

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 1

Janvier 2008

Le Propriétaire

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

Les taux d'inoccupation sont à la hausse à Montréal et Sherbrooke mais en baisse à Ottawa- Gatineau et Québec

Une autre locataire qui profite allègrement du système et qui épuise un propriétaire

Profil de
membre
page 10

Mot de l'éditeur

**Le libre marché serait une
bonne partie de la solution !**

**The Free Market would be
a good part of the Solution !**

Bonne Année 2008 !

Sixième hausse consécutive dans la région métropolitaine de Montréal

Le pourcentage d'appartements inoccupés a franchi le 2,9 % en octobre 2007, selon la SCHL

Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté en octobre 2007 dans la région métropolitaine de Montréal, pour atteindre maintenant 2,9 %, selon l'enquête annuelle sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le taux était de 2,7 % pour la

du marché du travail cette année pour les moins de 25 ans, le solde migratoire en baisse par rapport à l'année dernière et le mouvement d'accession à la propriété, comme en témoigne la vigueur du marché résidentiel, sont autant de facteurs ayant contribué à freiner la demande de logements locatifs.

Sandra Girard, analyste principal

ailleurs, bien qu'on s'attende à un recul de la migration nette, le solde demeurera positif ».

« Même si le nombre des logements locatifs récemment achevés et arrivés sur le marché a continué d'augmenter dans la région métropolitaine de Montréal, le parc locatif montréalais a rapetissé par rapport à l'année dernière. En fait, plusieurs immeubles locatifs échantillonnés ne répondaient plus aux critères de l'enquête et ont donc été retirés ».

« En plus d'une demande de logements locatifs qui est demeurée forte, l'offre a été un peu moins abondante, ce qui a contribué, dans une certaine mesure, à limiter la hausse du taux d'inoccupation dans la région de Montréal », mentionne Sandra Girard.

C'est le segment des loyers les plus chers (900 \$ et plus) qui connaît un plus fort taux d'inoccupation, soit 4,5 % en octobre dernier, comparativement à 3,0 % pour la même période en 2006.

Par rapport à octobre 2006, le taux d'inoccupation s'est davantage accru à Laval et sur la Rive-Sud, alors qu'il a peu bougé sur l'île de Montréal et sur la Rive-Nord. « En effet, le taux d'inoccupation a progressé de 0,7 % et de 0,6 % de point de pourcentage à Laval et sur la Rive-Sud pour atteindre 2,7 % et 2,6 %, respectivement. Sur l'île de

Montréal, il était de 3,1 % et, sur la Rive-Nord, de 1,3 % ».

En octobre dernier, les locataires ont dû déboursier en moyenne 647 \$ par mois pour louer un appartement de deux chambres, et la hausse estimative du loyer moyen des logements de deux chambres situés dans les immeubles existants a été un peu plus faible que l'année dernière (2,3 % contre 2,8 % en 2006).

La SCHL précise qu'elle utilise maintenant une mesure (introduite l'an dernier) qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence de ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes.

Il est à noter également que les copropriétés offertes en location connaissent aussi une hausse du taux d'inoccupation. En octobre dernier, ce taux atteignait 3,8 % comparativement à 2,8 %, en octobre 2006.

« Ce taux d'inoccupation relativement élevé s'explique notamment par la cherté des appartements en copropriété offerts en location par rapport aux appartements traditionnels.

L'APO commente :
(Mot de l'éditeur en page 4)



même période en 2006.

« La demande de logements locatifs est demeurée forte dans la RMR de Montréal, et cela en dépit du fait que l'évolution de certains facteurs importants favorisait un relâchement plus prononcé de celle-ci. Bref, la faiblesse relative

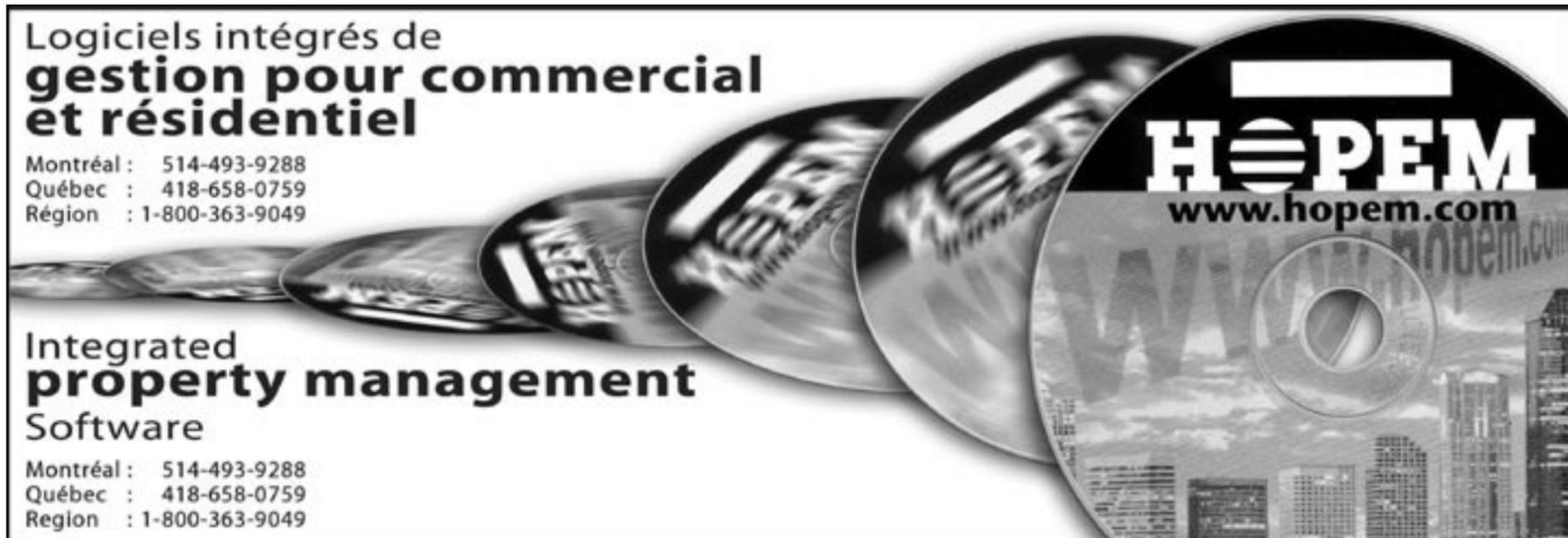
de marché à la SCHL précise davantage : « Toutefois, le niveau d'emploi chez les jeunes demeure tout de même élevé et, au troisième trimestre de 2007, l'emploi a recommencé à s'accroître légèrement après avoir connu un début d'année difficile ». Par

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

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

Integrated
property management
Software

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



Pour informer sur les perspectives du marché de l'habitation L'APQ sera dans votre région, réservez immédiatement votre place !

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

Québec

Une première rencontre aura lieu à Québec le 14 janvier 2008, et elle se tiendra à l'Hôtel Québec Inn (Salle Dauphin), de 19 h à 22 h. La soirée comprendra deux volets: formation juridique sur « la signature du bail et ses implications »; et perspectives du marché de l'habitation de la région de Québec, d'après les statistiques émises par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les conférenciers invités

seront Me Robert Soucy et Me Martin A. Messier, président de l'APQ.

Gatineau

À Gatineau, ça se tiendra le 22 janvier 2008, à la Cabane à Bois-Rond (Salle Giguère), 331 boulevard Cité des jeunes. Encore là, le conférencier invité est Me Messier, président de l'APQ, qui entretiendra les propriétaires de la région sur les perspectives de

l'habitation. La rencontre se tiendra de 19 h à 22 h, et il faut réserver votre place en communiquant au 819-771-5224.

Montréal

La rencontre pour la région de Montréal se tiendra le 29 janvier 2008 à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est (Salon Viau). Les perspectives du marché de l'habitation seront présentées par une analyste de marché de

la SCHL, Mme Sandra Girard. Il faut réserver en composant le 514-382-9670, poste 0; ou reservation@apq.org.

Lanaudière

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



Les 25 février et 17 mars 2008

Prochaines formations APQ : la fixation d'un loyer et comment éviter les pièges de la location

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

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

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

selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Les pièges de la location

Cette autre formation gratuite pour les membres de l'APQ portera sur comment détecter les pièges de la location d'un logement, et cette session se tiendra aussi à l'Auberge Universel (Salon Viau) au 5000 Sherbrooke Est à Montréal, le 17 mars 2008.

Les conférencières seront Me Mélanie Chaperon, avocate et conseillère juridique à l'APQ, et Mme Estelle Fabre, conseillère aux membres.

Cette nouvelle formation mise sur pied permettra aux participants d'apprendre ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc).

Il faut s'inscrire et réserver sa place : 514-382-9670, poste 0; ou reservation@apq.org

Nedco MIEUX CONSOMMER
www.nedco.ca

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils	Subvention de	16\$ / indicateur
Indicateur de sortie à DEL		
Appareils existants	Subvention de	4\$ / ensemble
Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL		

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec ses spécialistes éclairage qui couvrent le Québec en entier, Nedco peut vous aider à saisir l'opportunité que peut représenter le programme Produits Efficaces - Éclairage d'Hydro-Québec.

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-9507

ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél.: (514) 590-0666
www.plombierchayer.com

Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

Les dernières statistiques de la SCHL nous lancent un message important à l'effet que le libre marché que votre Association favorise depuis des années serait une bonne partie de la solution à la disponibilité des logements, alors que les taux d'inoccupation sont en progression constante dans les différentes villes du Québec,

Le libre marché serait une bonne partie de la solution

particulièrement à Montréal.

Le taux d'inoccupation a atteint 2,9 % en octobre 2007 dans la région métropolitaine de Montréal et on remarque une constance dans cette progression vers le haut depuis les dernières années. Même des organismes qui représentent les locataires, tels que FRAPRU se disent d'accord que les locataires commencent maintenant à avoir les coudées plus franches pour faire le choix d'un logement.

Nous croyons toujours que le contrôle actuel au niveau du logement résidentiel privé est beaucoup trop important et si nous favorisons davantage ce libre marché, qui permettrait aux propriétaires d'ajuster leurs loyers pour en faire une saine gestion, serait à l'avantage non seulement de ceux-ci mais également de tous les locataires.

Ce libre marché qui permettrait

d'ailleurs d'avoir des loyers plus élevés, alors que les logements sont reconnus pour être les plus accessibles à Montréal que dans les autres grandes villes du pays (selon les derniers chiffres émis par la SCHL), provoquerait un effet bénéfique sur les rénovations mineures et majeures des logements. Cet effet atteindrait évidemment les locataires avec l'accès à des logements plus intéressants.

Les gouvernements, depuis des années, ne semblent pas vouloir légiférer sur le secteur de l'habitation au Québec, et cette inertie provoque de plus en plus une détérioration du parc immobilier résidentiel actuel. Remettons les logements insalubres dans une catégorie à part, mais il n'en demeure pas moins que les logements du Québec, même s'ils sont en grande partie du privé,

devraient avoir une attention particulière de nos élus. C'est urgent, lorsqu'on sait que les logements du Québec, depuis cinq ans, ont un besoin de rénovations qui est passé de 30 % à 35 %, selon des données de la SCHL. C'est inquiétant !

Dans un autre ordre d'idée, prenez le temps de bien analyser vos ajustements de loyers pour l'année qui vient, et l'APQ peut toujours vous conseiller à ce niveau. Bonne et Prospère Année 2008, et surtout Bonne Santé à vous et aux êtres qui vous sont chers.

The Free Market would be a good part of the Solution

Recent figures from The Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) reveal an important message concerning the argument favoured for years by our Association to the effect that the free market would be a good part of the solution towards higher vacancy rates in housing at a time when these rates are constantly rising in many Quebec cities, especially in Montreal.

Vacancy rates have reached 2,9 % in October 2007 in the Montreal metropolitan region while a constant upward progression has been noticed in the last few years. Even organizations representing tenants, such as FRAPRU (Popular Action Front for Urban Planning) agree when they notice that tenants are becoming blunter when it comes to choosing a dwelling.

We still believe that present regulations at the private residential dwelling level are much too

intrusive and, if we continue to favour the free market which allowed landlords to adjust their rents in order to manage them carefully, that would be to the advantage, not only of the landlords themselves, but also of all the tenants.

The free market which would, after all, allow for higher rents whereas everyone knows that housing in Montreal is admittedly amongst the most accessible of all the other big cities in the country (according to the latest figures released by the CMHC), would in fact positively influence major and minor housing renovations. This consequence would of course reach tenants with access to more interesting dwellings.

For years governments have seemed to be unwilling to legislate in the housing sector in Quebec

and this inertia has provoked an ever growing deterioration of the present residential real estate pool. Even if we would put unhealthy dwellings in a class apart, the fact remains that housing in Quebec, although it is mostly private in its nature, should be of special concern to our elected representatives. This is all the more urgent when one realizes that, in the last five years, housing in Quebec has been in need for renovation at rates passing from 30% to 35% according to data from the CMHC. This is very worrisome!

Something entirely different now: please take the time to analyze your rent adjustments well for the coming year. The APQ is always ready with advice in this domain. Have a Good and Prosperous Year 2008! We especially wish you and your loved ones Good Health.

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.apq.org

Volume 24, numéro 1
Janvier 2008

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Payette & Simms

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

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Me Mélanie Chaperon, avocate

Me Jean-Olivier Reed, avocat

François Lemay

Solange Litalien

Personnel de bureau

Isabelle Poulet

Céline Achambault

Monica Popescu

Conseillers

Guy Langelier

Germaine Régnier

Gérald Leblanc

Diane Gagnon

Lyssa Gaudette

Pierre Maurais

Lukas Dufault

Publi-reportage



Jacques Dionne

Une stratégie au potentiel illimité

pour lesquels les intérêts ne sont pas déductibles en emprunts servant à gagner un revenu d'immeuble ? Ainsi, les intérêts sur emprunts deviendraient déductibles aux fins de l'impôt. Mais comment atteindre cet objectif ? Quel est le « truc » ? Simple : il suffit d'utiliser les revenus de location de l'immeuble pour payer les frais personnels et d'emprunter pour payer les frais d'exploitation de vos immeubles. Mais comment y parvenir ? Grâce à la technique de « mise à part » de l'argent.

La « Mise à part » de l'argent

La mise à part de l'argent est une technique fiscale portant sur la déductibilité des intérêts de vos emprunts.

C'est très simple, en finançant vos dépenses d'exploitation, vous libérez ainsi vos revenus de location pour payer vos dépenses (assurances, paiements hypothécaires, Hydro-Québec, rénovation, taxes scolaires et municipales, ...) et rembourser vos

emprunts personnels pour lesquels les intérêts ne sont pas déductibles. En remplaçant progressivement l'ensemble de vos dettes personnelles (prêts hypothécaires de la résidence principale et secondaire, prêt auto, cartes de crédit, ...) par des dettes ayant servi au financement des dépenses d'exploitation de votre immeuble, les intérêts payés sur ces emprunts deviendront alors déductibles d'impôts. Ainsi, vous profiterez d'économies d'impôts substantielles.

Nouvel emprunt hypothécaire

Par un nouvel emprunt hypothécaire, il vous sera possible de mettre en place une stratégie hypothécaire vous permettant d'appliquer la technique de mise à part. Faites des économies substantielles en consultant un courtier hypothécaire qui pourra vous aider à définir la structure financière appropriée.

Position du gouvernement fédéral

La technique de « mise à part » de l'argent a fait l'objet d'une demande de décision auprès du gouvernement fédéral. Ce dernier a confirmé que les intérêts sur emprunts contractés pour financer le compte de charges seraient déductibles et que la règle générale anti-évitement ne serait pas appliquée à cette planification.

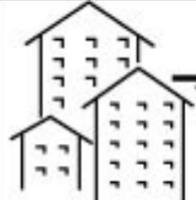
Des spécialistes pour vous conseiller

Étant donné le nombre croissant de normes fiscales relatives à la déductibilité des intérêts et les impacts fiscaux de la technique de la mise à part de l'argent, vos spécialistes (comptable ou fiscaliste) vous aideront dans l'établissement de cette technique et de mesurer les gains potentiels de l'application de cette technique.

Jacques Dionne, CHA
 Courtier-hypothécaire.com
 jacques@courtier-hypothecaire.com
 (514) 526-1314

Les personnes qui exploitent un immeuble à revenus à titre de propriétaire unique ont souvent des emprunts pour lesquels les intérêts payés ne sont pas déductibles, par exemple un emprunt hypothécaire effectué pour l'achat d'une résidence principale ou secondaire ou des prêts personnels pour payer une voiture, des prêts REER et autres. Ces personnes utilisent leurs revenus de salaire et/ou revenus de location pour payer en premier les frais liés à leur entreprise (vos immeubles) et utilisent le solde net (après impôts) pour payer leurs frais personnels.

Qui ne serait pas heureux de pouvoir « convertir » ses emprunts



Propriétaires

de la région de Lanaudière,

devenez membres de

I'APQ

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec



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



Karen Côté
Conseillère autonome-
Conseillère en sécurité financière

420, boul. Maloney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 2N0
Tél. : 819 649-9371, poste 211
1 866 649-1076
Télééc. : 819 649-2316
karen.cote@sfl.gc.ca
www.maconseil.gc.ca

Une planification globale qui comprend :

- > Protection du patrimoine familiale (En cas de décès, d'invalidité, de maladies graves)
- > Financement hypothécaire
- > Préparation du transfert entre génération

Il m'est toujours agréable de partager mon savoir ainsi que celui des associés experts (Fiscaliste et Planificateur Financier) du cabinet dont je fais partie.



Contrairement aux autres régions du Québec, le taux d'inoccupation d'Ottawa-Gatineau baisse

Puis-je vous aider à payer moins d'impôt sur vos revenus de placement?

Je fais appel aux connaissances, à la discipline et à l'expérience d'une équipe de spécialistes en placements, en assurance, en planification successorale et en fiscalité pour élaborer des solutions en fonction de vos besoins.

Pour plus d'information, téléphonez-moi pour commander votre exemplaire gratuit du rapport spécial *Revenu de placement : réduisez votre fardeau fiscal.*



MARC LACHANCE
Directeur de division
Téléphone : (514) 243-6497
marc.lachance@groupeinvestors.com

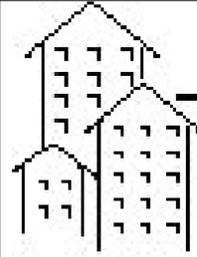
Le Plan
du **Groupe Investors**
SERVICES FINANCIERS LIÉGÈRE INVESTORS INC.
Cabinet de services financiers

Selon la dernière Enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) le taux d'inoccupation des appartements a reculé de 1,3 point dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise), passant de 4,2 % en octobre 2006, à 2,9 % en octobre 2007.

Le marché locatif de la région se rapproche maintenant du taux qu'on observe dans l'ensemble du Québec, qui est de 2,6 %.

Pour la région de Gatineau, le taux est demeuré stable à 2,3% en octobre 2007. La SCHL

précise: «La bonne performance de l'économie locale et de celle de l'agglomération d'Ottawa-Gatineau a contribué à soutenir la demande de logements locatifs en 2007. Il n'est donc pas surprenant que les estimations provisoires du solde migratoire indiquent que la région de Gatineau est l'une des premières du Québec à enregistrer un solde migratoire interprovincial positif. Par ailleurs, peu de logements locatifs traditionnels ont été construits au cours des années précédentes, ce qui a permis à l'excédent de logements locatifs de se résorber. »



Propriétaires

de la région de l'Outaouais,

devenez membres de

L'APQ

(819) 771-5224



Association des Propriétaires du Québec



Par ailleurs, avec l'important surplus de logements depuis quatre ans, les hausses moyennes de loyer dans un immeuble existant n'ont augmenté que de 1,4 % en octobre 2007, par rapport à l'an dernier.

Dans la région de Gatineau, les logements de deux chambres à coucher représentent 55 % du parc de logements locatifs d'initiative privée. Même si le taux d'inoccupation a diminué en octobre 2007 pour s'établir à 3,1 %, ils sont encore plus faciles à trouver que ceux de trois chambres à coucher.

Pour 2008, le taux d'inoccupation devrait se stabiliser à moins de 3,0 %. Un facteur qui influencera le marché de la location est celui des nouvelles tours d'habitation pour personnes âgées, qui sont de plus en plus nombreuses à apparaître, provoquant un impact sur le marché locatif en général. En fin d'octobre 2007, on dénombrait 800 logements locatifs en construction, la plupart dans des résidences pour personnes âgées.

Les loyers devraient augmenter en moyenne de 2,0 % en 2008. Enfin, le loyer moyen de deux chambres à Gatineau était de 654\$ par mois à Gatineau en octobre 2007, une baisse de 2 \$ sur l'année précédente pour la même période.

La FADOQ réclame une réduction de la pénalité pour qu'une personne âgée puisse quitter un logement pour des raisons médicales et l'APQ fulmine

Berthold Lévesque

La FADOQ (Fédération des clubs de l'âge d'or du Québec), un organisme qui représente les aînés, a déposé récemment une pétition de 35 000 signatures à l'Assemblée nationale du Québec, en réclamant la réduction de l'avis de résiliation de bail pour les aînés obligés de déménager pour raisons médicales.

L'organisme demande de réduire l'avis de résiliation de bail de trois mois à un seul mois pour ces personnes âgées qui auraient des problèmes sérieux de santé.

L'organisme précise: « Le réseau FADOQ espère alerter les parlementaires sur le fardeau financier bien réel exigé des aînés parmi les plus vulnérables. On peut imaginer à quel point ce déracinement peut devenir difficile lorsqu'on ne l'a pas choisi et qu'il s'impose à la suite d'une maladie ou d'une incapacité. Dans ce contexte, l'avis de résiliation de trois mois a pour effet de précariser davantage bon nombre d'aînés qui ne roulent déjà pas sur l'or ».

Vive réaction de l'APQ

L'Association des propriétaires du Québec n'a pas tardé à réagir vivement à cette demande, alors qu'elle considère que ce n'est pas aux propriétaires privés de logements d'assumer les pertes d'argent des locataires, et c'est l'État qui devrait s'en charger avec les impôts des contribuables, si elle croit que c'est justifié.

Voici le communiqué intégral qui a été expédié aux médias d'information:

L'APQ croit que le propriétaire privé de logements sert de plus en plus de « fourre-tout » au système

Montréal, jeudi 13 décembre 2007 ----- « Le propriétaire privé de logement locatif en a beaucoup

sur les épaules au Québec, mais cette fois, on constate une autre fois qu'on veut qu'il devienne tout simplement le fourre-tout du système, en brisant un bail pour de plus en plus de raisons », laisse savoir le président de l'Association des propriétaires du Québec, M. Martin A. Messier.

Cette vive réaction fait suite à une pétition qui a été présentée à l'Assemblée nationale du Québec par la FADOQ qui représente les aînés, et qui réclame la réduction de l'avis de résiliation de bail par

les aînés obligés de déménager pour des raisons médicales. Elle propose de réduire l'avis de résiliation d'un bail de trois mois à un mois.

« Nous sympathisons avec les personnes âgées qui occupent nos logements, mais ce n'est tout simplement pas au propriétaire du logement à subir des pertes, et pourquoi encore lui ? », ajoute le président de l'APQ.

« C'est au gouvernement d'aider les personnes dans le besoin, et le propriétaire doit déjà payer des

impôts à cette fin, comme tous les autres contribuables du Québec. Le bail est un contrat. Il doit être respecté. Est-ce que le propriétaire pourra arrêter ses versements hypothécaires ou avoir un congé de taxes si ces locataires quittent sans devoir payer ? ».

L'APQ croit que les gouvernements ont tendance à se servir des propriétaires comme des éponges, lorsqu'il faut aider des groupes de la société, et rien de plus simple que de puiser dans leurs poches.



BÉTONEL MD
le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%
de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

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

1 888 Bétonel
www.betonel.com



Me Robert
Soucy

Dans la Loi sur la Régie du logement, un locataire peut demander la rétractation d'une décision qui a été rendue contre lui, si ce dernier a été empêché de se présenter à l'audience.

La Régie du logement expédie aux deux (2) parties un avis d'audition. Malheureusement, la

La rétractation d'une décision, quel mal de tête pour les propriétaires !

Régie expédie les avis d'audition par courrier ordinaire. Il est facile pour un locataire de prétendre qu'il n'a pas reçu l'avis d'audition et c'est la raison pour laquelle il ne s'est pas présenté à l'audience.

Souvent, les locataires peuvent abuser de la rétractation surtout s'il s'agit d'une décision de recouvrement du loyer et de résiliation du bail pour non-paiement du loyer. La rétractation empêche l'expulsion du locataire. Il faut attendre que la Régie rejette la demande de rétractation avant d'expulser le locataire,

ce qui entraîne un délai de un ou deux mois avant d'expulser définitivement le locataire.

Les faits

Le locataire allègue qu'il ne s'est pas présenté à l'audience en raison du fait qu'il n'a jamais reçu l'avis d'audition et ce, sans faute de sa part. L'avis d'audition qui lui a été posté a été retourné à la Régie du logement par le service postal. L'avis d'audition a été transmis par la Régie à la seule adresse connue et inscrite au dossier de la Régie du logement; c'est-à-dire une adresse à Montréal.

À la procédure en rétractation déposée le 7 novembre 2007, le locataire indique qu'il demeure maintenant à Laval. Ce même jour, il dépose aussi un avis de changement d'adresse avisant la Régie dudit changement d'adresse.

Le locataire indique avoir déménagé à Laval en date du 1er Juillet 2007 et il ajoute avoir eu le casier postal jusqu'au 6 septembre 2007. La pièce justificative exhibée à l'audience par le locataire et émanant des Postes du Canada indique que la case postale concernée lui serait disponible jusqu'à la fin du mois d'août 2007. Ce n'est que plusieurs semaines après le 6 septembre que le locataire avisait la Régie du changement alors que c'est le 27 septembre que la Régie

lui expédiait un avis à l'adresse connue soit à Montréal.

Défense du locataire

Le locataire témoigne avoir fait la demande de transfert postal afin que l'ensemble du courrier soit désormais reçu à Laval. Le locataire est incapable de fournir une pièce justificative, un reçu ou une attestation écrite émanant de Postes Canada qui confirmerait sa prétention qu'une telle demande a été faite lors de leur déménagement. Le locataire prétendait que le service postal aurait dû transférer le courrier qui lui était destiné à la nouvelle adresse à Laval.

Décision de la Régie

De l'avis du tribunal c'est en raison de la négligence du locataire que celui-ci n'a pas reçu l'avis d'audition, soit son défaut d'aviser la Régie du logement de son changement d'adresse en temps utile pour recevoir l'avis concerné alors qu'il savait, qu'au plus tard le 6 septembre 2007 qu'il ne serait plus titulaire de la case postale et que la Régie l'avait avisé de déposer un avis de changement d'adresse lors d'une communication téléphonique le 10 juillet 2007.

La Régie du logement a donc rejeté la demande de rétractation du locataire.



Vos besoins en papeterie seulement en quelques clics

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

Voici l'offre aux membres de l'APQ:

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

plus économiques;

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



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

Aussi, vous pouvez contacter directement notre représentante,

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

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

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

Vous avez 70 ans, votre locataire a 70 ans

Toute personne âgée de plus de 70 ans peut demander au gouvernement québécois un crédit d'impôt remboursable pour le maintien à domicile de sa personne. Vous pouvez le demander, votre locataire peut vous le demander et même votre sous-locataire qui est admissible y a droit. Les conditions d'admissibilité sont d'avoir résidé au Québec le 31 décembre de l'année où vous recevez les services qui donnent droit au crédit d'impôt et produire une déclaration de revenus pour l'année au cours de laquelle vous avez obtenu le crédit d'impôt, même si vous n'avez pas d'impôt à payer et que vous avez obtenu des versements par anticipation du crédit.

Voici des exemples de services qui donnent droit au crédit : services infirmiers, services de gardiennage, services liés aux tâches domestiques courantes, services de livraison du marché d'alimentation, tonte du gazon, émondage des arbres, déneigement, ramonage de cheminée, entretien de la piscine, etc. Les dépenses sont admissibles jusqu'à 15 000 \$ par année pour un crédit d'impôt maximal à 3 750 \$.

Toutes les pièces justificatives ou factures doivent être conservées pendant six ans après la dernière année à laquelle elles se rapportent. La loi prévoit que votre locataire doit vous informer qu'il a 70 ans

ou l'aura pendant la période couverte par le bail ou une personne qui partage son logement. Une fois informé, le locateur a l'obligation de remplir le formulaire Déclaration de renseignements – Crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée (TP-1029.MD.5) à son locataire. Ce formulaire doit être rempli dans les 10 jours qui suivent la conclusion du bail initial ou à la date de renouvellement du bail, si les conditions du bail entraînent une ou plusieurs modifications au formulaire (TP-1029.MD.5), ce qui signifie qu'il y aura un service qui donnera droit au crédit et qu'il n'y donnait pas droit antérieurement. Le gouvernement du Québec a même prévu une pénalité si le locateur ne s'y conforme pas, soit 25\$ par jour de retard, jusqu'à concurrence de 2 500 \$, si la déclaration n'est pas faite comme il se doit et dans le délai prévu. Pour bien comprendre la procédure à suivre, il y a un guide pour vous aider qui porte le numéro TD-1029.MD.5.G (IN-105). Le locateur devra attribuer une valeur raisonnable à l'ensemble des services. Concernant les dépenses admissibles inclus dans le loyer, voici quelques exemples de services: entretien ménager dans l'unité concerné seulement, service de cafétéria, impôts fonciers, électricité, gaz, assurances, etc.



Me Mélanie Chaperon

You are 70 Years Old, Just Like Your Tenant

Every individual more than 70 years old may request tax credits from the Quebec Government for receiving personal care at home. You may ask for it, your tenant may ask you for it, and even your sub-tenant, as long as he/she is eligible, is entitled to it. Conditions for admission require a person to have resided in Quebec on the 31st of December of the year he has received services eligible for tax credits and the capacity to produce a declaration of revenue for the year during which one has obtained the tax credit, even if one does not have to pay taxes and if one has received tax credit payments by anticipation.

Here are a few examples of services giving access to tax credits : nursing services, caretaking services, services related to normal homemaking activities, delivery services from the grocery store, cutting of the lawn, pruning of the trees, snow clearing, chimney -sweeping, upkeep of the swimming- pool, and so on and so forth. Expenses are allowed for up to a total of 15 000 \$ per annum for a maximum tax credit of 3 750 \$.

All supporting documents or invoices must be kept for 6 years after the last year of reference. The law stipulates that your tenant must inform you that he/she is 70 years old or that he/she will be, some time during the period

covered by the lease, or that any other co-habiting person will be or is. Once he has been informed, the landlord must fill out a document which is called a *Declaration of Information – Tax Credit for Homecare for an Elderly Person (TP-1029.MD.5)* for his tenant. This document must be filled out within 10 days following conclusion of the initial lease or on the day of renewal of the lease if the lease requires one or more modifications of the document (i.e. TP-1029.MD.5), meaning that there will be a service entitling one to a tax credit which one was not entitled to beforehand. The Government of Quebec has even made provision for a penalty if the landlord does not abide by it, i.e. 25.00 \$ per day overdue, up to a maximum of 2 500 \$, if the declaration is not according to required standards and filled out within the stipulated delay. For a good understanding of the procedure to follow there is a manual to help you carrying number TD-1029.MD.5.G (IN-105).

The landlord must give reasonable value to all of these services. Here are a few examples of services concerning acceptable expenses included in the rent: homecare in the rented unit only, cafeteria services, real estate taxes, hydro, natural gas, insurance, and so on and so forth.

***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***





**Berthold
Lévesque**

Une autre histoire d'horreur. Un propriétaire-occupant, membre de l'APQ, vient de terminer un véritable enfer, après avoir subi l'exploitation d'une locataire qui a réussi à remettre un logement en état lamentable, tout en évitant de payer son loyer durant plusieurs mois.

Pour s'en sortir pendant des mois, elle a utilisé tous les outils en sa possession. La dame qui vit de l'aide sociale a cinq enfants. Toute une histoire.

Celui qui a subi le drame et qui est affecté présentement au niveau de sa santé, c'est Monsieur Michel Labarre de la rue Joliette à Montréal, qui a fait confiance et donner bien des chances à sa « locataire bougon ».

« C'est incroyable ce qu'elle m'a fait subir depuis des mois, et j'ai dépensé plus de 10 000 \$ en frais divers et pertes de loyers », laisse savoir le propriétaire qui semble encore sous le choc.

Ce qui est encore bien inquiétant,

c'est que cette locataire a aussi fait la pluie et le beau temps chez sept autres propriétaires dans le passé. Un véritable triangle d'horreurs pour ces propriétaires de Longueuil, Montréal, et même

Québec.

« Vous êtes pris comme dans une spirale », devait même dire un policier au propriétaire exploité, lors d'une des nombreuses visites sur les lieux.



Michel Labarre est propriétaire-occupant de ce triplex à Montréal, et c'est avec la locataire du second plancher, qu'il a connu tous ces problèmes.

Une autre locataire qui profite allègrement

« J'ai passé proche de vendre mon immeuble (un triplex) plus d'une fois, mais je me disais qu'il fallait me battre pour qu'une justice puisse être faite », mentionne avec émotion Monsieur Labarre.

Une véritable saga

Toute cette triste histoire a débuté lorsque Michel Labarre a fait confiance à une dame avec quatre enfants (cinq maintenant), en février 2007. Un logement vaste et très bien rénové et loué 860 \$ par mois. Le propriétaire n'a pas signé de bail et avait la promesse de la locataire qu'elle quitterait les lieux en juillet suivant pour se trouver un autre logement, alors que celui-ci avait été promis déjà avec bail à sa nièce et son conjoint.

Les problèmes ont débuté rapidement. Elle voulait payer en deux versements par mois, mais même si cette solution a été acceptée par le propriétaire, cela a fonctionné mais il a fallu bien des visites de sa part, et la pression, avec le temps a monté sérieusement entre les parties. Monsieur Labarre croyait qu'en n'ayant pas de bail, il pouvait chasser la locataire tout simplement des lieux, mais sa surprise a été grande lorsque la locataire l'a avisée qu'elle s'était

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

ment du système et qui épuise un propriétaire

informée à la Régie du logement, et que la loi précisait qu'un bail était automatique même si un document n'a pas été signé en ce sens.

Se laissant prendre par son grand coeur, il signe finalement un bail pour une autre année (1er juillet 2006 au 30 juin 2007) avec sa locataire qui semblait bien repentente. Une fois le bail signé, la locataire a tout simplement cessé de payer son loyer après le premier mois.

Les jours et les semaines, et même les mois ont passé, sans paiement de loyers, provoquant de fortes discussions, procédures à la Régie, menaces, visites des policiers, etc. Un enfer au point que le propriétaire a dû consulter pour finalement subir un arrêt de travail. Pendant 12 semaines, il a dû subir une

diminution de salaire de 150 \$ par semaine, plus les frais médicaux, etc. À sa très grande surprise il a même reçu une poursuite de

15 000 \$ de la part de la locataire qui l'accusait de harcèlement, menaces, etc..

En septembre dernier, il a

finalément obtenu un jugement de la Régie pour non paiement de loyers, ordonnant également à la locataire de quitter les lieux dans les délais légaux. Le propriétaire a la parole de la locataire qu'elle videra les lieux, mais il faudra plus, et finalement, cette saga s'est terminée en octobre dernier, avec l'aide de la police.

La morale de cette histoire: il faut vraiment prendre ses précautions avant d'accepter un candidat locataire et éviter d'être émotif dans notre décision. Monsieur Labarre apprécie l'aide des conseillers juridiques de l'APQ, mais même avec cette triste histoire, il n'a pas l'intention de retraiter et veut que le gouvernement agisse pour changer les lois qui protègent vraiment ces mauvais locataires qui utilisent le système allègrement pour exploiter les propriétaires.



M. Michel Labarre, membre de l'APQ

Koveko

électrique

**Faites changer votre
panneau électrique à fusibles
pour des disjoncteurs!**

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

La prévention, c'est sécuritaire!

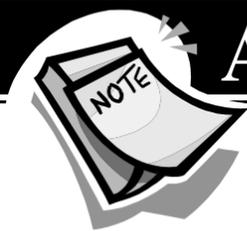
AVANT

APRÈS

Estimation gratuite
Tél. : 450 582-9016
514 838-3711

Membre de la :

Corporation
des maîtres électriciens
du Québec



Acoustique de plancher

Finitec Canada

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

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

Agents immobiliers

Gilbert Pelletier

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

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

Michel Falduto Michel Tremblay

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

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

Normand Priest Nathalie Wilson

Century 21 Realities
Ste-Thérèse (Québec)
Tél.: (450) 420-0121
Cell.: (514) 777-8143

- Rive-nord de Montréal
- Nous avons un besoin urgent d'immeubles de 6 logements et plus

Architecte

Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807
Télé.: (450) 478-4932

- Nos services (commercial, industriel, résidentiel et condominium)
- Rapport d'état d'immeuble (bilan de santé du bâtiment)
- Carnet d'entretien, fonds de prévoyance
- Expertise de l'enveloppe du bâtiment
- Gestion de projets, surveillance des travaux
- Plans et devis d'architecture
- Inspection pré-achat, témoin expert à la cour

Architecture (services intégrés)

GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918
gha@videotron.ca

- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

Ascenseurs (entretien)

Ascenseurs Microtec

Tél.: (450) 433-5005
ascenseursmicrotec@qc.aira.com

- Entretien, réparation, rénovation
- En affaires depuis 1988
- Estimation gratuite

Assurances

La Personnelle

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

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

Georges Ouellette Courtiers Ass. de Dommages

Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519

- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Roméo Bessette & fils inc.

Depuis 1922, Assurances et services financiers
Geneviève Trudeau, courtier en dommages
Tél.: (450) 359-1472, poste 252
Sans frais: (514) 591-6357
gtrudeau@bessette-assurances.com

- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

Services Financiers Le Cavalier inc.

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

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

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

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

Calfeutrage

Étanchéité Totale

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

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

Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

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

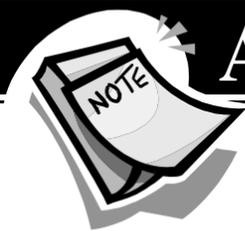
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

Construction

CNB Construction Système intérieur

David Oppedisano
Tél.: (514) 862-6135

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



Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

- 11435, 6e avenue, Montréal
- Tél. : (514) 722-7348
- Réfection, réparation, entretien
- 25 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

Atelier L. Perron Couvreur

- Montréal (Québec)
- Tél.: (514) 522-8888
- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
- Estimation gratuite, service 24 heures
- Spécialiste en réparation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
- Assurance responsabilité

Excellente Toiture

- 3755 Croissant Oscar
- Brossard, Qc
- Tél: (450) 445-6209
- (514) 569-8841
- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23

Les Toitures L.G. Poulin enr.

- Tél.: (514) 327-9602
- Cell.: (514) 494-2578
- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
- 9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

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

Décontamination (sinistre)

Les Systèmes Paul Davis de Laval/Laurentides

- Tél.: 1-800-965-8081
- info@spd-rivenord.com
- Membre APCHQ, Réno-Maître
- Recommandé par CAA-Habitation
- Accrédité IIRC
- Licence RBQ: 3091-7900-37
- Travail discret et professionnel
- Décontamination-Moisissure
- Incendie-fumée, dégât d'eau-Egoût
- Contrôle d'odeur-Bactérie
- Nettoyage lourd-Insalubrité

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
- Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Détection de gaz

RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490
- Sans frais: 1 (888) 466-0787
- admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

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

Électricien

Akom Electricque

- Tél.: (514) 327-5837
- Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

- Maître électricien
- Plus de 20 ans d'expérience
- Tél/fax: (514) 342-4470
- Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc.

- Koveko Électrique**
- Tél.: (450) 589-4664
- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

Electricque Britton Ltée

- Entrepreneur-électricien
- Tél.: (514) 342-5520
- Résidentiel, commercial, industriel

Entrepreneur général

Technobrique inc.

- Tél.: (514) 977-8920
- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
- Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
- Plus de 30 ans d'expérience
- Estimation gratuite
- RBQ: 2625-4300-31

Entretien (immeubles)

Les Services D'Entretien Scentral

- Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
- Tél.: (514) 739-6663
- www.scentral.ca
- info@scentral.ca
- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
- Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
- Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
- Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
- 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

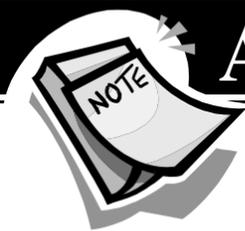
Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

- Tél.: (514) 633-9925
- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

- www.spheratest.com
- info@spheratest.com
- Tél.: (514) 522-5005
- Télé.: (514) 522-1397
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés



Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

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

Évaluation immobilière

Bureau d'évaluation Carmon inc.

3914 Bélair, Suite 200, Montréal
Tél.: (514) 374-3234
(450) 622-3488
- Nous desservons les régions de Repentigny, Legardeur, Laval et Rive-Nord, St-Eustache, St-Sauveur

Poisson, Prud'Homme & Associés

Évaluateurs agréés
Tél.: (514) 844-4431
Site Web: www.ppa.qc.ca
Courriel: ppa@ppa.qc.ca
- Professionnels de l'évaluation immobilière depuis plus de 65 ans
- Valeur marchande pour fins d'achat ou de vente
- Valeur de remplacement à neuf pour fins d'assurances
- Fonds de prévoyance

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578
- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Génératrice (entretien)

Lagden

Tél.: (514) 333-8383
www.lagden.com
glenn@lagden.com
www.lagden.com
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

Gestion immobilière

Gestion MRC

Service de location de logement
Service de gestion immobilière
www.gestionmrc.com
info@gestionmrc.com
Mathieu R. Charland
(514) 945-3362
- Location de logement, gestion des opérations, perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence
Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement
Avantages spéciaux aux membre

Le Winsor S.E.N.C.

Éric Lapierre
Tél.: (514) 792-1999
lewinsor@bellnet.ca
- Gestion immobilière résidentielle

NJK

Daniel Latendresse
11555 boul. Pierrefonds, Mtl
Tél.: (514) 886-8421
- Gestion d'immeubles
- Spécialisé aussi dans la rénovation

Huissiers de justice

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
PTD@huissiersdejustice.ca
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Assurance hypothécaire
- Assurance santé

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noelhemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Informatique

Hopem inc.

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

Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centrieib.com
www.centrieib.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Location de logements

Innové Location

Claudya Généreux, présidente
Tél.: (514) 699-9095
claudya@innovedesign.com
http://location.innovedesign.com
- Agence de location avec banque de locataires
- Service complet de location
- Faisons faire nos enquêtes de crédit par l'APQ

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal
Tél.: (514) 522-6466
Télé.: (514) 522-7706
www.locationlegare.com
- Location d'autos et camions
- Location de véhicules spécialisés
- Véhicules à vendre
- Véhicules récents

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

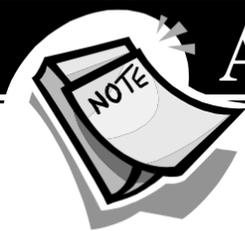
Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@cogocable.ca
- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

Ronald Tougas
Tél.: (514) 809-0942
Télé.: (450) 586-9678
- Brique, bloc, pierre
- Construction neuve et rénovation
- Spécialiste pour défaire et refaire une maçonnerie neuve
- Commercial, résidentiel, industriel
- Licence RBQ: 8101-1223-59

S.T. Maçonnerie inc.

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



Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

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

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

BioVac System inc.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 990-9605
Télec.: (514) 376-2117
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com

- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

Notaire

Me Eduardo Dias

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

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- 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)

Planchers de bois

Planchers Décor Déco Surface

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

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

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

Portes et fenêtres

Aluminium Atlanta inc.

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

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

Solarcan

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

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

Prêts

hypothécaires

Financière First National

SEC

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

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

Intelligence Hypothécaire

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

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

Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de sécurité
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

Rénovation

Construction Ducan

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

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

Services financiers

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

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

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

Univesta

Assurances et services financiers
Esthel Gilbert
Tél.: (514) 448-5749
egilbert@univesta.ca

- Hypothèques: multi-logements, commercial, résidentiel
- Compte d'épargne: Banque ING du Canada
- Régimes enregistrés (REER, REEE, FERR), fonds de placement
- Assurance-vie, assurance invalidité et maladie grave

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

Reportage publicitaire de Finitec Canada

Insonoriser, c'est facile, mais il faut être bien informé !

Il est particulièrement intéressant d'ajouter une membrane acoustique avec le nouveau recouvrement de bois lors des rénovations. En un tour de main, vous augmentez la valeur locative par une caractéristique très recherchée des locataires et acheteurs de condominiums. Et c'est certainement une des 3 principales plaintes auxquelles les propriétaires doivent faire face régulièrement.

La simplicité d'installation de certaines membranes font que vous pouvez l'installer vous-mêmes. Il y a quelques règles élémentaires d'installation à suivre pour une efficacité maximum. Vous retrouverez dans le marché des membranes insonorisantes pour tous les types d'installations : clouées – flottantes – collées. Et certaines sont spécialisées pour les tuiles de céramique.

Premièrement, faites la distinction entre un IIC et un FIIC

Le premier est un test en laboratoire et le deuxième en chantier. Le test en laboratoire donne toujours un résultat plus élevé de 2 à 5 points qu'un test en chantier. Un FIIC se rapproche beaucoup plus de votre réalité,

car le produit a été testé en situation réelle et non pas dans des conditions idéales de laboratoire. Un IIC de 58 équivaut à un FIIC d'environ 53 à 56. Il faut un minimum de FIIC 55 pour une certaine qualité insonorisante. Plusieurs recherchent un FIIC de 60 qui permet un confort acoustique très élevé.

Deuxièmement, assurez-vous qu'il n'y a pas de plafond suspendu

Un plafond suspendu augmente un indice FIIC de 10 à 15 points. Le résultat paraît excellent, car vous aurez un FIIC de 70. Les recouvrements de tapis



atteignent facilement un FIIC de 70, car le bruit d'impact au sol est immédiatement absorbé à la source. Certains assemblages ont un plafond suspendu au lieu d'un plafond traditionnel. Est-ce que votre immeuble a des plafonds suspendus?

Méfiez-vous ; certains tests

acoustiques sont effectués avec des plafonds suspendus pour donner l'impression que le produit est meilleur. Demandez toujours à voir les assemblages sur lesquels les tests acoustiques sont effectués.

Troisièmement, vérifiez sur quelle installation a été testée le produit insonorisant

Dalle de béton de 8 pouces ou 1/2 ? Installation flottante, clouée ou collée ? Recouvrement de 8mm ou 12mm ?

Recherchez une membrane acoustique qui est testée en chantier (FIIC) et sans plafond suspendu. Assurez-vous de connaître l'assemblage et quelle soit semblable à ce que vous recherchez.

Quatrièmement, choisissez un produit qui conserve une valeur ajoutée à votre immeuble

L'insonorisation doit conserver avec le temps sa capacité d'insonorisation et ceci pendant plusieurs années. Les membranes, tout comme les tapis de moins bonnes constructions, s'affaissent, vieillissent mal et s'égrènent. Certaines matières se dégradent en seulement quelques années. Il est logique d'installer une membrane qui a une durée de vie aussi longue que le plancher de bois.

Cinquièmement, pour connaître l'indice acoustique de votre immeuble, vous devrez faire faire un test acoustique par un acousticien

La qualité des matériaux utilisés et leur mode d'installation peuvent faire varier de façon notable les indices acoustiques moyens projetés par les fabricants de produits insonorisants.

En conclusion

Demandez sur quel type d'assemblage ont été faits les tests, est-ce que le produit dégage des COV (composé organique volatil) toxiques pour la santé, est-ce que le produit soutiendra adéquatement le plancher, est-ce que le produit maintiendra sa qualité d'absorption phonique avec les années, avez-vous des références provenant des autres propriétaires. N'hésitez pas à téléphoner le fabricant pour lui poser des questions et consultez son site Web. Faites votre recherche et achat auprès des spécialistes de recouvrement de plancher.

Jonathan Langlois
Ventes et développement
Finitec Canada
Membranes Thermo-Acoustiques
Acousti-Tech
418-889-9910

Des solutions faciles et rapides pour plancher
Bois franc - Parqueterie - Laminé - Céramique

- ✓ Facile
- ✓ Rapide
- ✓ Durable
- ✓ Économique
- ✓ Sans odeur

Insonorisation supérieure
Finition à séchage rapide
Restauration sans sablage



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

CONFORT EXPERT INC.
www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

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

Affilié à **Hydro Solution**
Location et vente de chauffe-eau



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

La référence en confort pour toute énergie

The Withdrawal of a Decision : a real Headache for Landlords

by Me Robert Soucy

In the law on the Régie du logement, a tenant may request the withdrawal of a decision which has been rendered against him if he has been unable to be present at a hearing.

Normally, the Régie du logement sends a hearing notice to the two (2) parties concerned. Unfortunately, the Régie expedites these hearing notices by normal mail. For a tenant it becomes easy then to pretend that he has never received such a hearing notice and that it was for that reason that he did not show up at the hearing.

Many times tenants may misuse withdrawal especially in decisions dealing with rent recovery and/or breaking of a lease by the landlord because of non-payment of rent. Withdrawal prevents expulsion of the tenant. One has to wait until the Régie rejects the request for withdrawal before expelling the tenant which causes a delay of one to two months before the tenant can

be expelled for good.

The Facts

The tenant alleges that he did not present him/herself for a hearing because he/she never received notice of a hearing with no fault of his own. The notice of a hearing mailed to him was returned to the Régie du logement by the postal service. The notice of a hearing was transmitted by the Régie

Many times tenants may misuse withdrawal especially in decisions dealing with rent recovery and/or breaking of a lease by the Landlord because of non-payment of rent.

to the only address known and registered in the files of the Régie du logement; i.e an address in Montreal.

At the withdrawal procedure

submitted on 7 November 2007 the tenant indicates that he now lives in Laval. On the same day he also submits a notice of change of address advising the Régie of this so-called address change.

The tenant indicates that he moved to Laval on the 1st of July 2007 and he adds that he had a postal box until 6 September 2007. The supporting document from

Canada Post shown at the hearing by the tenant indicates that the postal box in question would be available to him until the end of the month of August of 2007. It would be only several weeks after the 6th of September that the tenant gave notice to the Régie of the change whereas the Régie had sent him a notice of known address in Montreal.

The tenant's defence

The tenant recognizes having

requested a postal transfer so that now all of his mail would be received at Laval. The tenant is incapable of providing a supporting document, a receipt or a written affidavit from Canada Post proving his statement that such a request had been made before their moving. The tenant pretends that the postal service should have transferred the mail sent to him at his new address in Laval.

Decision of the Régie

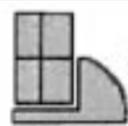
According to the Régie it is because of the tenant's negligence that he did not receive a notice for a hearing, in other words: his not advising the Régie of his change of address in time in order to receive the notice in question whereas he knew that on 6 September 2007 at the latest he would cease to be the owner of the postal box and that the Régie had advised him to submit a notice of address-change by telephone on 10 July 2007.

The Régie du logement has thus rejected the request for withdrawal submitted by the tenant.



Avis de recherche

L'Agence d'efficacité énergétique du Québec recherche des propriétaires de multi-logements qui chauffent leurs immeubles au mazout. L'Agence veut effectuer des entrevues en profondeur avec ces propriétaires, dont la démarche s'inscrit dans l'élaboration de programmes visant l'efficacité énergétique d'équipements au mazout de divers types de bâtiments. Les personnes intéressées à participer à cette initiative, doivent communiquer au 1-888-382-9670, poste 0 (sans frais) et demander à parler à Estelle Fabre.



Fenêtres / Portes

Rampes / Clôtures



benor

benor

Directement du Manufacturier

Estimation Gratuite: demandez Alain

Cell.: (514) 992-6307

windows@benorinc.com

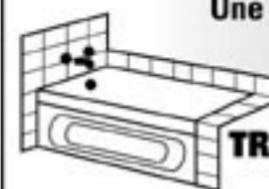
8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

Tél.: (514) 737-7106
Fax.: (514) 737-4351



En affaires
depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE

Écaillé, taché? Changer la couleur?

Nous avons la solution!

Antidérapant pour bain.

LE RÉEMAILLAGE
DE LA BAIGNOIRE

Travail garanti

Licence R.B.Q. : 8334-0315-56



(450) 928-9934

(514) 928-9934



Noël Hémond

Les dons de votre vivant ----- pour que votre patrimoine reste au sein de votre famille

Un nombre croissant de Canadiens espèrent transmettre une partie de leur patrimoine à leurs enfants de leur vivant. Un sondage a récemment révélé que la majorité d'entre eux (63 %) pense qu'il est préférable que le donateur fasse des dons financiers à ses enfants avant son décès*.

Cette tendance peut avoir de profondes répercussions sur la planification fiscale et successorale, ainsi que sur votre mode de vie. Avant de décider de faire un don de votre vivant, prenez le temps d'examiner objectivement votre situation financière. Si celle-ci vous permet de faire le don en question,

vous devriez alors tenir compte des questions suivantes :

Quelle forme le don devrait-il prendre? On pense tout de suite à un don en argent, mais ce n'est pas nécessairement la meilleure option. Un don en argent signifie que vous n'aurez plus votre mot à dire sur l'utilisation qui en sera faite. Si cette idée vous rebute, vous pouvez faire en sorte que votre don soit considéré comme un prêt et exiger qu'on vous remette un billet à ordre assorti d'une garantie suffisante, de sorte que vous conserverez un droit de regard sur l'utilisation qui sera faite de votre argent.

Une autre option consiste à faire un don en nature. Vous pourriez, par exemple, céder des valeurs mobilières à l'un de vos enfants, ou encore la propriété de votre résidence

secondaire. Dans ce cas, la cession déclenchera vraisemblablement un gain en capital. Par exemple, si les valeurs mobilières ou la résidence secondaire se sont considérablement appréciées, la plus grande partie de cette plus value sera imposable à titre de gain en capital (actuellement, le montant imposable correspond à 50 % de la plus value).

Vendre un bien pour 1 \$ ne règle pas le problème sur le plan fiscal et peut même l'aggraver. Si le bien est cédé à une personne avec qui vous n'avez pas de lien de dépendance, l'Agence du revenu du Canada (ARC) présume que le prix payé au donateur correspond à la juste valeur marchande du bien, peu importe le prix réellement payé. Le don peut-il être assorti de conditions? Oui. Certains parents choisissent de céder des biens, mais seulement si certaines conditions clairement précisées sont remplies. Par exemple, vous pouvez exiger que l'argent donné vous soit rendu en cas de rupture de mariage ou si votre enfant décède avant vous et que vous ne souhaitez pas que l'un de ses héritiers (par exemple, un nouveau conjoint) reçoive l'argent. De telles conditions doivent être

précisées par écrit. En outre, vous devriez vérifier avec un juriste si vos volontés sont légalement exécutoires.

Puis-je faire un don à un mineur? Oui. En fait, si le don est modeste, ce n'est pas compliqué. Par contre, si le don est important, il peut être préférable d'attendre. Par exemple, si le mineur ne peut faire de placements en son nom, l'utilisation future de l'argent que vous lui aurez donné peut poser problème. La plupart du temps, les dons importants à des mineurs devraient être faits par testament. Si vous envisagez de faire un don de votre vivant, vous devez tenir compte de l'ensemble de votre situation financière et de vos objectifs de retraite. Pour prendre la meilleure décision, consultez un planificateur financier.

* Sondage en ligne eVox de Décima, effectué pour le compte du Groupe Investors du 20 au 30 octobre 2006.

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

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

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

Grande économie de chauffage

Faible coût

Retour sur l'investissement rapide

Facile à installer

Discret

Avant

Après

Pertes de chaleur

Mur du bâtiment

Radiateur

Panneau réflecteur

Pertes thermiques réduites de 90%

AVANTAGES:

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

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

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



*Utilisez le logiciel intelligent de l'APQ pour faire vos enquêtes de crédit !
C'est gratuit pour les membres en règle !*

La Ville de Montréal promet de régler l'insalubrité dans certains immeubles de son territoire en accélérant les procédures

Avec sa nouvelle réglementation qui existe pourtant depuis 2003, la Ville de Montréal, pressée particulièrement par les médias, répétait une autre fois qu'elle va régler les cas lourds principalement, qui comprennent des immeubles complètement insalubres, comme c'est le cas de Place Henri-Bourassa.

En conférence de presse, Cosmo Maciocia, le responsable de l'habitation au comité exécutif de la Ville de Montréal a déclaré: « Avec l'annonce d'aujourd'hui, c'est un message on ne peut plus clair que nous lançons aux propriétaires délinquants, notre Administration veut en finir avec les logements insalubres. Les propriétaires visés par cette opération vont devoir comprendre qu'ils ont tout intérêt à procéder aux travaux requis sans délai, car l'application du Règlement sera faite de façon rigoureuse et soutenue avec les pénalités et amendes qui sont prévues à ce règlement ».

Monsieur Maciocia a été questionné à répétitions sur le cas de certains immeubles qui font la manchette des médias, lui faisant reconnaître que le processus d'application du règlement semble ne pas fonctionner rapidement, en particulier avec les propriétaires dont les immeubles font partie des « cas lourds » d'insalubrité, comme c'est le cas sur la rue Jarry à Saint-Léonard et sur l'avenue Christophe-Colomb, dans le quartier Villieray.

Le représentant de la Ville devait

finallement promettre de mettre en urgence le cas des immeubles mentionnés, en donnant de nouveaux avis, et agir encore plus rapidement dans les cas des propriétaires visés, s'ils ne font pas les travaux nécessaires de rénovation dans les logements, sinon, comme le prévoit son règlement, la Ville fera exécuter les travaux pour refiler par la suite la facture aux récalcitrants. Du temps pour régler ces cas extrêmes ? De deux à trois mois promet Cosmo Maciocia, le responsable de la Ville.

Réaction de l'APQ

Questionné par des médias, le président de l'APQ, M. Martin A. Messier, reconnaît qu'il est inacceptable que des immeubles soient dans de tels états, même s'il s'agit de cas extrêmes. Il ajoute cependant qu'il existe des lois qui protègent les locataires, et qu'en cas de problèmes au niveau de leur logement, ils peuvent toujours s'adresser aux Tribunaux.

« Les lois actuelles sont contraignantes et ne favorisent pas la conservation en bon état de notre parc immobilier qui comprend de plus en plus d'immeubles de plus de trente ans, et qui ont parfois besoin de réparations majeures. Il y a cette problématique bien connue qui permet de constater un retour

sur investissement de 20 à 25 ans, pour des travaux majeurs, avec les hausses de loyer qui sont accordées par la Régie du logement dans de telles situations. Le gouvernement fait toujours la sourde oreille pour modifier les règles de la Régie du

logement avec le contrôle actuel des loyers qui sont toujours les plus bas au Canada, une situation qui est loin d'encourager les propriétaires à mieux entretenir leurs immeubles », conclut Martin Messier.



Hôtel de ville de Montréal.

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...



CLINIQUE DE LA TOITURE F.C.A. INC.

- Réfection • Réparation • Entretien
- Asphalte & gravier
- Garantie écrite
- Estimation gratuite

Licence RRQ : 8006-5543-06

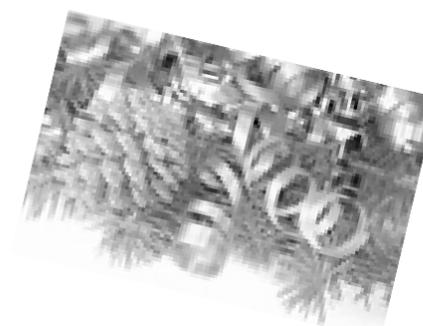
Résidentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348

11435, 6^e Ave. Montréal



Pour la Nouvelle Année, pourquoi ne pas offrir une adhésion comme membre de l'APQ, aux gens qui vous tiennent à coeur et qui sont propriétaires de logements





Association des propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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