

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 22, No 8

Août 2006

Le Propriétaire

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

Le contrôle des loyers réduit la valeur des propriétés

Troisième et dernier texte d'une série de trois avec Nathalie Elgrably, de l'Institut économique de Montréal

(à lire en page 10)

Soyez au Club de golf Le Mirage avec l'APQ

— page 5



Visitez notre site Internet www.apq.org

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

Le Propriétaire

Les cours de formation reprennent pour les membres de l'APQ

Avec une demande constante à ce niveau, l'APQ a décidé d'offrir une nouvelle série de cours de formation pour ses membres. Les cours seront donnés au Collège André-Grasset, situé au 1001 Crémazie Est à Montréal, de 19 heures à 22 heures.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre en règle de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.

Le premier cours sera donné le lundi 25 septembre 2006, alors que la matière portera sur la signature du bail et ses implications.

Les autres cours seront les

suivants: lundi 23 octobre 2006 (comment préparer un dossier solide devant la Régie du logement); lundi 20 novembre

2006 (les procédures à suivre pour les travaux majeurs et réparations).

Le série de cours débordera dans l'année 2007 alors que le

lundi 29 janvier, il sera question de la fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause devant la Régie du logement. Les autres sessions se tiendront le lundi 19 février 2007 alors qu'il sera question des taux d'inoccupation; le lundi 19 mars 2007 (gestion d'immeubles); et enfin le dernier cours a été cédulé pour lundi 23 avril 2007 et il sera question du volet juridique.

Les personnes qui verront à dispenser les cours seront Me Robert Soucy et Me Martin Messier, avocats, et M. Gilles Duquette de Gestion immobilière Ges-Mar Inc, pour le cours portant sur la gestion d'immeubles.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.



**Certains achètent.
D'autres investissent.**

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN® Collection Dorat 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® méritent 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 de, en toute saison. Votre confort exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Voire résidences, votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN® Collection Dorat Flamand®.

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

Garantie à vie

100% Satisfaction

Garantie à vie






Énergie Plus

FIABILITÉ pour la vie®

Fabrication et installation



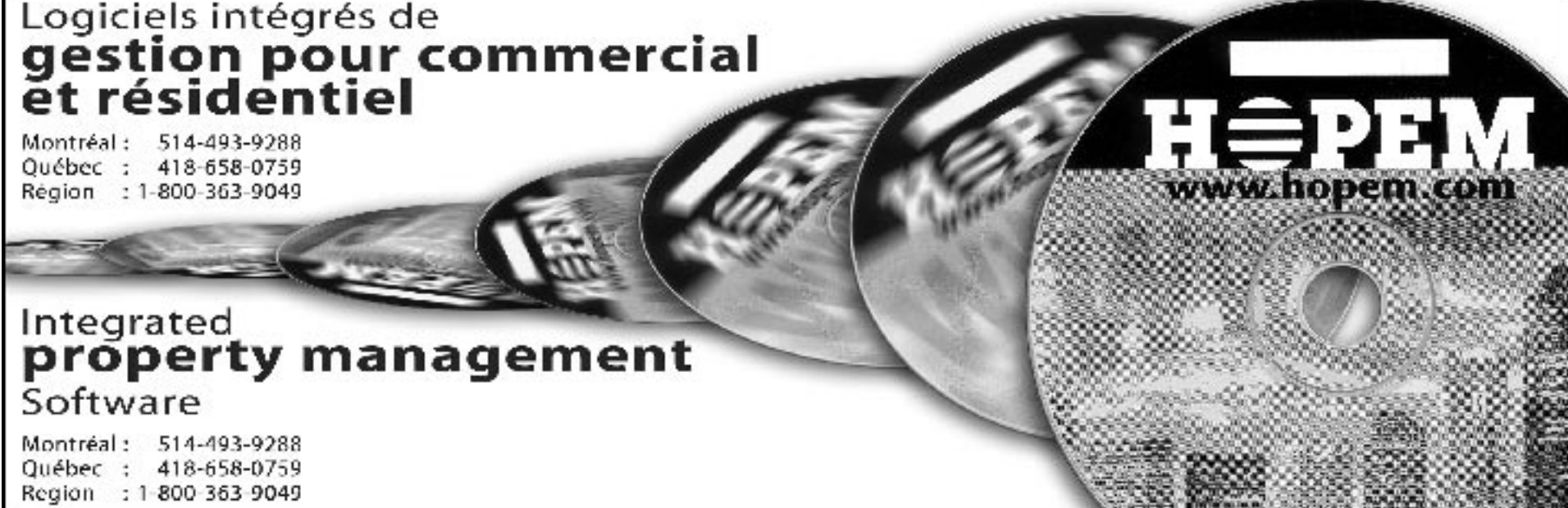
JELD-WEN

POUR LES DÉTAILLANTS

Garantie à vie


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
Région : 1-800-363-9049



HOPEM

www.hopem.com

En juillet au Québec...

Un recul important de la construction résidentielle

C'était déjà prévisible, les mises en chantier résidentielles ont connu une baisse importante au cours de juillet 2006 au Québec, avec une diminution de 31 % si on compare avec la même période en 2005. On note que 2 700 nouveaux logements ont été en construction en juillet dans les régions urbaines de 10 000 habitants et plus.

Les chiffres ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avec son dernier relevé.

C'est au niveau des logements collectifs que le recul enregistré a été le plus important, une diminution de pas moins de 40 %. Ce qui fait dire à Patricia Dépot, analyste de marché à la SCHL: "Même si l'activité connaît une

certaine volatilité, on remarque tout de même une tendance à la baisse depuis un an et demi."

La SCHL précise: "Un regard sur les données relatives aux régions de 50 000 habitants et plus nous indique cependant que le nombre d'immeubles d'appartements mis en chantier est plus élevé qu'auparavant; mais que la taille des nouveaux ensembles d'habitation tend à diminuer. En effet, on comptait en moyenne 10 logements par immeuble au début de 2004, mais ce nombre est plutôt de 7 à 8 à l'heure actuelle. Étant donné le ralentissement de la demande au cours des derniers mois, les promoteurs sont sans doute plus prudents et construisent de plus petits immeubles, en

plusieurs phases."

Une diminution aussi est constatée au niveau de la construction de maisons individuelles avec un ralentissement de 18 % si on compare avec le mois de juillet 2005. Le bilan des sept premiers mois indique d'ailleurs une diminution de 10 %.

"La réalité démographique nous rattrape, puisque le solde migratoire n'est plus aussi élevé qu'en 2002-2004, ce qui entraîne une réduction de la demande de nouveaux logements", rappelle l'analyste de marché.

Les résultats régionaux révèlent quelques

divergences. Alors qu'à Montréal, Québec, Granby et St-Jean-sur-Richelieu, le bilan des sept premiers mois de l'année affiche un recul, il est en hausse dans les autres régions de 50 000 habitants et plus.



Poto d'archives

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

16\$ / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

16\$ / indicateur

Appareils existants

Ensemble de conversion

indicateur de sortie à DEL

4\$ / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

4\$ / ensemble

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

SERVICE 24 HRS

ROGER Chayer

PLOMBERIE

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer

alain.chayer@plomberiechayer.com

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

TÉL: (514) 500-0666

1555, rue Notre-Dame-Est, Québec



Recherche Capital
Valeurs Mobilières
Depuis 1921

research capital

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

MEMBRE FCPE

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

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.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

Mot de l'éditeur**Martin A. Messier**

Depuis et même avant la nouvelle loi québécoise interdisant de fumer dans les endroits publics, en vigueur depuis quelques mois seulement, une tendance semble s'installer lentement, celle d'interdire de fumer dans un logement loué par un propriétaire.

Certains d'entre vous, comme propriétaires de logements locatifs, avez déjà prévu une clause au bail pour interdire à un locataire de fumer dans le logement. Cette procédure est légale alors que les deux parties se sont entendues sur la question et ont signé le document. Depuis la nouvelle loi anti-tabac, nous avons reçu une

L'interdiction de fumer dans un logement: une réalité qui s'implante lentement

cinquantaine d'appels de demande d'information sur le sujet auprès de nos avocats et avocates de notre service juridique.

Nous devons faire face à une nouvelle réalité. De plus en plus de locataires également, avant d'accepter de louer un logement, s'informent s'il y a des fumeurs dans l'immeuble ou déjà eu des fumeurs dans le logement convoité, alors qu'ils sont non-fumeurs.

Même si vous vous entendez avec un candidat-locataire à ce qu'il n'y ait pas de fumée dans votre logement, cette clause signée par les deux parties ne sera pas nécessairement facile à faire appliquer en cas de litige, alors qu'il faudra prouver que votre locataire récalcitrant n'a pas respecté l'entente.

Le propriétaire est en droit de se questionner, d'abord en raison des demandes des locataires pour un environnement sans fumée, ainsi

que des dommages que peuvent causer la fumée dans un logement. Un logement qui a été sous l'effet de la fumée durant plusieurs mois, voir plusieurs années, peut nécessiter des travaux plus

Il est à prévoir que cette nouvelle réalité fasse l'objet de débats devant la Régie du logement

importants afin de le remettre en bonne condition, notamment pour enlever les odeurs et les couleurs résultant de la fumée.

Il est à prévoir que cette nouvelle réalité fasse l'objet de débats devant la Régie du Logement.

Naturellement, nous vous tiendrons au courant de la tendance des tribunaux sur le sujet.

Pour le moment, nous ne recommandons pas d'en faire une exigence systématique.

Si toutefois vous désirez le faire et avez besoin du conseil d'un juriste, n'hésitez surtout pas à consulter nos experts du service juridique, un service gratuit qui vous est offert comme membre.

No Smoking in a Unit: a Reality that is Slowly Gaining Momentum

Since and before the new Québec law forbidding smoking in public places, in effect for only one month now, a trend seems to be taking root slowly; namely to forbid smoking in a unit rented by a landlord.

Some of you, as rental unit landlords, have already included a clause in your leases forbidding a tenant from smoking in his/her unit. This is legal as both parties have agreed to the matter and have signed the document. Since introduction of the new anti-tobacco law, we have received about 50 calls requesting information on the matter from our lawyers in our legal services department.

We must face soon a new reality. More and more non-smoking

tenants prior to signing a lease are asking if there are other tenants in the building who smoke, or if the previous tenant in their specific unit smoked.

However, even if you agree with a tenant not to smoke in his/her unit, this mutually-signed clause will be hard to enforce in case of litigation, and you will have to prove that the faulty tenant did not respect the agreement.

A landlord should question the right of the tenant's right to have a smokeless environment, compared to the costs of the damages that can be caused to a unit by smoke.

A unit that has been exposed to

smoking over several months or years can require major work to put it back into good condition by removing the smell and changing its colour.

This new reality will undoubtedly be the focus of many debates before la Régie du Logement. Naturally, we will keep you updated on the trends before the courts in this issue.

For the time being, we do not recommend that this issue become an incessant requirement.

If, however, you wish to do it and need legal advice, contact our legal experts. This is free if you are a member in good standing.

Volume 22, numéro 8
Août 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 Isabelle Bourcier, avocate

Sandrine Vanlelo

François Lemay

Personnel de bureau

Lyne Faquette

Isabelle Poulet

Solange Litalien

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.apq.org

Les décisions de la Régie du logement sur le site Internet de l'APQ

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est très fière de mettre à jour un répertoire de plus en plus complet de décisions de la Régie du logement via son site Internet. Ayant pour objectif de devenir la référence dans ce domaine, l'APQ invite tous les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs du Québec à visiter son site Internet www.apq.org et à transmettre les décisions de la Régie du logement.

« Alors qu'il est seulement possible d'accéder à ces données en se rendant dans un bureau de la Régie du logement, l'APQ offre l'alternative de visualiser l'information sur les décisions qui nous seront transmises par les propriétaires rapidement, notamment de leur domicile » mentionne Martin Messier, président de l'APQ.

« Et dans le but de peaufiner le répertoire quotidiennement, nous invitons les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec à nous faire parvenir non seulement les décisions récentes mais aussi celles datant de quelques années » ajoute M. Messier.

Pour ce faire, il faut faire parvenir par télécopieur (514 409-2151 ou 1-866-369-4086) les décisions en votre possession et l'APQ procédera à leur diffusion sur Internet afin que tous les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec puissent y avoir accès.

Vous voulez le logiciel intelligent de l'APQ?

514-382-9670, ext. 0

Soyez au Club de golf Le Mirage avec l'APQ mercredi 27 septembre 2006

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) tiendra son tournoi de golf le mercredi 27 septembre 2006 au Club de golf Le Mirage, situé au 3737 chemin Martin à Terrebonne. C'est une invitation du président de l'Association, Me Martin Messier.

Les membres, les non-membres, les partenaires de l'APQ, sont invités à participer à l'événement. Les frais sont de 250 \$ pour un membre de l'APQ, et de 350 \$ pour un non-membre.

La date limite pour réservation est le 15 septembre 2006:

reservation@apq.org ou 514-382-9670, poste 38.


The Quebec Landlords Association (APQ) will hold its annual golf



tournament on Wednesday, September 27, 2006 at the Mirage Golf Club, located at 3737 chemin Martin in Terrebonne. Martin Messier, APQ President invites everyone to attend.

Members, non members, APQ partners are invited to participate in the event. The cost is \$250 for an APQ member and \$350 for a non member.

The deadline to register is September 15, 2006: reservation@apq.org or 514-382-9670, extension 38.



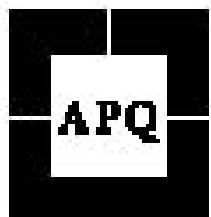
Propriétaires

de la région de l'Outaouais,


devenez membres de

l'APQ

(819) 771-5224



**Association des
Propriétaires du Québec**



Reportage publicitaire

Multi-Prêts Commercial, votre partenaire pour tous vos projets d'immobilier commercial

Financer son projet immobilier en misant sur les connaissances des conseillers en financement hypothécaire

En tant qu'investisseur immobilier, soumettre son projet de financement peut être une source d'angoisses. Il est de plus en plus difficile, même pour les promoteurs immobiliers les plus avertis, d'être au courant de tous les outils financiers qui sont à leur disposition. Afin de maximiser ses chances, avoir recours à des **spécialistes en prêts hypothécaires s'avère un atout pour tout investisseur.**

Les besoins dans le domaine de l'immobilier commercial sont devenus si importants que Multi-Prêts Hypothèques, le chef de file en courtage hypothécaire au Québec, a décidé d'ouvrir en février 2006 une nouvelle franchise dédiée à ce secteur : **Multi-Prêts Commercial**. Le succès est tel que l'entreprise est passée de deux à neuf agents hypothécaires afin de répondre à la demande.

« En tant que conseillers en financement hypothécaire, nous visons à **trouver le meilleur financement pour tous les projets commerciaux qui nous sont présentés.** », explique Sylvain Lévesque, vice-président de Multi-

res conditions de prêt

« Souvent, les institutions financières cherchent des raisons de décliner la demande de prêt hypothécaire au lieu de trouver des solutions », souligne Michel Durand, président



L'équipe Multi-Prêts Commercial: dans l'ordre, Farida Admeziem, Sylvain Lévesque, Henri Zacharie, Alain Malka, et Michel Durand.

Prêts Commercial. « Nous évaluons chaque dossier afin d'y découvrir les lacunes avant qu'il ne soit transmis aux institutions financières. » Ainsi, les promoteurs immobiliers multiplient les probabilités d'obtenir leur financement.

Trouver le bon prêteur, le meilleur taux et les meilleu-

de l'entreprise. « Une demande de financement, mal préparée, refusée par une institution, risque fort de l'être par les autres banques ». À chaque refus, une note est apposée au dossier de crédit de l'emprunteur et attire l'attention de tous les prêteurs potentiels. En cognant à toutes les portes, les entrepreneurs

peuvent « brûler » leurs projets.

Multi-Prêts Commercial vise à **réduire et faciliter les procédures** et aider les promoteurs à **acheminer leurs projets à la bonne institution financière**. Les agents de Multi-Prêts Commercial s'assureront de la **rentabilité et du rendement maximum de votre investissement en négociant** non seulement **le meilleur taux**, mais aussi **les termes et les conditions les plus flexibles**. Certaines institutions financières permettent même de financer jusqu'à 85 %, l'acquisition d'une bâtisse commerciale.

Des solutions rapides et adaptées aux besoins du client

« Travailler avec les investisseurs est passionnant. Notre énergie est dévolue à trouver des solutions, ajoute Sylvain Lévesque. On écoute les gens et on les guide à faire mieux ». Aucun projet n'est laissé de côté. Quelques fois, un simple coup de pouce suffit de notre part pour permettre à certains clients de renverser une décision défavorable rendue par certaines institutions financières. « C'est un partenariat dans lequel chacun fait appel à ses compétences afin d'atteindre un résultat. » conclut Michel Durand.

Source : Journal de Montréal, 18 février 2006

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

Multi-Prêts
COMMERCIAL COURTIER HYPOTHÉCAIRE

100, boulevard Alexis-Nihon, bur. 272, Saint-Laurent (Québec) H4M 2N7

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 ÂGÉES

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

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt. 514 748-PRÊT (7738) 877 548-PRÊT (7738)

Attention: un fournisseur d'énergie pourrait percevoir les loyers de vos locataires



Me Mélanie Chaperon

Attention: an energy supplier could collect your tenants' rents

Lorsque le propriétaire inclut dans le prix du loyer l'électricité ou le gaz à ses locataires résidentiels et qu'à cause de difficultés financières ou autres, fait défaut de payer son fournisseur d'électricité ou de gaz, le fournisseur d'énergie peut, par requête, percevoir une partie des loyers de l'immeuble allant de 15 à 25% du prix du loyer. Si le logement est alimenté par l'électricité et le gaz, la perception peut aller de 10 à 20% pour chacune des dettes.

Si le locateur a des chèques postdatés, il doit les retourner aux locataires dans les 15 jours du jugement de cession.

Si un changement de locataire survient pendant la cession, le propriétaire doit en aviser le fournisseur.

Un avis est donné par le fournisseur à tous les locataires et il indique la nouvelle manière de payer. À la

fin de la perception, le locataire recommencera à payer directement au locateur le montant prévu au bail.

La perception prend fin avec le paiement de la totalité et par la remise au fournisseur d'un dépôt ou d'une sûreté garantissant quatre (4) mois de consommation future.

Chose importante à retenir, il y a interdiction d'interrompre le service d'électricité ou de gaz pour vos locataires par les fournisseurs, même si vous êtes en défaut d'acquitter la dette.

Should a landlord include the cost of electricity in the rent, or gas for residential tenants, and should this landlord have financial difficulty and defaults on paying his electricity or gas suppliers, the latter can, by request, collect part from 15% to 25% of the building's rents. If the

dwelling is heated by electricity and gas, collection percentages can vary from 10% to 20% for each debt.

If the landlord has post-dated cheques, he/she must return them to the tenants within the fifteen days from the judgment.

Should the tenant change during the collection period, the landlord must advise the supplier.

A notice is then given by the supplier advising all new tenants how to pay. At the end of collection, the tenant must pay the landlord the amount specified in the lease.

Collection ends with full payment and remittal to the supplier of a deposit or bond guaranteeing four (4) future months of consumption.

Remember though, it is forbidden to interrupt the electrical or gas supply to your tenants even if you are in default of paying your energy debts.



S'assurer que son cabinet est bien protégé : un très bon investissement !

Grâce à l'entente conclue entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, vous pouvez profiter de protections avantageuses pour votre assurance des entreprises.

Multirisques : un contrat qui pense à tout

Le contrat multirisques de L'Assurance des entreprises La Personnelle vous évitera bien de mauvaises surprises. Cette protection, en un seul contrat, couvre notamment :

- les dommages aux lieux physiques (immeuble, local) ;
- les dommages aux biens meubles (système bureautique, système téléphonique, équipements divers, mobilier, fournitures de bureau) ;
- la perte de revenus et les frais de relocalisation en cas d'interruption temporaire des affaires, et ce **sans limites** en fonction des pertes réelles subies.

Si vous êtes **travailleur autonome**, n'hésitez pas à le mentionner à un agent de La Personnelle qui pourra vous guider vers une offre personnalisée.

L'Assurance des entreprises La Personnelle : pour que ce soit plus facile quand cela devient plus compliqué.

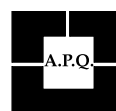
Bénéficiez d'un congé de taxe* dès aujourd'hui !

Contactez un agent expert en assurance des entreprises :

1 800 268-3063

De plus, pour obtenir une soumission d'assurance personnelle auto ou habitation, composez le 1 888 GROUPES (476-8737)

Ou demandez une **soumission auto en ligne** en tout temps à www.lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

* Offre valide jusqu'au 31 décembre 2006.

Chronique juridique

L'avis de non renouvellement du bail est déclaré valide malgré l'erreur du locataire



Me Robert Soucy

Le litige entre les parties concerne un avis d'augmentation du loyer qui a été signé par les deux locataires le 19 janvier 2006. L'avis d'augmentation du loyer en bas de page comprend deux (2) différentes lignes pour y inscrire une réponse : "J'accepte de renouveler mon bail, pour un terme d'un (1) an, aux conditions mentionnées ci-dessus,

Date
Signature du locataire solidairement

Je ne désire pas renouveler mon bail et je déménage à la fin de mon bail,

Date: 19 janvier 2006
X Christine Bennet, André Benoît

Signature du locataire solidairement

Le locateur est représenté par M. Pierre Leclerc.

La version des locataires

Le locataire reconnaît sa signature sur le document reproduit. Il raconte: M. Leclerc s'est présenté au logement le 19 janvier 2006 vers 19h30 avec l'avis d'augmentation. À ce moment, il se trouve dans la cuisine alors que sa colocataire est au salon. Selon le locataire, M. Leclerc lui explique qu'il demande une augmentation mensuelle de 30 \$ et il lui semble pressé. Du reste, M. Leclerc exige de sa part une réponse immédiate et demande à ce que l'avis soit signé sur-le-champ; ce qu'il fait en remarquant que M. Leclerc cache le contenu de l'avis avec sa main.

En fait, ce soir-là, le locataire est convaincu d'avoir signé la ligne concernant le renouvellement de son bail pour une autre année avec l'augmentation désirée de 30 \$. De plus, il soutient que M. Leclerc est reparti avec l'original de l'avis, sans lui en laisser une copie.

Le locataire explique au tribunal souffrir de diabète et, conséquemment, avoir de la difficulté à voir, surtout lorsqu'il est, comme ce soir-là, en crise d'hypoglycémie. Normalement, selon ses dires, le locataire utilise

une loupe pour lire, ce qu'il n'a pas fait le 19 janvier 2006.

Le locataire soutient que c'est la première fois qu'il signe un avis d'augmentation de loyer. Il admet avoir rencontré M. Leclerc au début du mois de février 2006 lorsque ce dernier s'est présenté à son logement pour prendre le paiement du loyer. Il y avait à ce moment-là, des boîtes en carton empilées dans le logement. Il a expliqué au mandataire du locateur que les boîtes empilées dans le salon appartenaient à un ami qui venait de voir son logement incendié. Il dit qu'il n'a jamais discuté de son déménagement avec M. Leclerc, au début de février 2006. Le locateur étant une fiducie, il ne reconnaît pas l'épouse du mandataire qui est la fiduciaire de la succession, qui était présente à l'audition.

La colocataire, Mme Christine Bennet, déclare ne savoir ni lire, ni écrire, ni compter. Sa langue maternelle est l'anglais. Elle reconnaît sa signature sur l'avis daté du 19 janvier 2006, mais elle précise qu'elle doit toujours être aidée par son colocataire avant de signer un document. Lors de la visite de M. Leclerc, elle dit avoir été seule avec ce dernier et c'est au cours de ce laps de temps que M. Leclerc lui

et garde l'autre. D'ailleurs, il leur fait signer un accusé de réception. Il produit les avis d'augmentation de 2000 à 2005. Sur chacun des avis, le nom des deux locataires est inscrit et à chaque année, le signataire de l'avis appose son nom au bas de l'inscription "j'accepte de renouveler mon bail, pour un terme d'un (1) an, aux conditions mentionnées ci-dessus."

Selon M. Leclerc, le 19 janvier 2006, il se rend au logement des locataires. Ce jour-là, les deux (2) sont présents et Mme Bennet signe la première puis, par la suite, M. Benoît le colocataire. Au moment de la signature, M. Benoît n'a pas mentionné son problème de santé à M. Leclerc, qui prétend leur avoir laissé une copie de l'avis. M. Leclerc déclare ne pas être au courant du diabète et du problème d'hypoglycémie du locataire. Ce dernier ne lui en a jamais parlé. Selon lui, la visite a eu lieu dans l'après-midi vers 15h00.

Le 1^{er} février 2006, M. Leclerc se rend querir le loyer et constate que plusieurs boîtes sont empilées au salon. Il demande au locataire s'il a commencé à emballer. Ce dernier répond non qu'il s'agit plutôt de choses à donner. M. Leclerc affirme que Mme Bennet a toujours signé en présence de M. Benoît, son colocataire, après lui avoir demandé son opinion. Même lorsque Mme Bennet signait seule un avis dans le passé, M. Benoît était toujours présent.

Enfin, l'épouse de M. Leclerc témoigne à l'audience qu'elle connaît bien le locataire puisque M. Benoît les a aidé à déménager dans le passé, il y a 3 ans à peine et qu'en plus elle lui parle régulièrement.

Conclusion de la Régie

Selon la Régie du logement, les locataires ont le fardeau de la preuve, soit d'établir la cause à l'appui de leur demande. Ils se devaient de prouver qu'ils ont été induits en erreur puisqu'ils n'ont jamais eu l'intention de mettre fin à leur bail et qu'ils ont été obligés de signer ledit avis sans réflexion. La Régie du logement n'a pas cru la version des locataires et elle rejette la demande des locataires.

La version du locateur

M. Leclerc s'occupe de la fiducie depuis 1999. Il raconte qu'à chaque année, il prépare les avis d'augmentation de loyer. Il se présente chez les locataires, leur remet une copie

Logo: **Groupe Investors**
DES SOLUTIONS À VOTRE ASPIRE
LES SERVICES FINANCIERS UNIFIÉS
CHARNY DE SERVICES FINANCIERS



En affaires depuis 1979

Baignoire

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



**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE
DE LA BAIGNOIRE**

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



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

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

C'est le temps de teindre !:

Le bois extérieur doit être protégé et la teinture s'y prête à merveille.

Il faut tout d'abord distinguer deux types de teinture, à savoir : les teintures à base d'alkyde (huile) et les teintures au latex (eau).

Les produits à l'eau sont recommandés pour l'application sur des surfaces de bois verticales comme les parements, les clôtures et autres surfaces sur lesquelles l'eau ne peut séjourner. Elles sont disponibles dans la version opaque dans de multiples coloris.

Les teintures alkyde sont disponibles en version opaque et semi-transparente. La teinture semi-transparente à l'alkyde fait merveille sur les surfaces de bois neuf comme les patios par exemple.

Toute surface horizontale sera adéquatement protégée par ce type de teinture.

Les teintures alkyde opaques sont réservées à l'utilisation sur des surfaces qui sont déjà teintes et sur lesquelles une teinture semi-transparente ne peut être utilisée.

Les teintures à bois s'avèrent plus performantes que les peintures à l'huile car elles sont formulées de façon à nourrir le bois et contribuent ainsi à prévenir le fendillement.

Il ne faut surtout pas oublier de les traiter régulièrement si on veut conserver son bois en santé !

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^e 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



Berthold
Lévesque

levesque@leproprietaire.ca

Troisième et dernier texte d'une série de trois textes: "La face cachée des politiques publiques" de Nathalie Elgrably, des Editions Logiques/Institut économique de Montréal 2006 (www.iedm.org), en particulier le chapitre qui traite de l'habitation au Québec: Aussi efficace qu'un bombardement! On ne peut demeurer indifférent aux opinions de Mme Elgrably et vos commentaires sont toujours bien appréciés à info@leproprietaire.ca

Le contrôle des loyers, qui est instauré et renforcé périodiquement dans l'objectif de permettre aux ménages à revenus faibles de payer des loyers modestes, cause, hélas, une pénurie de logements et des pratiques (pots-de-vin, pas de porte, rachat des vieux meubles et discrimination) qui, en réalité, ne contribuent pas à aider les ménages visés par ledit contrôle.

De plus, le contrôle des loyers procure uniquement un avantage aux locataires en place au moment où il est introduit. Ces derniers bénéficient d'une aubaine et ne se résignent pas à quitter leur logement même si leurs finances leur permettent d'accéder à la propriété. De nombreuses études ont montré que les appartements dont le loyer est contrôlé sont le plus souvent occupés par des professionnels de la classe moyenne.

À ce sujet, une étude menée en 1994 (Rolfe GOETZE, *Rent Control : Affordable Housing for the Privileged, Not the Poor. A Study of the Impact of Rent*

Control in Cambridge, Cambridge, Mass., GeoData Analysis, 1994) a indiqué que ce type de logements est surtout habité par des professionnels instruits tandis que les familles pauvres, les personnes âgées et les étudiants y ont très difficilement accès.

Finalement, le contrôle des loyers réduit, ou tout au moins limite, la valeur des propriétés, car elle est en partie basée sur les revenus de location. Comme les taxes municipales sont calculées en fonction de la valeur foncière, les villes voient leurs recettes fiscales diminuer et se tournent vers les autres contribuables pour combler leurs besoins financiers.

Tous les payeurs de taxes se trouvent donc indirectement pénalisés par le contrôle des loyers et on pourrait longuement débattre de l'équité de cette forme de répartition.



Nathalie Elgrably

Nous avons mentionné que l'objectif de notre analyse se limite à évaluer l'outil utilisé, soit le contrôle des loyers, et à déterminer

s'il contribue à aider les ménages défavorisés. Nous avons conclu que cette forme d'intervention est un cancer dévastateur qui ronge graduellement l'immobilier locatif en plus de défavoriser les familles dans le besoin.

Il reste à présent à identifier les conditions qui inciteraient les investisseurs à choisir la construction d'immeubles de rapport et qui motiveraient les propriétaires actuels à entretenir et à rénover leurs habitations. La solution est simple : il faut s'assurer que le logement locatif redevienne un investissement attrayant, donc rentable, et la seule manière d'y arriver est d'abandonner le contrôle des loyers et de permettre au locateur de récupérer le droit de regard sur sa propriété.

Face à cette proposition, les activistes de gauche ne tardent pas à clamer leur indignation et leur mécontentement en prétextant que cette façon de faire augmentera les loyers et le nombre d'évictions, et qu'elle créera une foule de sans-abri.

Plutôt que de se perdre en spéculations sans fondement et de s'intoxiquer d'idées fausses, regardons comment le marché de l'immobilier locatif a réagi dans les villes où le contrôle des loyers a été aboli. En janvier 1997, les villes de Boston, Cambridge et Brookline ont été les premières grandes villes américaines à tenter l'expérience et non seulement les résultats

ont été satisfaisants, mais aucune des prédictions terrifiantes des opposants ne s'est réalisée. Par suite de la déréglementation, la construction d'immeubles

de rapport a augmenté pour la première fois depuis 25 ans, venant ainsi atténuer la hausse des loyers enregistrée initialement. À cet égard, une étude menée par la Ville de Cambridge (City of Cambridge, Mass., *Housing Market Information*, Cambridge Community Development Department, 20 juin 2003, http://www.ci.cambridge.ma.us/~cdd/data/housing/hsgprofile_2003.pdf.) indique que le loyer moyen pour un appartement de deux chambres a affiché une baisse de 9,2 % d'août 2002 à avril 2003.

Mais s'il est préférable d'abolir le contrôle des loyers, rien ne nous oblige à sacrifier par voie de conséquence les bonnes intentions qui l'ont initialement inspiré. Il reste possible de venir en aide aux familles démunies en leur fournissant une assistance financière.

Celle-ci peut prendre la forme d'une allocation au logement ou de bons pour le logement déterminés en fonction du revenu du ménage.

Ce système a le mérite d'être bon marché et, surtout, d'être efficace, car il ne modifie pas les incitations à la construction de nouveaux logements et à l'entretien des logements existants. Comme la pénurie est vouée à disparaître dans un système déréglementé, les propriétaires ne tarderont pas à sentir les pressions de la concurrence et redoubleront d'efforts pour attirer les locataires.

La qualité des logements locatifs s'améliorera et il sera ainsi possible aux familles moins bien nanties de vivre dans des logements convenables sans y consacrer une part importante de leurs revenus, sans être victimes de discrimination et sans avoir à verser d'importants pots-de-vin.

Si le contrôle des loyers présente effectivement les faiblesses identifiées jusqu'ici et s'il est vrai qu'il nuit au segment de la population qu'il doit précisément

La face cachée des politiques publiques (3)

Le contrôle des loyers réduit

Fin de la série de trois textes...

la valeur des propriétés

aider, comment expliquer que nos dirigeants saluent cette intervention et n'hésitent pas à y avoir recours ? En réalité, ce sont très souvent des considérations autres que l'efficacité qui motivent les gouvernements à instaurer et à maintenir un contrôle des loyers. Préoccupés par l'image qu'ils projettent et soucieux de plaire à

l'électorat, les politiciens optent pour un contrôle des loyers, car cette intervention donne l'illusion d'un État qui a à cœur le bien-être des plus démunis et qui se préoccupe de leur assurer un niveau de vie convenable.

Et même s'ils savent que leur intervention occasionnera d'importants effets pervers à plus

long terme et qu'il serait préférable de libéraliser le marché, aucun homme politique ne risquerait sa carrière pour une action dont les bienfaits seront notables lorsqu'il aura quitté le pouvoir.

Le contrôle des loyers est une intervention qui offre une solution à court terme, qui assure aux politiciens la reconnaissance

immédiate de certains électeurs et qui n'occasionne pas de dépenses fiscales.

Ces trois critères sont, hélas, bien souvent suffisants pour qu'une intervention soit mise de l'avant sans analyse approfondie et sans se soucier des effets qu'elle occasionne à plus long terme sur l'ensemble d'un secteur.



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



Agents immobiliers

Gilbert Pelletier

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

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

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

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

Armoires et Comptoirs

Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc
Tél.: (514) 364-9772
pg@aclasalle.com

www.armoiresetcomptoirslasalle.com

- Service complet de comptoirs et armoires
- Directement du manufacturier
- 3 représentants dédiés aux investisseurs immobiliers

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

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

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

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

Calfeutrage

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

Excellente Toiture

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

- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23

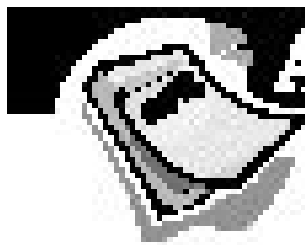
Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Economie d'énergie

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336
Cell.: (514) 703-6146

- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

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

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

Charara Électrique

Maître électricien
Plus de 20 ans d'expérience
Tél/fax: (514) 342-4470
Cell.: (514) 945-6538

- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Intercom et alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 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 Électrique

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
Téléc.: (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
Téléc.: (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

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

Tél.: (514) 633-9925

- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

www.spheratest.com
Martin Forgues, chargé de projets
mforgues@spheratest.com
Frédéric Clair, chargé de projets
Tél.: (514) 522-5005
Téléc.: (514) 522-1397

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector, Rosemère, Qc
Tél.: (514) 731-3644

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

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

Bureau d'évaluation

Carmon inc.

3914 Bélair, Suite 200, Montréal
Tél.: (514) 374-3234
(450) 622-3488

- Nous desservons les régions de Repentigny, Legardeur, Laval et Rive-Nord, St-Eustache, St-Sauveur

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
Téléc.: (450) 619-2525
www.vulcaininc.com

- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie



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

Gaz naturel

Service de gaz naturel

Centre-ville inc.

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

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

Gestion de l'énergie

Gératio inc.

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

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

Gestion immobilière

Gestion immobilière

Proгим inc.

Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com

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

Gestion immobilière

Oregon Inc.

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

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

Gestion immobilière NJK

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

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète
- Nous pouvons gérer de 6 logemens à 300 logements

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
Tél.: (450) 491-7575
PTD@huissierdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Magex Technologies Inc.

Logiciel de gestion immobilière
Convivial, complet et abordable
Service à la clientèle hors-pair
Demandez une démo personnalisée
Sans frais: 1-866-886-2439

Proprio Expert inclut:

- Gestion des baux, comptabilité
- Production des relevés 4, impression des lettres
- Comptes fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteurs bâtiment

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
 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
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

Nettoyage Dry-Sec

Tél.: (450) 969-2388
 Sans frais: 1-877-969-2388
 www.nettoyagedrysec.net

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

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
 Sans frais: 1-888-bétonel
 www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

675 Montée de Liesse
 Montréal, Qc H4T 1P5
 Tél.: (514) 337-1060
 Division commerciale

- Traitement et fertilisation de pelouse
- Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc
- Analyse de sol
- Résultats visibles. Garanti!

Plomberie et chauffage

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

Servitech Combustion inc.

Tél.: (514) 353-6732
 Partout au Québec:
 1-877-353-6732

- Insatallation et modification de chauffage
- Chaudières de toutes capacités
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Nous transformons votre énergie... avec efficacité!
- Membre du groupe Gaz Métropolitain Plus

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

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, prélarats, 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

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

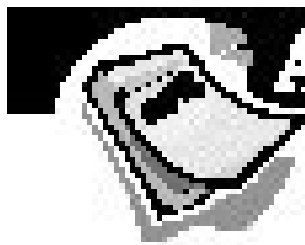
Produits d'entretien

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





Rénovation

Construction Ducan

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

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

Gestion Robert Cloutier inc.

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

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

GR Rénovation d'aluminium

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

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

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

Réparation

Maintenance Canada

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

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

Systemes de chauffage

Servitech Combustion inc.

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

- 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

Toitures

Toitech Canada

Tél.: (514) 243-7774
Sans frais: 1-866-397-7774

- Commercial et résidentiel
- Toiture fabriquée avec des pneus recyclés qui sont conçus pour s'étendre et se contracter avec le mouvement de la surface
- **Prix très abordable!**

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670

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

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



La face cachée des politiques publiques (3)

Rental Control Reduces Property Value!

NDLR:

Third and last text in a series of three texts : “La face cachée des politiques publiques” (The Hidden Face of Public Policies) by Nathalie Elgrably, Editions Logiques/Institut économique de Montréal 2006 (www.iedm.org) specifically the chapter that deals with housing in Québec: As effective as a bombing ! One cannot remain indifferent to Mrs. Elgrably’s opinions and your comments are always welcome at info@leproprietaire.ca

Rent control also ultimately reduces, in whole or in part, the value of income property, since the value of such property corresponds to tenant-generated revenue. In addition, since municipal taxes are calculated as a function of property value, cities see their revenues decrease as a result of rent control and they must turn to other sources to meet their financial requirements. All taxpayers thus find themselves indirectly penalized by the policy. We could debate for endless hours about the fairness of this means of distributing the tax burden.

As we have mentioned, the goal of our analysis is limited to assessing the use of a particular policy – namely rent control – and to determine if this approach contributes to the welfare of lower income households. What we have found is that rent control in fact becomes an insidious cancer that not only reduces the availability of rental housing over time but actually makes life harder for needy families.

It remains for us to identify what factors might encourage investors to develop income property, as

well as induce existing landlords to upgrade their apartments. The solution is straightforward; they must be assured that apartment buildings will again become attractive investments, i.e., profitable.

The only way to render them profitable is by abandoning rent control and by returning to owners their full property rights. Faced with the idea of rent control being eliminated, however, activists on the Left have never been slow to vent righteous indignation. They declare that repeal of the policy will cause rents and evictions to

and none of the nasty predictions from those opposed to abolition came to pass. As a result of deregulation, construction of income property increased for the first time in a quarter century, which served to ease skyrocketing rents.

A study conducted by the City of Cambridge, Massachusetts (Housing Market Information, Cambridge Community Development Department, June 20, 2003, http://www.ci.cambridge.ma.us/~cdd/data/housing/hsgprofile_2003.pdf.) shows that the average rent for a two-room

This option has the merit of being relatively inexpensive, and above all of being efficient, because it does not remove the incentive for new apartment construction or for the proper upkeep of existing apartments.

As the housing shortage is sure to disappear in a deregulated system, landlords will rapidly feel the pressure of competition and they will intensify their efforts to attract tenants. The quality of apartments for rent will improve, and it will thus be possible for our less affluent families to live in suitable housing, this without breaking their budget just to put a roof over their heads – and without having to bribe anyone!

If rent control indeed results in the dire consequences that we have identified, and if it harms the very people it’s meant to help, how do we explain the readiness of our law makers to commend and adopt the policy? In reality, considerations that have nothing to do with efficacy often provoke governments to institute rent control. They do it because the primary concern of politicians is to look good to the people who elect them.

They do it because policies like rent control give the impression of a big-hearted State looking out for the disadvantaged. Even if politicians are aware that rent control will create severe adverse effects over the long term, and that the wiser course would be to liberalize the market, how many of them would risk their careers on a strategy that will bear fruit only long after they have left office?

Rent control is a blunt tool of intervention that provides a short term solution, delivers the instant gratitude of a bloc of voters to politicians, and involves no public expenditure. These three criteria, unfortunately, often suffice to justify a policy that was introduced without in-depth analysis and without careful regard for the consequences it would inflict upon an entire sector of the economy.



Nathalie Elgrably

skyrocket, and that an army of homeless will shortly be camping in the streets.

Experience has shown such speculation to be baseless fearmongering. Let’s examine how the apartment market actually responded in cities where rent control was abolished. In January 1997, Boston, Cambridge, and Brookline were the first major American cities to repeal the policy. The results were favourable

apartment went down by 9.2% between August 2002 and April 2003.

It should be said that while the preferred path is abolition of rent control, no government is thereby obliged to turn away from the goals that originally inspired the policy. Disadvantaged families can still be helped. Financial aid in the form of rental subsidies or vouchers can be calculated on the basis of household income.

OFFRE TEMPORAIRE

CHAUFFAGE

■ Chauffage

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

200 litres gratuits*

■ 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



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

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

Chronique financière



Noël Hémond

Des études postsecondaires représentent un atout précieux, mais également très coûteux. Pourquoi alors payer plus qu'il ne le faut? Que vous soyez étudiant ou parents d'étudiant, vous devriez connaître et utiliser les avantages fiscaux applicables aux frais de scolarité et autres frais d'études. Dans son budget de 2006, le gouvernement fédéral a augmenté les crédits d'impôt destinés aux étudiants; ils peuvent aider à réduire un peu plus le coût des études postsecondaires – et, comme parents et étudiants le savent bien, toute aide, si petite soit-elle, est appréciée!

Voici l'information la plus récente sur les avantages fiscaux destinés aux étudiants de niveau postsecondaire et sur la façon d'en profiter au maximum.

Crédit pour frais de scolarité et d'études

Un étudiant peut demander un crédit d'impôt pour des frais de scolarité et d'études engagés au cours d'une année d'imposition, plus tout montant inutilisé qu'il a reporté des années précédentes.

Le crédit pour frais de scolarité et d'études est d'abord demandé par l'étudiant, même si une autre personne a payé ces frais. Si l'étudiant n'a aucun revenu imposable ou si ses crédits d'impôt provenant d'autres sources suffisent à ramener à zéro son impôt à

Apprendre en économisant de l'impôt

payer, il peut transférer le montant inutilisé pour frais de scolarité et d'études à un époux ou conjoint de fait, ou à un parent ou grand-parent. Aucune limite ne s'applique au montant transférable à un époux ou conjoint de fait, mais les transferts aux parents ou grands-parents sont limités à 5 000 \$ par étudiant.

Un étudiant peut reporter la portion inutilisée de ses frais de scolarité et d'études et demander le crédit dans la déclaration d'une année ultérieure, mais les montants reportés ne peuvent être transférés à qui que ce soit. Le crédit à l'égard des montants reportés doit être demandé au plus tard la première année où l'étudiant paie de l'impôt fédéral.

Même si un étudiant n'a aucun impôt à payer et reporte la totalité ou une partie de ses frais de scolarité et d'études, il doit néanmoins produire une déclaration de revenus pour permettre à l'Agence du revenu du Canada d'inscrire dans ses dossiers les montants inutilisés au titre des frais de scolarité et d'études qui sont reportés à d'autres années.

Impôts sur les bourses d'études, de perfectionnement ou de récompense

Dans le budget de 2006, le gouvernement a éliminé le plafond précédent de 3 000 \$ à l'égard du montant de bourses d'études, de perfectionnement ou de récompense qu'un étudiant peut recevoir sans payer de l'impôt fédéral. Les revenus de cette nature sont maintenant complètement exonérés d'impôt.

Crédit d'impôt pour manuels

Ce crédit a également été annoncé dans le budget de 2006 et s'élève, pour un étudiant à temps plein, à 65 \$ pour chaque mois où celui-ci a droit au crédit d'impôt pour études (20 \$ dans le cas d'un étudiant à temps partiel). Le gouvernement estime que ce crédit donnera lieu à une réduction d'impôt fédéral d'environ 80 \$ par année pour un étudiant à temps plein type.

Les montants inutilisés du crédit d'impôt pour manuels peuvent être ajoutés aux montants inutilisés du crédit pour frais de scolarité et d'études qui sont reportés à une année ultérieure ou transférés à une personne admissible.

Crédit d'impôt pour versements d'intérêt

On peut demander ce crédit non remboursable à l'égard des intérêts

versés dans le cadre du Programme canadien de prêts aux étudiants ou d'un programme provincial associé; on peut aussi le reporter jusqu'à concurrence de cinq ans.

Une bonne planification fiscale peut contribuer à réduire le coût sans cesse croissant des études postsecondaires – et elle peut vous apporter des avantages similaires à l'égard de tout autre aspect de vos finances. Un planificateur financier vous mettra au parfum des meilleures façons de réduire vos impôts et d'embellir vos perspectives d'avenir.

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

Conseiller financier qui peut vous aider à faire les meilleurs choix de placement en fonction de votre situation financière unique.

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 chaudière
- 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

GE Distributeur autorisé en
TOUT LE QUÉBEC

Membre du groupe
Gaz Métropolitain Plus

benor Fenêtres / Portes **benor** Rampes / Clôtures

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

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



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 président de l'Association des Propriétaires du Québec, Monsieur Martin Messier, a l'honneur de vous inviter au



Tournoi de golf de l'APQ



Bienvenue aux membres et non-membres de l'Association ainsi que nos fournisseurs.

Coût : Membre 250\$
 Non-membre 350\$

*Mercredi 27 septembre 2006 au
Club de golf le Mirage
3737, chemin Martin
Terrebonne*



Date limite pour réservation le 15 septembre 2006.

Pour réservation : reservation@apq.org ou 514.382.9670, poste 38