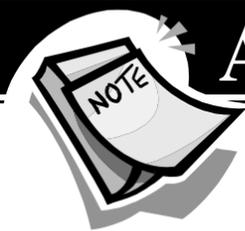
Appelez-nous

Montréal : (514) 990-1323  
Téléphone : (450) 676-7707  
Sans frais : 1-800-676-6313  
Télécopieur : (450) 676-2933  
[info@assurpv.qc.ca](mailto:info@assurpv.qc.ca)

Nous sommes  
un courtier  
indépendant.

ATTENTION PARTICULIÈRE AUX MEMBRES A.P.Q.





## 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

### ALK Industries inc.

Boisbriand, (Québec)

Tél.: (450) 437-4118

www.alkindustries.com

- Vous avez un problème de toiture... Nous sommes membre de l'Association des Maîtres couvreurs du Québec (AMCQ) et la toiture est notre spécialité
- Estimation gratuite
- Réaidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8103-3979-07

### 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: 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

## Déménagement

### Déménagement Bel-Aire inc.

Saint-Léonard (Québec)

Tél.: (514) 852-4445

info@bel-aire.ca

www.bel-aire.ca

- Déménagement, entreposage, emballage/déballage
- Service de sinistre
- 5 % d'escompte membre APQ

## 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

### Assurance Pierre Auchu

Pierre Auchu

Tél.: (514) 996-1591

- Assurance des entreprises, particuliers, assurance collective, assurance-vie
- Avantages spéciaux pour membre APQ

### Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire

Tél.: (514) 923-7480

george\_ouellette@videotron.ca

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

### 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

### Etanchéité totale

Châteauguay (Québec)

Tél.: (450) 692-2392

Mtl: (514) 212-8121

Sans frais: 1-866-692-2394

Tél.: (450) 692-0930

- Spécialiste dans l'hermétisation de bâtiments
- Calfeutrage portes et fenêtres
- Imperméabilisation, membrane hydrofuge, problèmes d'infiltration d'eau
- Rénovation-restauration, restauration de fondation, drain-français, réparation de cheminées, tirage de joints
- Régie du bâtiment: 8151-0141-05

## Chauffage

### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada

Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

## Comptable

### Daniel Tremblay, CGA

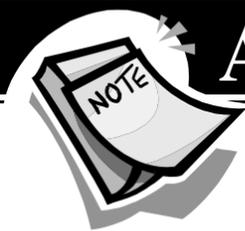
Expert comptable pour vous servir

Montréal (Québec)

Tél.: (514) 645-4801

tremblaycga@videotron.ca

- Relevé 4 et lettre d'augmentation
- Calcul de l'augmentation autorisée
- Etats financiers
- Planification fiscale
- Déclaration d'impôts
- Remises gouvernementales
- 1er consultation gratuite



## 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

## Economie d'énergie

### Rain Soft

Mme Nathalie Laviolette

Tél.: (450) 633-9111

Sans frais: 1-877-633-9111

- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
- Commercial, résidentiel, industriel
- Garantie à vie.
- Service 24 heures

### 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

## Entreprises D

### Désormiers inc.

Entrepreneur-électricien

Consultant

Tél.: (514) 949-7255

- Vous construisez ou vous rénovez!
- Vous devez changer vos vieux panneaux à fusibles!
- La solution est entre vos mains!
- Bénéficiez de nouveaux pouvoirs d'achat en achetant directement votre matériel et vous n'avez qu'à engager l'installateur de votre choix
- Fournisseur agréé de l'APQ

### Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien

Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

## Entretien (immeubles)

### Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble

Tél.: (514) 808-8123

Télééc.: (514) 686-1112

- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture et rénovations mineures
- Extermination
- Service de lavage à haute pression (graf-fitis, déglçage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

## Exterminateur

### R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval

Tél.: (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

## 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 immobilière

### Gestion immobilière

### Proгим inc.

Brossard (Québec)

Tél.: (514) 856-7781

info@progim.com

- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

### Gestion immobilière

### Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295

www.oregon.qc.ca

dlebeau@oregon.qc.ca

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

### Gestion Immobilière NJK

Montréal (Québec)

Tél.: (514) 886-8421

danjnk@hotmail.ca

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

### 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

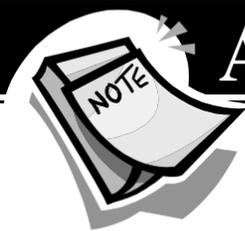
Groupe Investors

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



## 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](http://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

- 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

### CGI Inspection

Expertise conseil en bâtiments  
Tél.: (514) 735-1535  
1-800-363-9465  
preachat@gta.jao.ca

- Montréal-Laval-Estrie-Montérégie-Laurentides-Lanaudière
- Inspection pré-achat/pré-réception de maison neuve/maison neuve en cours de construction (rapport complet écrit)
- Expertise pour défauts cachés et défauts de construction
- Expertise pour problèmes de toiture, et surveillance des travaux de réfection
- Moisissures et qualité de l'air intérieur
- Infiltrations d'eau
- Estimation: coûts des travaux réfection
- Témoignage en Cour et à la Régie

## Isolation insonorisation

### Isolation Equinoxe Plus

Saint-Hubert (Québec)  
Tél.: (450) 678-9999  
Sans frais: 1-800-891-6606

- Problème de bruits dans les logements
- Insonorisation professionnelle supérieure au béton
- Réduisez vos frais de chauffage de 20 % à 50 %
- Isolation, Programme Réno-Prêt
- Garantie rénovation APCHQ
- Economie de l'énergie. La qualité du confort au foyer
- RBQ 8001-6140-29

## Location de logements

### Logis Montréal

675, Ste-Catherine Est  
Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 990-4413  
www.logis-montreal.com  
contact@logis-montreal.com

- Gestion immobilière (condos, maisons, multi-logements)
- Recherche de locataires
- Gestion des appels
- Perception des loyers, études de crédit
- Réparations, entretien, améliorations locales
- Gestion des travaux
- Service d'urgence et plus encore...

### Service immobilier Triangle

Courtier immobilier agréé  
Joseph Sabatini  
Tél.: (514) 376-6886

- Nous louons selon vos critères
- Location pour le résidentiel, le commercial, l'industriel
- Nous faisons une vérification complète des candidats locataires

## Maçonnerie

### Gestoplex Immobilier

Division maçonnerie  
Alain Fournier (514) 772-2886

- Construction, réparation et remplacement tous travaux de maçonnerie
- Estimation gratuite membre APQ
- Commercial, industriel, résidentiel
- Licence RBQ 8300-5736-58

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

## Médiation

### Sylvain Dionne, T.P.

Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 953-0546

- Spécialiste en conflit de construction
- Locateur-locataire, vices cachés
- Acheteur-vendeur
- Inspection en bâtiment (pré-achat, résidentiel, multi-logements et commercial)

## Moustiquaires

### Moustiquaire Express 2000

Fernand Leclerc  
Tél.: (514) 946-3588  
(450) 585-3881

- Fabrication de tout genre
- Réparation de moustiquaires (portes-patio, fenêtres)
- Service à domicile rapide et courtois
- Prix compétitif

## Nettoyage de conduit d'air

### Ventilation A I enr.

G. Lesage  
Sans frais: 1-866-313-8814  
Bureau: (514) 254-8814  
Cell.: (514) 823-4237

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

### 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.com

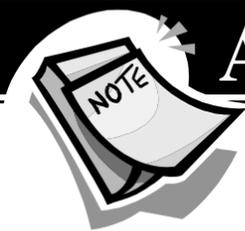
- Spécialiste en nettoyage de conduit de sècheuse
- Faites affaire avec des experts

## Peinture

S.T. Maçonnerie inc.

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

**(514) 382-9670**



## 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

### Les Entreprises Corriveau

Tél.: (450) 625-9540  
 Cell.: (514) 943-5311  
 www.plombier.ca  
 plombier@macten.net  
 - Plus de 20 ans d'expérience  
 - Résidentiel, commercial, industriel  
 - Plomberie, chauffage, gaz naturel  
 - Réparation et service d'installation de réservoirs à eau chaude

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-verniss  
 - 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, guillottes, battantes, coulissantes, pivotantes

### Kaycan

3075 route Trans-Canadienne  
 Pointe-Claire (Québec)  
 Tél.: (514) 694-3811  
 - Distributeur Weather Shield, portes et fenêtres de qualité

### Nocra Portes et Fenêtres

9004 boul. l'Acadie  
 Montréal (Québec)  
 Tél.: (514) 387-3222  
 - Spécialiste des portes et fenêtres  
 - Licence RBQ: 8227-6320-40  
 - Permis OPC: 117305

### 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

### 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

## Pyrite

### (enlèvement)

### Construction Norabec inc.

1240 St-Nicolas  
 Laval (Québec)  
 Tél.: (450) 661-0240  
 - Certificat d'accréditation Renovation Pyrite  
 - Plan de garantie ACQ  
 - Entrepreneur général (construction, rénovation, gestion)  
 - Résidentiel, commercial, industriel  
 - Spécialité: monuments historiques  
 - Spécialiste en enlèvement de pyrite

## Quincaillerie

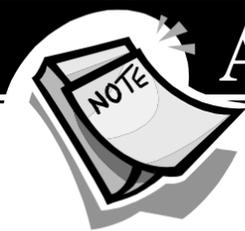
### Quincaillerie Lambert

6524 Plaza St-Hubert  
 Montréal (Québec)  
 Tél.: (514) 274-3521  
 - Au service du quartier depuis 90 ans  
 - Service personnalisé  
 - Bienvenue aux membres de l'APQ

## 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



### Construction Esope inc.

- Entrepreneur général  
Tél.: (514) 365-1556
- En affaires depuis 1994
  - Faites appel à nous si vous avez besoin de subventions pour rénover
  - Rénovations complètes ou partielles pour édifices allant jusqu'à 200 logements
  - Des travaux vite faits et bien faits

### Gestion Robert Cloutier inc.

- Rénovation générale  
Robert Cloutier  
Tél.: (514) 219-4181  
cloutier.robert@sympatico.ca
- Peinture intérieure/extérieure
  - Cuisine (armoire, comptoir)
  - Salle de bain, céramique
  - Estimation gratuite et travaux garantis

### GR Rénovation d'aluminium

- Saint-Léonard (Québec)  
Tél.: (514) 323-7572
- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
  - Compagnie établie depuis 1976
  - Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

### L&L Rénovation s.e.n.c.

- Tél.: (450) 670-2649  
Cell.: (514) 713-2649  
monsieurleveiller@sympatico.ca
- 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

### Menuiserie L.B. enr.

- 5151, 41e avenue  
Laval Ouest (Québec)  
Tél.: (450) 627-0891  
Cell.: (514) 829-6363  
Pagette: (514) 857-5870
- Entrepreneur général et spécialisé
  - Résidentiel, commercial, industriel
  - Licence RBQ: 8293-2195-29

### Services Maxxman

- Tél.: (514) 731-6646  
www.maxxman.ca
- Menus travaux et grandes rénovations
  - RBQ 8309-6248-49

### Salle de bain

- .....
- #### Ateliers G. Leblanc et fils inc.
- 1906 Chemin Chambly  
Longueuil (Québec)  
Tél.: (450) 670-6501  
Télec.: (450) 443-4622
- Matériel et fournitures pour bain tourbillon et thérapeutique
  - Plomberie et accessoires
  - Tout pour la salle de bain
  - Salle de montre

### 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

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

**(514) 382-9670**

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



**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**

Systeme de Traitement d'eau

*RainSoft*  
Water Treatment Systems

RIVE-SUD  
SOUTH-SHORE

3, rue Industrielle, Delson, QC J5B 1V6

[www.rainsofttrivesud.com](http://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

**Commercial  
Industriel  
Résidentiel**

# Un nouveau déclin pour les mises en chantier

*Surtout pour les maisons individuelles et les logements collectifs*

On a enregistré 2 794 logements mis en chantier en août dernier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, provoquant une chute de 16 % comparativement aux résultats enregistrés en août 2004. Selon les résultats de l'enquête menée en août par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la tendance à la baisse de la construction résidentielle a repris en août dernier au Québec, après une pause en juillet.

La diminution est attribuable à un recul important des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, et ce, principalement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal.

Les résultats du mois d'août portent à 26 325 le cumul des mises en chantier dans les centres urbains, ce qui constitue une baisse de 14 % par rapport aux

huit premiers mois de 2004.

Ce dernier bilan est attribuable au ralentissement général qui a présentement lieu sur les marchés de Montréal et de Gatineau (-16 % et -34 %, respectivement). Ailleurs au Québec, la situation n'est pas homogène. Alors que les mises en chantier sont en hausse dans les RMR de Québec et de Saguenay, celles de Sherbrooke et de Trois-Rivières accusent un retard, dont la source n'est cependant pas la même.

Kevin Hughes, économiste provincial à la SCHL affirme: "La différence que l'on observe entre les bilans des RMR de Montréal et de Gatineau, d'une part, et celui de la RMR de Québec, d'autre part, s'explique à la fois par une certaine dissemblance en ce qui a trait au cycle de demande et à l'évolution de la conjoncture économique. Alors que les marchés de l'emploi de Montréal et de Gatineau se sont

affaiblis depuis maintenant deux ans, celui de Québec a conservé sa vigueur".

En terme de pourcentage, c'est le segment des maisons individuelles qui a enregistré la plus forte baisse. En effet, les 845 mises en chantier appartenant à cette catégorie représentent un déclin de 27 % par rapport au bilan du mois d'août 2004. Bien que ce résultat s'explique par les reculs observés dans les RMR de Montréal et de Gatineau, celles de Trois-Rivières et de Québec ont également connu un ralentissement de la construction résidentielle en août. Les RMR de Saguenay et de Sherbrooke ont, quant à elles, affiché des hausses relativement notables au cours du dernier mois. Toujours dans la catégorie des maisons individuelles, les agglomérations urbaines comprenant de 50 000 à 99 999 habitants ont connu une autre progression en

août, grâce à la hausse des mises en chantier dans les agglomérations de Granby et de Shawinigan. En conclusion, M. Hughes poursuit: "La baisse de la construction de maisons individuelles constitue toujours un baromètre important pour le marché dans son ensemble, et, non seulement au Québec, mais également dans le reste du pays".

## Fort ralentissement à Montréal

Dans le Grand Montréal, la construction résidentielle a accusé une baisse de 23 % en août. Selon les derniers relevés de la SCHL, 1 709 logements ont été mis en chantier le mois dernier, ce qui représente un déficit de 512 unités par rapport à août 2004. La tendance à la baisse de la construction résidentielle se confirme: le recul cumulatif pour les huit premiers mois de l'année atteint 16 %.

## Qui voudrait habiter ici!

Avant

Après

SALLE DE BAIN ou CUISINE À PARTIR D'AUSSE PEU QUE 2000\$ ESTIMATION GRATUITE

## Vous êtes propriétaire de un à 200 logements ou plus?

Les Constructions Ésope sont en mesure d'effectuer pour vous des travaux de rénovation qui vous permettront :

- d'augmenter la valeur de vos logements
- d'attirer les bons locataires.

EN AFFAIRES DEPUIS 1994

Notre expertise dans la construction et la rénovation nous permet de vous offrir un service rapide et efficace.

Nous pouvons aussi refaire vos toitures, balcons, portes et fenêtres, escaliers, etc. Notre travail est fait dans des délais plus que satisfaisants par notre équipe d'experts.

Nous traitons aussi les demandes de subventions municipales. Informez-vous des nombreuses possibilités dès aujourd'hui!

RBQ 8286.1675.04

RAPIDE ET PROFESSIONNEL  
514 365.1556 ou 514 586.9923

CONSTRUCTIONS  
**ÉSOPE** INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
CONSULTANT EN GESTION D'IMMEUBLE



Le Propriétaire



Noël Hémond

## Trois moyens pour trouver de l'argent à investir

Il est important d'investir régulièrement. Si vous espérez atteindre vos objectifs de retraite ou autres, vous devriez approvisionner constamment vos REER et vos placements non enregistrés. « Penser à soi en premier » en versant des cotisations mensuelles est probablement la meilleure stratégie pour optimiser leur potentiel de croissance, car vous tirez pleinement avantage des placements échelonnés et de la magie de la capitalisation.

Mais, si vous êtes comme la plupart des Canadiens, il vous est difficile d'épargner. Il existe pourtant un moyen, en fait trois moyens, de découvrir des fonds « insoupçonnés » que vous avez déjà et que vous pouvez utiliser pour faire des placements sur une base régulière. Il suffit de faire preuve d'un peu d'imagination dans votre gestion financière, en utilisant des stratégies telles que les suivantes...

**Consolidez vos dettes.** Vous avez peut-être quelques petits prêts ou soldes impayés sur une série de cartes de crédit. Le cas échéant, envisagez de consolider ces dettes en les regroupant en une seule dette plus importante (de nombreuses institutions financières offrent cette possibilité). Votre taux d'intérêt sera probablement inférieur, et votre paiement mensuel global aussi. Vous pourriez aussi plutôt transférer vos soldes de carte de crédit à une marge de crédit personnelle. Le taux d'intérêt d'une marge de crédit est souvent bien inférieur à celui de la plupart des cartes de crédit. Vous paierez habituellement un taux avoisinant le taux préférentiel plus 2 % sur une marge de crédit, contre des taux annuels de 18 à 28 % sur les cartes de crédit.

En consolidant vos dettes, vous réduisez vos versements mensuels. Investissez la différence chaque mois et non seulement vous augmenterez le potentiel de croissance de votre portefeuille, mais vous pourrez aussi utiliser tout rendement de votre portefeuille pour payer en partie l'intérêt sur votre dette consolidée

**Encaissez vos remboursements d'impôt maintenant.** Recevoir un

chèque d'impôt chaque année peut sembler être une « manne » tombée du ciel – mais détrompez-vous. En acceptant qu'on déduise trop d'impôt de votre paie chaque mois, vous permettez au gouvernement d'utiliser votre argent tout au long de l'année, sans qu'il ne vous verse un seul sou d'intérêt. Vous auriez intérêt à réduire vos retenues d'impôt mensuelles en produisant un formulaire T-1213 à l'Agence du revenu du Canada. À chaque période de paie, vous pourriez investir une partie de l'impôt économisé.

**Abandonnez un rituel du matin.** Vous achetez peut-être un café régulier chaque jour en vous rendant au travail. Cette somme vous semble sans doute négligeable, mais pensez-y bien : un café régulier dans un bistro se vend environ 2,28 \$, taxes incluses. Un grand café au lait coûte peut-être 4,50 \$, taxes incluses. C'est une petite somme il est vrai, mais si vous abandonnez ce rituel du matin et investissez ces menus montants dans un REER, voici ce qui arrive. Grâce à la magie de la capitalisation, en épargnant le prix de votre café quotidien et en versant cette somme à votre REER, vous accumuleriez

plus de 11 000 \$ dans votre régime au bout de dix ans, en supposant un rendement annuel de 6 %. Sur 30 ans, le montant accumulé atteindrait près de 67 000 \$, ce qui donnerait un revenu de retraite annuel avant impôt d'environ 5 000 \$ pendant 25 ans. Et ce, pour le prix d'une tasse de café régulier. Si vous épargnez plutôt le prix d'un café au lait quotidien comme dans l'exemple précédent, les résultats sont encore meilleurs : après 10 ans, vous auriez accumulé 22 000 \$ dans votre REER, et après 30 ans, plus de 132 000 \$, ce qui vous donnerait un revenu de retraite annuel avant impôt de 10 000 \$ pendant 25 ans.

Si vous vous inquiétez de manquer de discipline pour verser des cotisations régulières à votre portefeuille, ayez recours à un programme de prélèvements automatiques (PPA) pour faire des transferts directs de votre compte bancaire à votre compte de placement. Un conseiller financier professionnel peut vous aider à élaborer de telles stratégies et d'autres qui vous permettront aussi de réaliser plus vite vos objectifs financiers. Le taux de rendement sert uniquement à illustrer les effets de la capitalisation du rendement. Il ne doit pas être utilisé pour refléter les valeurs ou les rendements futurs des placements

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

**Tél : 514-817-3483**

**Conseiller financier**

Tous les ans, en octobre, la SCHL effectue une enquête sur les logements locatifs afin d'évaluer les facteurs ayant une incidence sur le marché locatif. L'enquête a lieu dans toutes les régions du Canada. Elle porte principalement sur les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

Conséquemment, les propriétaires d'immeubles de trois logements et plus destinés à la location sont interrogés. Deux indicateurs clés sont mesurés dans le cadre de cette enquête : le taux d'inoccupation et le loyer moyen.

Dans les grandes agglomérations (Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay), on choisit au hasard un échantillon d'immeubles. Un certain poids est ensuite attribué à chaque immeuble faisant l'objet de l'enquête. Les résultats obtenus sont pondérés de manière à obtenir les taux d'inoccupation pour l'ensemble de l'univers.

Dans les plus petites agglomérations, où la population varie de 10 000 à 49 999 habitants, l'enquête se fait par recensement et porte donc sur la totalité du parc locatif.

### A QUOI SERVENT LES DONNÉES?

Les données recueillies auprès des propriétaires interrogés permettent à la SCHL d'évaluer la disponibilité et l'abordabilité des logements sur les divers marchés locatifs du pays. Ces données servent également aux propriétaires d'immeubles locatifs pour savoir si leurs loyers se situent dans la moyenne des prix. Par conséquent, toutes les données sont comptabilisées et analysées afin de produire le *Rapport SCHL sur le marché locatif*, publié annuellement.

Donc, si un enquêteur de la SCHL communique avec vous prochainement, nous vous remercions de répondre à ses questions afin de nous aider à réaliser cette enquête avec exactitude et fiabilité. Nous comptons sur votre collaboration et, comme toujours, nous vous en sommes reconnaissants.

### CONFIDENTIALITÉ

Tous les renseignements recueillis sur les logements inoccupés et les loyers dans le cadre de l'enquête sont strictement confidentiels, et nous nous assurons d'avoir un nombre suffisant de réponses avant de divulguer un taux d'inoccupation afin de préserver l'anonymat de nos répondants. Tout renseignement personnel que possède la SCHL est protégé aux termes de la *Loi sur la protection des renseignements personnels* du gouvernement fédéral. La SCHL ne peut donc pas divulguer vos renseignements personnels à des tiers.



Pour 80 millions de dollars

## Groupe LSR vend son parc immobilier locatif au Québec

Groupe L.S.R., dirigé par la famille Lemieux, annonce la vente de la majeure partie de son parc immobilier locatif à CAPREIT, une fiducie de placement immobilier, pour la somme approximative de 80\$ millions. Les immeubles affectés par cette vente représentent un portefeuille immobilier de 1 431 logements et de 18 espaces commerciaux répartis dans 34 édifices différents à travers le grand Montréal.

La décision stratégique du Groupe, facilitée par une conjoncture favorable, repose essentiellement sur sa volonté à diversifier ses activités immobilières au Québec.

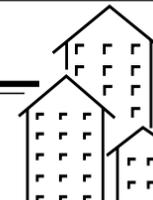
Groupe L.S.R. développe le projet d'envergure Villas-sur-Rive à Laval ainsi que plusieurs projets immobiliers aux États-Unis et en Pologne. Oeuvrant dans le secteur immobilier depuis déjà 36 ans, il entend bien demeurer un leader dans le domaine.

**GROUPE LSR**  
SALE OF ITS REAL ESTATE RENTAL PARK IN  
QUEBEC FOR 80 MILLIONS DOLLARS

Groupe L.S.R., managed by the Lemieux family, announces the sale of a major part of its real estate rental park to CAPREIT, a real estate investment trust, for the approximate amount of \$80 millions. The real estate portfolio affected by this sale, represents 1 431 rental units and 18 commercial spaces divided into 34 different buildings throughout Greater Montreal.

Groupe's strategic decision, facilitated by favorable circumstances lies also with its will to diversify its real estate activities in Québec.

Groupe L.S.R. it is currently developing the Villas-sur-Rive major real estate project in Laval as well as multiple real estate projects in the United States and Poland. Striving in real estate for over 36 years, Groupe L.S.R. intends to continue being a leader in the business.

# Propriétaires

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

---

### (819) 771-5224



Association des  
Propriétaires du Québec






- Fenestration d'aluminium  
- Multi résidentiel, bloc appartement

**Homologué**



**QUALUM**  
FENESTRATION DE HAUTE QUALITÉ

Téléphone : (450) 449-8745, poste 8762  
[www.qualum.ca](http://www.qualum.ca)

## Il est toujours intéressant d'être propriétaire-occupant d'un plex

Le marché du plex est toujours en bonne santé dans la grande région de Montréal. Que ce soit un duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, il est intéressant de posséder un tel immeuble comme propriétaire-occupant. On parle souvent d'un choix de premier acheteur et il y a plusieurs avantages.

En mai dernier, le prix moyen d'un plex était de 270 000 \$ dans le Grand Montréal. Des informations fournies par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM).

Le propriétaire-occupant d'un plex peut profiter de plusieurs avantages, avec des économies appréciables. Il y a la location de logements qui génère automatiquement un revenu d'appoint et qui permet au propriétaire de vivre dans un immeuble tout en profitant d'une meilleure facilité de

remboursement d'hypothèque. On parle également d'une bonne option pour ceux qui veulent s'initier au monde de l'immobilier résidentiel. Aussi, des avantages au niveau de l'impôt alors que certaines dépenses reliées au logement loué, les taux d'intérêt, les travaux d'entretien, peuvent être déductibles d'impôt, l'emprunt ayant d'ailleurs servi à l'acquisition d'un revenu de placement.

Le propriétaire-occupant d'un plex doit quand même prévoir de développer de bonnes relations humaines avec le ou les locataires; établir des priorités en termes de rénovations et d'améliorations, en plus de prévoir des réparations urgentes et périodiques. Une formule prisée par plusieurs Montréalais.



*Propriétaire-occupant d'un plex: une formule toujours populaire à Montréal.*



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!**



Le Propriétaire