Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 9 | Septembre 2008

Le Propriétaire

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

Le Québec conserve une bonne cadence de ses mises en chantier contrairement aux autres régions du Canada

page 2

La location d'un chauffe-eau laisse certains propriétaires plutôt froids

lisez la chronique de
Me Jean-Olivier Reed en page 3

Mot de l'éditeur

Il faut mettre fin aux logements saccagés par des locataires

Let us put an end to Apartments Laid Waste by Tenants

Plus de 30 mois pour faire évincer une mauvaise locataire qui n'a toujours pas payé de loyers à son propriétaire

à lire en page 10

Vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel : journalelectronique@apq.org

Poste-Publication convention 40020616

Le Propriétaire

www.apq.org

Le Québec conserve une bonne cadence de ses mises en chantier contrairement aux autres régions du Canada

Le nombre de mises en chantier résidentielles seront encore nombreuses au cours de l'année 2008, alors qu'on devrait en dénombrer pas moins de 46 600 au Québec, et la SCHL laisse savoir que ce rythme devrait se conserver en 2009, alors qu'on en prévoit 45 750.

La conjoncture se maintiendra, tant au niveau des mises en chantier, que des taux d'intérêt hypothécaires, de l'emploi, et de l'immigration jusqu'à la fin de 2009.

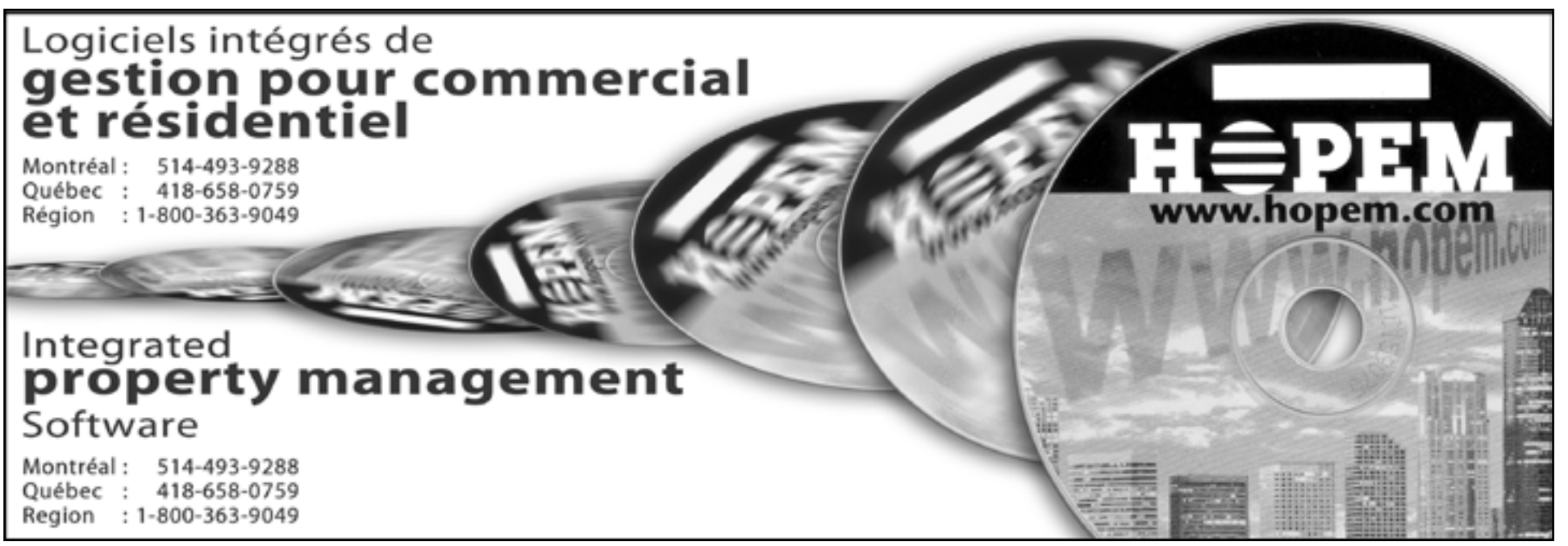
Bertrand Recher, économiste principal à la SCHL a déclaré : « Même si les conditions liées à l'achat d'une habitation sont, depuis peu, moins favorables qu'auparavant, la croissance économique et démographique observée durant la dernière année contribuera à maintenir la demande de logements dans la province à des niveaux relativement élevés, tant en 2008 qu'en 2009. L'économie provinciale se développera grâce aux dépenses intérieures et aux investissements, tandis que la récente expansion de l'emploi et la hausse du revenu disponible continueront d'alimenter la demande. Aussi, la valeur élevée du dollar canadien a stimulé les investissements privés. À court terme, les travaux d'infrastructures du gouvernement et les réductions d'impôt seront d'importants facteurs de croissance économique.»

Par contre, l'analyste précise que les perspectives d'exportations restent moroses pour le Québec, alors que le taux de change actuel, la concurrence étrangère grandissante et le repli de la demande internationale, en particulier dans le secteur de la fabrication, continue à saper la croissance du PIB.

Le taux de croissance économique du Québec devrait s'établir à 0,9 % cette année, et pourrait être inférieur à 2 % en 2009. Du côté de l'emploi, la croissance devrait s'établir à 1 %.

Les spécialistes de la SCHL croient aussi que les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ne devraient augmenter que légèrement, même en 2009. On prévoit la mise en chantier de 20 000 maisons idividuelles tant en 2008 qu'en 2009. Au niveau des maisons pour personnes retraitées, les mises en chantier diminueront pour une première fois depuis de fortes années d'activités, mais on prévoit quand même la construction de 27 500 logements de ce type en 2008 et 26 000 autres en 2009.

Enfin, avec un repli des ventes et l'augmentation des stocks, la croissance des prix s'atténuera au cours des prochaines années. Les hausses de prix des maisons ne devraient pas dépasser 5 % en 2008, et ainsi en 2009.



Chronique juridique

Me Jean-Olivier Reed

La location d'un chauffe-eau laisse certains propriétaires plutôt froids

Dans un marché locatif Québécois ou le prix du loyer est largement règlementé par la Régie du logement, les moindres dépenses influencent la rentabilité d'un immeuble. Pour atténuer ce phénomène, plusieurs propriétaires de logements optent entre autres, pour la location de chauffe-eau qui semble une solution pratique afin de ne plus avoir à entretenir ces chauffes-eau et une façon de refiler une portion de la facture annuelle d'entretien de l'immeuble aux locataires et ce, en les faisant payer la location du chauffe-eau. Par contre, une surprise attend les propriétaires.

Il nous est apparu important de défaire certains mythes et d'informer adéquatement les propriétaires de toutes les implications d'un contrat de location d'un chauffe-eau.

Plusieurs propriétaires pensent être totalement libérés de toutes obligations lorsque le locataire prend en charge la location du chauffe-eau. Détrompez-vous, et au contraire, sachez que dans certains cas, le locataire ne sera pas le principal responsable du compte.

En effet, le responsable principal du compte peut demeurer le propriétaire qui d'ailleurs, est le seul à pouvoir autoriser l'installation. Plus encore, certains contrats prévoient que le propriétaire est solidairement responsable du paiement du loyer du chauffe-eau et demeure responsable si le locataire quitte le logement loué.

Dans certains contrats, le locataire ne s'engage qu'à être responsable lui aussi au paiement des frais de location. La compagnie de location de chauffe-eau peut alors transférer la facture aux propriétaires.

Départ ou non-paiement du locataire

Lorsque le propriétaire reçoit une facture en raison du départ précipité de son locataire ou parce que le locataire a cessé de payer les frais du chauffe-eau, le non paiement n'est pas la solution à privilégier à ce moment.

En effet, la compagnie de location de chauffe-eau pourrait, selon certains contrats, forcer le propriétaire à acheter le chauffe-eau ou simplement le reprendre, si celui-ci décide de ne pas payer les frais de son locataire mauvais payeur.

Nous suggérons donc aux propriétaires de payer la facture et de la réclamer au locataire par l'entremise d'un recours à la régie du logement. De cette manière, vous éviterez de créer une situation qui pourrait porter préjudice à un nouveau locataire: le retrait du chauffe-eau par exemple.

Par ailleurs, si vous désirez que votre locataire soit responsable de la location du chauffe-eau, il est très important d'indiquer dans le bail que la location du chauffe-eau est à la charge du locataire pour pouvoir réclamer ces sommes. La régie du logement explique que le fait d'inscrire « eau chaude » à la charge du locataire dans le bail n'implique pas qu'il doive assumer la location du chauffe-eau mais seulement les frais d'énergie reliés à l'utilisation de l'eau chaude.

Par contre, Une autre solution viable et efficace afin d'éviter toutes factures surprises serait d'inclure dans le prix du loyer le montant de la location du chauffe-eau et d'assumer vous-même la facture. De cette façon, le défaut du locataire de payer la location du chauffe-eau pourrait entraîner la résiliation de son bail puisqu'inclus dans le prix du loyer, ce qui n'est pas le cas du non paiement de la facture. Notez que si le coût de location augmente, vous ne pourrez pas toujours augmenter votre locataire du même montant car vous devrez respecter le taux établi par la Régie du Logement.

Bien que le principe de la location d'un chauffe-eau soit une alternative intéressante afin de permettre au propriétaire d'avoir une tranquillité d'esprit pour l'entretien du chauffe-eau, il ne doit pas oublier ce qu'implique pour lui-même cette location.

Nous espérons que cette mise en garde a pu vous informer adéquatement sur la location de chauffe eau et ses implications.

Il faut mettre fin aux logements saccagés par des locataires

Mot de l'éditeur

Martin Messier

À leur départ, certains locataires laissent les logements dans un état lamentable, et parfois, les propriétaires doivent y réinvestir plusieurs milliers de dollars pour remettre les lieux dans un état habitable.

Actuellement, les propriétaires peuvent exiger le premier mois de loyer, à la signature même du bail, mais cette mesure ne nous est guère utile pour les dommages faits par le locataire.

Nous avons régulièrement des cas de logements laissés dans un état lamentable par certains locataires. Ce problème de société est parfois assumé par les propriétaires lésés et qui prennent leur mal en patience, sans vouloir récupérer les dommages devant la Régie du logement, alors que bien souvent, ce genre de locataire n'est pas solvable. Du côté du gouvernement et des locataires, il faut réaliser que les sommes perdues auraient pu être utilisées à d'autres fins, notamment pour l'entretien et l'amélioration des immeubles.

Nous croyons qu'il serait plus que pertinent que la Loi puisse être modifiée pour mettre en place un mécanisme permettant un dépôt de garantie. Au départ, ce dépôt pourrait représenter une partie d'un loyer mensuel, pour sensibiliser surtout les gens à l'effet que le logement doit demeurer dans l'état où il se trouve lors de la livraison du logement. Sinon, le propriétaire devrait pouvoir récupérer un montant d'argent à même le dépôt pour les dommages causés sur les lieux. Ces dépôts de garantie existent ailleurs au Canada et dans d'autres pays. Il s'agit de prévoir un système équitable et simple afin d'éviter les abus de part et d'autres. Aux Texas notamment, un mécanisme simple a été mis en place qui permet la gestion de ces dépôts avec des critères de valeur bien précis pour chaque composante du logement. Par exemple, un four laissé malpropre et qui doit être lavé peut valoir 20$, un siège de toilette brûlé par une cigarette peut valoir 35$ et ainsi de suite.

Le dépôt de garantie aurait un effet certain de persuasion et de sensibilisation chez les locataires.

Comme propriétaire, il est important, au moins, de faire une reconnaissance de l'état des lieux lors de la signature du bail avec le locataire, en remplissant le document intitulé « État des lieux », disponible pour les membres de l'APQ et qui peut permettre de responsabiliser le locataire, même si on ne peut exiger présentement un dépôt de garantie au Québec.

Let us put an end to Apartments Laid Waste by Tenants

At the time of departure certain tenants leave their apartments in a pitiful state, and occasionally, landlords must re-invest several millions of dollars in them in order to put the premises back in an inhabitable state.

Presently, landlords may demand the first month of rent, at the time the lease is signed, but this measure is of almost no use to us as far as the damage done by the tenant is concerned.

Regularly we have cases of apartments left in a deplorable state by certain tenants. This societal problem is sometimes shouldered by affected landlords patiently bearing their plight, unwilling to recuperate the damage done before the Rental Board, because all too often, this kind of tenant is insolvent. On the side of the Government and the tenants, one must realize that the lost sums of money could have been used for other things, notably for the maintenance and improvement of the dwellings.

We believe that it would be more than relevant that the Law would be modified in order to put into place a mechanism allowing a safeguard deposit. Initially, such a deposit could represent part of the monthly rent, this in order to motivate especially people that the apartment must remain as it was at the time it was delivered to its new tenant. Otherwise, the landlord must be able to recuperate a certain amount of money as well as the deposit for damage done to the premises. These safeguard deposits already exist by the way elsewhere in Canada and in other countries. It is all a question of putting into place a fair-minded and transparent system in order to avoid abuse on both sides. In Texas, notably, a simple mechanism has been put into place permitting handling of these deposits within a framework of well-specified value criteria for each component of an apartment. For instance, a greasy oven needing cleaning could cost 20$, a toilet seat burned by a cigarette could cost 35$ and so on and so forth.

The safeguard deposit would have a deterrent and motivating effect on the tenants.

So, for a landlord, it is important, at least, to verify the state of the premises at the time of the signing of the lease, with the tenant, by filling out a form entitled « State of the Premises », available to members of the APQ and permitting the accountability of the tenant, even if one may not yet presently demand such a safeguard deposit in Quebec.

Il est maintenant possible de recevoir votre journal par courriel à tous les mois !
journalelectronique@apq.org

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

Volume 24, numéro 9
Septembre 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 Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Renée Roy, avocate
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau
Céline Achambault
Monica Popescu
Angenie Inelus

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

Le marché de la revente a conservé sa vigueur en juillet

Le marché de la revente pour la région métropolitaine de Montréal continue de se maintenir, contrairement aux autres grandes villes canadiennes, même en affichant une faible baisse de 1% dans les transactions conclues en juillet sur le système MLS.

La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) a enregistré 2 892 ventes en juillet 2008, soit presque le nombre équivalent de juillet 2007, alors que cette période de 2007 avait battu les records de tous les temps.

« Contrairement à la tendance ailleurs au Canada, le marché de la revente de la région métropolitaine de Montréal se porte bien », indique Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la CIGM. « Le ralentissement est en effet beaucoup plus marqué dans les autres grandes villes canadiennes, comme à Toronto où les ventes depuis le début de l'année sont en baisse de 14 %, à Calgary, en baisse de 32 %, et à Vancouver, en baisse de 20 %. »

Selon le rapport de la CIGM, 25 519 transactions ont été conclues par le biais du système MLS durant les six premiers mois de l'année 2008, constatant ainsi une baisse de 3 % si on compare à la même période l'an dernier.

L'ENQUÊTE SEMI-ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MENÉE PAR LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

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

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

Dans les régions métropolitaines de recensement (Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay) ainsi que dans les grandes agglomérations (Drummondville, Granby, St-Jean sur Richelieu, Shawinigan et St-Hyacinthe), on choisit au hasard un échantillon d'immeubles. Un certain poids est ensuite attribué à chaque immeuble faisant l'objet de l'enquête. Les résultats obtenus sont pondérés de manière à obtenir les taux d'inoccupation pour l'ensemble de l'univers.

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

A QUOI SERVENT LES DONNÉES?

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

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

CONFIDENTIALITÉ

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

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Très légère baisse des mises en chantier en juillet au Québec

En juillet 2008, on a dénombré un total de 3 122 mises en chantier dans les centres urbains du Québec de 10 000 habitants et plus, provoquant une diminution de celles-ci de 3 %, en comparaison avec la même période l'an dernier. Par contre, il s'agit quand même d'une légère baisse.

Les chiffres ont été rendus disponibles à partir de l'Enquête mensuelle effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Dans l'ensemble des RMR du Québec, 2 582 logements ont été commencés en juillet 2008 contre 2 626 en juillet 2007.

Depuis le début de l'année 2008, le nombre de mises en chantier des maisons individuelles s'est fait dépasser par celles des logements collectifs. On note ainsi une augmentation des mises en chantier des logements collectifs de l'ordre de 5 %, si on compare ainsi le mois de juillet 2008 à la même période en 2007.

Frédéric Brie, analyste de marché à la SCHL précisait : « L'abordabilité relative des copropriétés et des maisons jumelées et en rangée, par comparaison aux maisons individuelles, alimente la demande de propriétés de ce type, surtout dans les grands centres urbains. Cela contribue à accroître, dans l'ensemble, les mises en chantier de logements collectifs, et ce, en dépit de la baisse enregistrée dans le sous-segment des logements collectifs. »

En juillet 2008, on a constaté des résultats assez différents dans les RMR du Québec. Pendant qu'on a connu de fortes augmentations à Trois-Rivières (+ 21 %), à Sherbrooke (+21%) et à Montréal (+10%), des baisses importantes ont été constatées dans d'autres villes telles que Québec (-14%), Gatineau (-39%), et Saguenay (-42%).

Dans les autres centres comparables, on a enregistré des hausses de 30 % à St-Hyacinthe et de 22 % à Drummondville, mais des baisses de mises en chantier pour les villes de Granby (-15%); Saint-Jean-sur Richelieu (-18%), et Shawinigan (-76%).

Décoration

Décor Pink
Sylvie Bergeron
Tél. : (819) 777-6445
1630, chemin Pink, Gatineau
www.decorpink.ca
- Résidentiel et commercial
- Tapis et vinyle coussiné
- Céramique et tuile
- Stores, rideau, bois franc, papier peint, couvre-lit, et douillettes
- Et plus encore...

Huissier de justice

Waters & Associés
Huissier de justice
Tél. : (819) 595-5999
waters@watershuissier.ca
- Nous desservons la région de l'Outaouais
- Régie du logement, petites créances, vente, saisie, constat

Entretien

Pro-Cool
Robert Éthier
Tél. : (819) 955-8755
r.ethier@sympatico.ca
- Service et entretien préventif (HVAC-CVAC) de chauffage, air climatisé et chaudière (boiler)
- Nettoyage de conduit
- Contrats de service
- Rabais 10 % pour membres APQ
- Estimation gratuite

Rénovation

Les Constructions M. Descôteaux
Tél. : (819) 962-4992
- Toitures et rénovations
- Revêtement extérieur
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- RBQ : 8301-0595-59

Propriétaires
de la région de l'Outaouais, devenez membres de l'APQ
(819) 771-5224
APQ
Association des Propriétaires du Québec

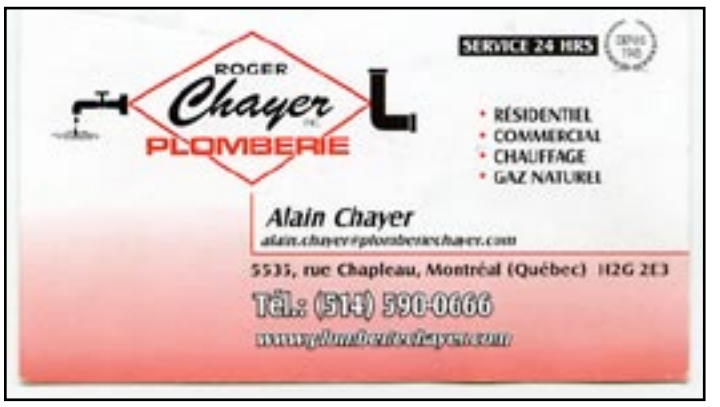
L'essence continue d'exercer la plus forte pression à la hausse sur les prix à la consommation

Les prix à la consommation ont crû de 3,4 % en juillet 2008, compraratively à la même période l'an dernier, en hausse par rapport à la croissance sur 12 mois de 3,1 % enregistrée en juin 2008. Ce sont encore les prix plus élevés pour l'essence qui ont provoqué cette forte pression à la hausse sur les prix à la consommation, selon Statistique Canada.

En juillet, donc, la plus forte augmentation sur 12 mois depuis mars 2003 a ainsi été observée. Il est intéressant de constater que les prix à la consommation excluant l'essence se sont accrus de 2,1 %, en hausse cependant par rapport au taux de croissanse sur 12 mois de 1,8 % affiché en juin.

Sur une base mensuelle désaisonnalisée, l'IPC d'ensemble a progressé de 0,3 % entre juin et juillet 2008, en baisse comparativement à la hausse de 0,8 % affichée en juin.

Les prix de l'essence à la pompe ont augmenté de 28,6 % au cours des 12 mois menant à juillet 2008.



Vos locataires se plaignent-ils ?

- Vos locataires se plaignent-ils que leurs sécheuses prennent beaucoup plus de temps à sécher leurs linges que d'habitude ?
- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?

Sachez que si vous êtes propriétaire d'un immeuble à revenu, condo ou maison, qu'il est important de faire nettoyer ces conduits de sécheuse à tousles 4 ou 5 ans afin d'offrir à vos locataires un rendement maximum de leurs sécheuses. Il est impératif de les faire nettoyer par des professionnels qui sont munis d'équipements de fine pointe. Évitez d'utiliser des bâtons ou des "fish" pour ce genre de nettotage car vous pourriez endommager la tuyauterie et avoir beaucoup plus de problèmes.

Pourquoi un nettoyage ?

Le filtre à charpie de la sécheuse capte à 80 % (environ) la mousse de séchage, l'autre 20% passe par le conduit de sécheuse. C'est le froid selon les saisons qui pénètre dans la tuyauterie après un cycle de séchage et qui forme de la condensation dans cette tuyauterie. À l'autre cycle de séchage, le 20% de cette mousse colle tout autour du conduit et au fil des temps, le diamètre de la tuyauterie rétrécit au point de ne plus laisser passer l'air vers l'extérieur. Les conséquences de ne pas faire nettoyer ces conduits de sécheuses sont: une consommation électrique en double ou triple afin de faire sécher le linge qui reste toujours humide, une usure prématurée des sécheuses qui travaillent beaucoup plus à cause de la mousse de séchage et même souvent, des nids d'oiseaux qui pourraient obstruer l'air, ce qui pourrait causer des incendies parce que les sécheuses surchaufferont. Plus votre conduit de sécheuse est long, plus il y a de coudes, et plus il y a de risques que la mousse de séchage reste dans le conduit et bloque la tuyauterie.

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

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

BO-CONDUIT
Nettoyage de conduits d'aération
Spécialité: nettoyage de conduits de sécheuse et pose de clapets
Résidentiel et commercial
Yves Martin
Propriétaire
Tél.: (450) 979-9755
1-800-978-9755
Téléc.: (450) 979-0997

Chronique juridique

Exécuter une décision de la Régie du logement

Me Bill Kostopoulos

Lorsque le tribunal rend une décision en faveur de la partie demanderesse, le défendeur a l'obligation de s'y conformer. À défaut de le faire, le demandeur peut procéder à l'exécution forcée du jugement après un délai fixé par la loi. Pour la majorité des décisions, ce délai est d'une durée de trente (30) jours.

Cependant, ce délai d'exécution est de vingt (20) jours seulement lorsque la décision concerne la réclamation d'une somme d'argent de 7 000 $ ou moins. Dans certains cas, le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution immédiate de la décision.

Avant d'entamer vos démarches et vos procédures d'exécution, il est important de posséder le plus d'informations possibles sur le débiteur dont la date de naissance, son adresse, sa solvabilité, le nom de son employeur et ce, pour faciliter le recouvrement de vos créances.

Afin de faciliter le processus de recouvrement, vous pouvez confier à un avocat votre dossier d'exécution. Les étapes se déroulent comme suit :

1. Préparation du bref d'exécution
2. L'émission du bref
3. L'exécution du bref

Parmi les modes d'exécution les plus courants sont :

1. La saisie de salaire, traitements ou gages
2. La saisie de comptes bancaires, d'épargne et/ou de crédit
3. La saisie de biens meubles
4. Le bref d'expulsion ou de possession (pour l'expulsion du locataire et de tous les occupants)

En ce qui concerne une saisie mobilière, il est important de noter que l'article 552 du Code de procédure civile du Québec prévoit au paragraphe 1 al.1 que le débiteur a le droit de conserver les « meubles qui garnissent sa résidence principale, servent à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celui-ci, jusqu'à concurrence d'une valeur de 6 000 $ établie par l'officier saisissant. »

Enforcing a Decision of the Rental Board

When a court renders a decision in favour of the plaintiff, the defendant has the obligation to conform to it. Should he not do so, then the plaintiff may proceed with the enforcement of the judgement after a delay set by the law. For the majority of the decisions, this delay may not exceed thirty (30) days.

However, this delay of enforcement is only twenty (20) days when the decision is about reclaiming a sum of money of 7 000 $ or less. In certain cases, the director [of the Rental Board] may, should he think it is appropriate, request immediate enforcement of the decision.

Before beginning the process and the procedure of enforcement it is important to have as much information as possible on the debtor such as his/her date of birth, his/her address, credit worthiness, the name of the employer, all of this to facilitate recovery of your claim.

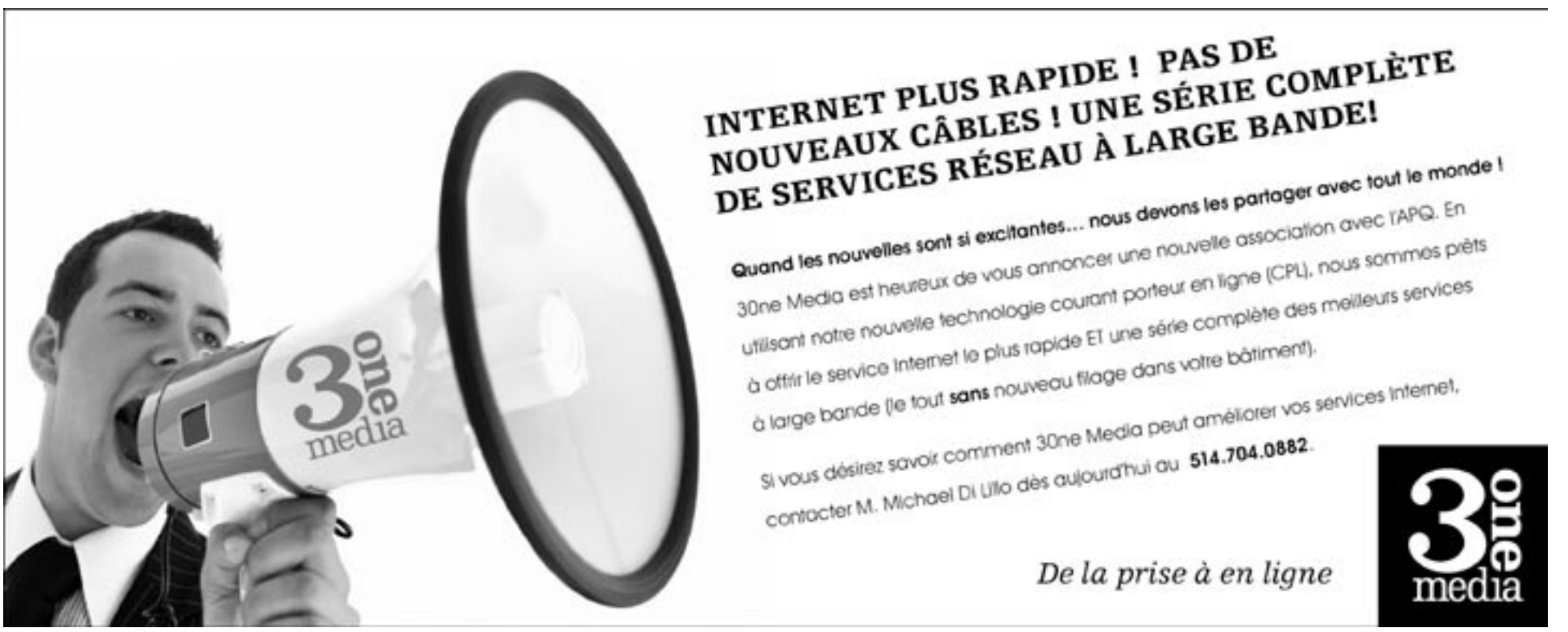
In order to facilitate the reclaiming process you may want to confide your enforcement file to a lawyer. The steps to follow are:

1. Preparation of a brief of enforcement
2. Sending out the brief
3. Execution of the brief

The most current modes of enforcement are:

1. Confiscation of salary, stipends or wages
2. Confiscation of bank accounts, savings and/or credit accounts
3. Seizure of goods such as furniture, for instance
4. The brief of eviction or of possession (for the eviction of the tenant and all of the occupants)

As far as confiscation of real estate is concerned it is important to note that article 552 of the Quebec Code of Civil Procedure holds in paragraph 1 al.1 that the debtor has the right to keep the « movable property which furnishes his main residence, used by and necessary for the life of the household, up to a market value of $6 000 established by the seizing officer. »



Reportage publicitaire

Vos mesures d'efficacité énergétique vous font-elles vraiment économiser ?

par Jonathan Cyr Morin ing. jr

Sur le marché actuel, il existe une vaste gamme de technologies pouvant être intégrées aux bâtiments afin d'automatiser et de contrôler les opérations comme le chauffage, la climatisation, la ventilation, le taux d'humidité, le contrôle d'accès et l'éclairage, dans le but d'obtenir une utilisation efficace de l'énergie et d'ajouter une dimension intelligente au bâtiment.

Bien que très attrayantes, ces technologies laissent parfois certains gestionnaires amers, déçus par des échecs passés, mais attirent tout de même l'attention en raison d'autres projets prospères et très rentables sur le marché. D'où vient donc la différence entre un projet de bâtiment intelligent bien réussi et un projet peu rentable ?

Pour bien répondre à cette question, il nous faudrait scruter à la loupe chaque phase d'un projet réussi. Une similitude est toutefois perceptible dans le cas de grandes réussites : il s'agit de l'importance et de l'effort accordé à la planification et au suivi de l'après projet.

Dans certains cas, il arrive, par manque d'expérience ou afin de limiter les coûts d'opération, qu'un responsable de projet fasse l'erreur de n'exiger des entrepreneurs qu'une mise en service sans planifier l'optimisation et le suivi du système à long terme. Une autre erreur fréquente est d'assigner cette tâche à un employé de maintenance sans s'assurer qu'il ait les qualités et les connaissances nécessaires à la bonne réalisation de ce travail.

Le véritable défi dans la mise en place d'un bon suivi et d'une optimisation adéquate réside dans la complexité des systèmes actuels, qui s'intègrent de plus en plus les uns aux autres pour former un gigantesque réseau unifié de contrôle. Il faut donc plusieurs années d'expérience et une formation approfondie pour accomplir correctement cette tâche capitale.

Cette réalité est d'autant plus importante dans le monde de l'énergie puisque chaque bâtiment, par son utilisation, sa construction, sa position géographique et son orientation, n'utilise jamais l'énergie de la même façon. De plus, contrairement au niveau d'isolation d'un mur, d'un plancher ou d'une fenêtre, le contrôle est une mesure d'efficacité énergétique variable dans le temps et nécessite une bonne connaissance du bâtiment en cause afin d'être optimisé.

Il est donc de plus en plus reconnu que les véritables résultats sont obtenus dans la mesure où le système de gestion d'énergie est supervisé et ajusté par des professionnels sur une période variant de quelques mois à plusieurs années. C'est ce que l'on nomme, dans le monde du contrôle, le « commissionning ».

Contrairement à un appel de service, le commissionning est une mesure proactive, c'est-à-dire qu'elle met à l'épreuve les systèmes et corrige les problèmes avant qu'ils n'apparaissent et non l'inverse.

De plus, l'expert en commissionning émet des conseils et produit des rapports de consommation d'énergie afin que vous ayez rapidement entre les mains un bâtiment correspondant exactement, en termes de performance et de qualité, à ce qui avait été planifié sur les plans et devis. Plus l'expert est impliqué tôt dans le projet, plus les chances de réussite sont élevées.

Voici un résumé intéressant pour en apprendre davantage sur les coûts et les bénéfices du commissionning : www.genesysengineering.net/Rev_Cx_FAQ.pdf

On peut rejoindre M. Morin chez Cristal Contrôles Ltée au 1 866 955 9590 ou par courriel au jcyrmorin @cristalcontrols.com

Commandez le logiciel intelligent de l'APQ pour obtenir vos fiches de crédit !

Cristal CONTRÔLES

L'innovation en contrôle électronique d'énergie

Vos coûts d'énergie augmentent sans cesse, vous semblez en perdre le contrôle...

Hé bien, Cristal Contrôles à des solutions pour vous.

Notre spécialité :
le contrôle et la gestion de l'énergie. Nous avons plus de **1500 projets à notre actif** donc plusieurs bâtiments comme le vôtre.

Informez-vous sur notre nouveau plan de gestion énergétique.
Consultez un de nos conseillés!

Nos solutions :
- Contrôle de la consommation
- Contrôle de la pointe
- Régulation des températures
- Abaissement
- Horaires
- Et plus...

Nos Services :
- Évaluation de projet
- Présentations personnalisées
- Rédaction de devis
- Demande de subventions à Hydro-Québec

611, boul. Guimond, bureau 200
Longueuil (Qc) J4G 1L9
T (450) 646.9590 ▪ F (450) 646.3391
Sans frais (866) 955 9590
www.cristalcontrols.com

LES CONFÉRENCES DE LA SCHL
sur les perspectives du marché de l'habitation

MONTRÉAL • 14 NOVEMBRE 2008 • PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL • 201, RUE VIGER OUEST, SALLE 710
QUÉBEC • 18 NOVEMBRE 2008 • LE CAPITOLE DE QUÉBEC • 972, RUE ST-JEAN

Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire, composez le **1-800-668-2642**
Inscription en ligne : www.schl.ca/inscriptionconferences

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Plus de 30 mois pour faire évincer une mauvaise locataire qui n'a toujours pas payé de loyers à son propriétaire

Berthold Lévesque

Une autre histoire d'horreur, celle d'une locataire qui aura réussi à occuper un logement pendant plus de trente mois, en ne payant pas son loyer, en causant de nombreux dommages sur les lieux, avant qu'elle soit évincée par la Régie du logement. Cette autre histoire s'est produite à Sainte-Martine, sur la Rive-Sud de Montréal.

Martin Primeau, propriétaire entre autres de ce triplex, aura dû débourser des milliers de dollars dans ce dossier chaud, qui heureusement a connu une fin heureuse pour lui, lorsque la Régie du logement a décidé de mettre fin à cette saga, et qu'un huissier a fait sortir la locataire avec son chien, pour reprendre un logement complètement insalubre et saccagé.

Martin Primeau a acheté le triplex le 30 août 2007. Il savait que le problème existait. Le propriétaire de qui il a acheté avait commencé à subir les problèmes avec sa locataire. Elle occupait un logement au rez-de-chaussée, elle s'était faite couper le courant par Hydro-Québec. Le propriétaire avait décidé de restaurer le logement et permis à la locataire d'occuper un autre logement dans le même immeuble. Elle devait créer les mêmes problèmes à ce nouvel endroit, coupure de courant de nouveau par Hydro-Québec, problèmes de comportement, etc. Des procédures avaient débuté à la Régie du logement, mais entretemps, le propriétaire est décédé le 30 juin 2007.

M. Primeau devait acheter l'immeuble de la succession le 30 août 2007. Depuis déjà des mois, la locataire ne payait pas plus de loyer dans le logement prêté avant que les travaux de réparation se fassent dans son logement initial, alors qu'elle considérait qu'elle n'était pas dans son logement inscrit au bail.

Le nouveau propriétaire a dû vraiment user de patience, pour amener la locataire à plusieurs reprises devant la Régie du logement. Avec une série d'auditions, avec toujours de nouveaux arguments, la locataire réussissait à conserver le logement sans payer. Le propriétaire a été obligé par la Régie du logement à refaire entièrement le logement initial de la locataire et reloger celle-ci pour 360 $ par mois. M. Primeau aura dû y investir 18 000 $ en rénovations. Mais avant d'arriver là, il a dû subir un long parcours, d'audition en audition et pendant ce temps, la locataire ne payait toujours pas de loyer.

Toutes les pièces du logement ont été transformées en dépotoir.

La première audience a eu lieu le 2 septembre 2007. Les rencontres devant la Régie se sont succédées et c'est finalement, après avoir exécuté les travaux au logement initial qu'occupait la locataire, que le propriétaire a reçu une décision à l'effet qu'il devait reprendre sa locataire dans le logement remis à neuf, décision datée du 1er mai 2008. Par la suite, la locataire n'a pas déménagé mais elle s'y rendait pour prendre sa douche entre autres, alors que dans le logement prêté par le propriétaire, l'Hydro-Québec maintenait toujours une coupure de courant.

La suite en page 19

Réservez maintenant pour les cours de formation APQ

Le succès des cours de formation donnés par l'APQ est absolument indéniable et ces fameuses formations seront nombreuses à l'automne 2008 et printemps 2009, principalement dans quatre villes du Québec : Montréal, Repentigny, Québec, Gatineau. Nous vous fournissons la grille officielle de ces formations qui sont offertes gratuitement aux membres en règle.

Il est important de réserver maintenant, car les places seront limitées !

Montréal

514-382-9670, poste 0

Les formations de Montréal se tiendront dans un nouvel endroit, Hôtel Royal Versailles, 7 200 rue Sherbrooke Est (face au centre commercial Place Versailles).
Les heures de cours : de 19 h à 22 h

Voici la liste :

Lundi 22 septembre 2008
Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet traité : La signature du bail et ses implications

Me Robert Soucy

Lundi 20 octobre 2008
Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Préparation d'un dossier et présentation devant la Régie du logement

Lundi 24 novembre 2008
Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Les pièges de la location

Lundi 26 janvier 2009
Conférencier invité : (à venir), analyste principal de marché, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
Sujet : perspectives de l'habitation de la région de Montréal et du Québec, et les taux d'inoccupation

Me Martin Messier

Lundi 16 février 2009
Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : La fixation du prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement

Lundi 23 mars 2009
Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy, Avocats
Sujet : Les travaux majeurs et les réparations d'un logement

Lundi 20 avril 2009
Conférencier invité : Bruno Desjardins, Conseiller, La Personnelle
Sujet : Les assurances : comment être bien protégé ?

Repentigny

450-581-8999

Formations à Repentigny
Les formations de Repentigny se tiendront au Centre à Nous, Salle communautaire 3, situé au 50 rue Thouin, de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Mardi 23 septembre 2008
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Pourquoi et comment utiliser les lettres modèles de l'APQ

Mardi 27 janvier 2009
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet: perspectives de l'habitation de la région de Lanaudière, taux d'inoccupation, et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Québec

888-382-9670, poste 0

Formations à Québec
Les formations de Québec se tiendront à l'Hôtel Québec Inn, salle Champlain, situé au 7175 boulevard Hamel Ouest, de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Lundi 29 septembre 2008
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Les pièges de la location

Lundi 19 janvier 2009
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Perspectives de l'habitation, taux d'inoccupation pour la région de Québec et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Gatineau

819-771-5224

Formations à Gatineau
Les formations de Gatineau se tiendront à l'Hôtel Ramada, Manoir du Casino, situé au 75, rue Edmonton (secteur Hull), de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Mardi 16 septembre 2008
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Travaux majeurs et réparations

Mercredi 21 janvier 2009
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Perspectives de l'habitation, taux d'inoccupation pour la région de l'Outaouais et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Mardi 14 avril 2009
Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Fixation du prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement

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

Claude Marchand
Agent immobilier affilié
La Capitale Québec Champlain
Ste-Foy (Québec)
Bur.: (418) 624-4444
Cell.: (418) 802-5505
www.lacapitalevendu.com
clodmar@globetrotter.net
- Immeubles à revenus et commercial

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

Joanne Clouette M.B.A
Agent immobilier affilié
Re/Max Royal Jordan Inc.
Pointe-Claire (Québec)
Bur.: (514) 630-7324
Cell.: (514) 726-5516
jclouette@royaljordan.com
- Service personnalisé basé sur les résultats
- Près de dix ans d'expérience en gestion d'immeubles multirésidentiels (plus de 150 portes)
- Honoraires avantageux membres APQ

Michel Falduto
Michel Tremblay
Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur. : (514) 353-9942
- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux membres APQ

Normand Priest
Nathalie Wilson
Century 21 Realties
Ste-Thérèse (Québec)
Tél.: (450) 420-0121
Cell.: (514) 777-8143
Cell.: (514) 707-9121
- Nous avons plusieurs acheteurs à combler
- Taux de commission réduit pour les membres de l'APQ
- Nous vous offrons non seulement un service mais aussi un résultat, c'est garanti

Ronald Gosselin
Groupe Sutton Synergie de l'Est inc.
Cell.: (514) 816-7342
rgosselin@sutton.com
- 25 ans d'expérience comme propriétaire d'immeubles à revenus
- Acheteurs sérieux de 6 à 100 logements et plus

Sylwia Czerwinska
Sutton Accès Inc.
Tél.: (514) 727-7575
Cell.: (514) 567-8892
sczerwinska@sutton.com
www.sutton.com
- Vendre, acheter, location, financement
- Taux réduits pour les membres de l'APQ

Annonces immobilières en ligne

Immo Axess Real Estate
www.immoaxess.com
- Tarifs réguliers très avantageux
- Annoncez vous-même vos propriétés à louer ou à vendre
- Sans agent et sans commission
- Offre de lancement « annoncez gratuitement »

Appareils ménagers

Appareils ménagers Outremont
4979, Charleroi, Montréal-Nord
Tél. : (514) 271-5297
Téléc. : (514) 759-9259
5999, avenue du Parc, Montréal
Tél. : (514) 279-2648
- Ventes d'appareils électroménagers de seconde main / service de réparation
- Livraison & installation gratuite

Debsel Inc.
4225 Poirier, St-Laurent, Qc
Tél. : (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

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

Les Armoires R.V
120, rue Kenny, Lachute, Qc
Tél.: (450) 566-5637
Cell.: (514) 299-0682
robertviviers@sympatico.ca
- Résidentiel et commercial
- Spécialisé dans la restauration d'armoires, conçues avec et pour vous !
- Secteur Rive-Nord

Assurances

La Personnelle
Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344
- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Georges Ouellette
Courtiers Ass. de Dommages
Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Téléc.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

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

Balcon (rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.
En affaire depuis 1963
Tél.: (514) 365-9630
Téléc.: (450) 491-0888
fibrobalcon@videotron.ca
www.fibrobalcon.com
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres Riopel
Tél.: (514) 934-0385
Téléc.: (514) 934-1732
www.riopel.net
info@riopel.net
- Approuvées par Poste Canada
- Réparation, support technique
- Mail Boxes and Repairs

Calfeutrage

Calfeutrage Expert inc.
Tél. : (450) 666-7117
- Résidentiel et commercial
- Expert en hauteur
- Estimation gratuite
- Ouvrage garanti
- En affaires depuis 1972

Calfeutrage Mega inc.
Montréal: (514) 603-5053
Rive-Nord: (450) 419-8211
- Calfeutrage de tous genres
- Commercial, industriel, résidentiel
- Travaux spécialisés et garantis
- Estimation gratuite
- RBQ : 8296-9775-06

Calfeutrage M.G. inc.
Tél. : (514) 327-0425
- Calfeutrage de tous genres
- Résidentiel et commercial
- Avantages aux membres
- Estimation gratuite

Chauffe-eau

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau
Tél.: (sans frais) 1-877-666-0064
www.hydrosolution.com
- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24/7
- Remise proprio

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 effficacité énergétique pour vos appareils de chaufffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

Couvreurs

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

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 582-1443
Sans frais: 1-800-341-1443
couvertureslachenaie@bellnet.ca
- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ, recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

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

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

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
- Recherche de biens saisissables
- 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
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

Électricité

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

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

Entrepreneur général

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

Entretien général

ÉconoÉnergie
Michel Martin
Tél.: (514) 690-8170
michel@votreservice.net
- Spécialiste en réparation de porte-patio et fenêtre
- Élimination d'infiltration d'eau, buée, gel
- Isolation, installation de coupe-froids
- Fabrication et entretien de moustiquaires
- Calfeutrage de portes et fenêtres

Les entreprises mdam
Tél. : (450) 691-6901
Tél. : (514) 826-9894
Cell. : (514) 234-0391
m.d.a.m@hotmail.com
- Maintenance résidentielle et commerciale
- Gestion immobilière
- Prix compétitif

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
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

Gaz naturel

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

Génératrice (entretien)

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

Gestion immobilière

Gestion Immobilière Logis-Tech Inc
Mireille Fortin (Adm.A.)
Tél.: (514) 856-7799
www.logis-tech.ca
gestion.immobiliere@logis-tech.ca
- Résidentiel et commercial
- Personnel qualifié, efficace et courtois
- Service complet et personnalisé offert dans la grande région métropolitaine
- Urgence 24 h / 24
- Membre de l'ordre des Administrateurs Agréés du Québec
- Accrédité par CAA Habitation

Gestion Immobilière SEJ Inc.
Éric Lapierre
Tél.: (514) 792-1999
- Gestion immobilière résidentielle et commerciale

Le Groupe Brice Inc.
Bernard Brice
Tél.: (514) 824-2226
www.groupebrice.com
groupebrice@videotron.qc.ca
- Service de location de logement
- Service de gestion immobilière

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

Huissiers de justice

Philippe & Associés
Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@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
noel.hemond@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@centreieb.com
www.centreieb.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Inspec-Montréal
Tél.: (514) 915-5393
rufiange@inspec-montreal.com
www.inspec-montreal.com
- Inspection de bâtiments
- Résidentiel, commercial

Louis Guimond
Inspecteur en bâtiments
Ingénieur civil
Tél.: (514) 543-3180
Cell.: (514) 298-2105
louis.guimond@videotron.ca
- Inspection de bâtiments
- Résidentiel et commercial

Lavage à pression

Lavage Extrême
Patrick Lavallée, Stéphane Breton
Tél. : (514) 466-0469
www.lavageextreme.com
info@lavageextreme.com
- Lavage à pression à l'eau chaude
- Nettoyage de gommes collées sur béton
- Graffiti et plus

Location de logements

Claudya Généreux
Agent immobilier affilié
La Capitale du Mont-Royal
Tél. : (514) 597-2121
Cell. : (514) 699-9095
claudya@innovedesign.com
www.lespagesenligne.com/claudyalocation
- Service de location complet
- Pour trouver les meilleurs locataires
- J'ai une banque de locataires dont les références sont vérifiées soigneusement
- Enquête de crédit faite par l'entremise d'APQ

Maçonnerie

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

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

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

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 sécheuse

Airtox inc.
Roger Legault
Tél. : (514) 645-6886, poste 222
- Les nettoyeurs professionnels de conduits d'air
- Résidentiel et commercial

Notaire

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

Peintre

Ghyslain Raymond
Entrepreneur peintre
Tél.: (514) 861-3530
Cell.: (514) 572-3822
webmaster@grouptcl.com
- Peintre résidentiel, commercial, industriel
- Gypse, plâtre, etc...

Option Peinture inc.
Tél.: (418) 265-6784
Tél.: (514) 688-0129
www.option-peinture.com
- Résidentiel / commercial / int. /ext.
- Estimation gratuite / garantie 2 ans
- RBQ: 8346-3620-45
- La meilleure option au Québec

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 (couvre-planchers)

Décor Tapis Émard inc.
455, boul. Ste-Rose, Laval
Tél. : (450) 622-9460
info@decortapisemard.com
www.decortapisemard.com
- Spécialiste en couvre-planchers et décoration depuis 40 ans
- Résidentiel et commercial

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

Lanctôt Couvre-sol Design
148, rue Boyer, St-Isidore
Tél. : (514) 875-1954
2025 chemin de Chambly, Longueuil
Tél. : (450) 647-1571
www.lanctot.qc.ca
- Le plus vaste choix de couvre-sols de toutes catégories en magasin
- Bois, plancher flottant, céramique et pierre, vinyle, tapis, revêtements commerciaux
- Plus de 125 ans de service
- Membre de la FQRS
- Membres RBQ et APCHQ

Planchers de bois

Bois Franc Laurentides
Tél.: (450) 560-9777
- Résidentiel et commercial
- Sablage de plancher
- Pose de plancher

Planchers Décor Déco Surface
4551, Ste-Catherine Est, Montréal
Tél.: (514) 640-4408
- Sablage, finition, teinture
- Réparation, installation
- Vente de bois brut et pré-vernis
- 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.
Tél.: (514) 326-8330
Fax: (514) 326-1635
info@aluminiumatlanta.com
www.aluminiumatlanta.com
- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Rampe d'aluminium
- Balcon fibre de verre
- Avantages spéciaux: membres de l'APQ

Solarcan
111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Carole Vézina
Tél.: (866) 249-3099
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
Téléc.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Téléc. 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

Hypotheca AC
Courtier hypothécaire
Steeve Laperrière
Votre consultant en financement
Cell.: (514) 962-3131
- Achat, refinancement
- Pour bien plus qu'un simple taux

Intelligence Hypothécaire
Courtier-hypothecaire.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

Ramassage

1-800-RAMASSE
Libérez votre espace
On ramasse tout
Tél. : (800) 726-2773
www.ramasse.ca
- On ramasse : rebuts, vieux meubles, électroménagers, débris de construction
- Estimation gratuite
- Possibilité de rendez-vous le jour même

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

CDO Rénovation
Laval (Québec)
Cell.: (514) 808-3533
louis.st.pierre@videotron.ca
- Entrepreneur général en rénovation
- Résidentiel et commercial

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

Entreprise Colorteck
Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Téléc. : (450) 575-0963
sdufresne@entreprisecolorteck.com
www.entreprisecolorteck.com
- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

Réparation

Maintenance Canada
Tél.: (514) 946-2036
Téléc.: (450) 616-3948
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

Sécurité incendie

Sécurité Pro Action Métropolitaine
Tél.: (514) 334-0616
Cell. : (514) 802-1793
info@securiteproaction.com
- On vous demande un Plan Sécurité Incendie ?
- Nous desservons tout le Québec
- Résidentiel, commercial, industriel
- Service 24 heures, 7 jours semaine
- Inspection du bâtiment CNB, CNPI
- Plan et procédure d'évacuation

Services financiers

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/Téléc.: (514) 990-0688
bcplus@sympatico.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

Vous pouvez obtenir votre journal par courriel gratuitement !

journalelectronique@apq.org

Assurance auto et habitation

Reportage publicitaire

Des trucs pour simplifier le processus d'indemnisation

Si une assurance automobile ou habitation ne peut prévenir un sinistre, elle peut alléger le stress causé par la situation fortuite, surtout si l'on est bien préparé. La Personnelle, l'assureur de groupe de l'Association des propriétaires du Québec, propose ici quelques trucs pour simplifier et accélérer le processus d'indemnisation à la suite d'un sinistre.

Assurance habitation : la clé est dans l'inventaire

Combien ai-je payé ma télé au plasma il y a cinq ans ? Combien de disques contenait ma collection de DVD avant la visite des cambrioleurs ? Pas facile de répondre à de telles questions, surtout sur le coup de l'émotion. C'est pourquoi il est si important de maintenir en tout temps un inventaire de ses biens avec des pièces justificatives tels que photos, vidéos, factures, emballages d'origine ou garanties.

En cas de feu, de vol ou de vandalisme, la première personne à appeler après les pompiers ou les policiers est votre assureur. Il vous mettra en contact avec un expert en sinistres qui vous aidera d'abord à régler les urgences – par exemple, faire barricader une fenêtre vandalisée jusqu'à ce qu'elle puisse être réparée ou vous trouver un toit si votre maison est devenue inhabitable.

Une fois cette étape réglée, vous pourrez discuter de l'évaluation des dommages. Si vous pouvez fournir à l'expert en sinistres un dossier complet de vos biens endommagés ou volés, avec preuves à l'appui, il n'y a pas de doute que cela facilitera votre réclamation.

Surtout, n'effectuez aucune réparation permanente et ne remplacez rien sans avoir d'abord parlé à votre assureur et obtenu son consentement.

Assurance auto : un constat bien simple

Au Québec, la procédure de règlement d'un sinistre automobile sans blessé est assez simple et repose sur le constat amiable. Idéalement, tout conducteur devrait en avoir un dans sa voiture. En cas d'accident, chaque conducteur impliqué doit en remplir un. À défaut d'avoir un constat sous la main, chaque partie doit prendre en note les données suivantes : nom, adresse et numéro de téléphone de l'autre conducteur, marque de sa voiture, numéro de plaque, numéro de son permis de conduire, nom de son assureur et numéro de sa police. S'il y a des témoins, notez aussi leur nom et numéro de téléphone. Il va sans dire que le constat amiable est préférable, car on ne risque pas d'oublier un détail important dans le feu de l'action.

S'il y a des blessés dans l'accident, inutile de remplir le constat. Appelez les secours, et le rapport de police servira pour l'indemnisation.

Dans tous les cas, communiquez avec votre assureur le plus tôt possible, car c'est lui qui prend en charge l'évaluation des dommages. Il vous dirigera vers un carrossier certifié qui effectuera également l'estimation des dommages ou il dépêchera sur place un estimateur accrédité.

Plus vite vous pourrez fournir les pièces justificatives, à savoir constat amiable ou rapport de police, évaluation des dommages, factures (remorquage, location d'auto, etc.), plus vite votre assureur pourra vous indemniser.

Un service de confiance

Le service d'indemnisation de La Personnelle jouit d'une excellente crédibilité. Les clients sont accompagnés depuis l'ouverture de leur dossier de réclamation jusqu'au règlement afin que leur vie revienne à la normale le plus vite possible. En fait, 96 %* des clients assurés ayant subi un sinistre recommanderaient sans hésitation le service d'indemnisation de La Personnelle. Voilà une autre raison de faire confiance au plus important assureur de groupe auto et habitation au Québec.

Pour obtenir une soumission d'assurance auto et habitation, visitez le www.lapersonnelle.com/apq ou composez le 1 888 GROUPES (1 888 476-8737) si vous préférez parler à un agent.

* Source : Sondage de satisfaction auprès des clients ayant fait une réclamation à La Personnelle, période de janvier à mars 2008.

Les renseignements contenus dans ce publireportage sont fournis à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc., se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler. Certaines conditions s'appliquent.

Plus de 30 mois pour faire évincer ...

Suite de la page 10

Il a fallu d'autres démarches pour réussir à faire évincer la locataire récalcitrante, alors que la Régie du logement a considéré que la locataire occupait illégalement le logement prêté, et en refusant de réintégrer son logement du début (qui a été rénové). Décision d'éviction émise par la Régie le 23 juillet dernier et expulsion par huissier le 2 août dernier. La locataire a finalement quitté avec son chien de garde en taxi, et le propriétaire a pu reprendre son logement en piteux état. Description des lieux qui semble inimaginable, excréments de chien partout dans les pièces, senteurs nauséabondes, détritus empilés, dégâts d'eau causés par des tuyaux qui ont gelé (suite à une coupure de courant), etc.

« Il a fallu que je donne un supplément aux déménageurs qui ont dû ramasser tout sur les lieux», a mentionné le propriétaire qui n'en revient toujours pas. Il aura donc fallu environ 30 mois pour se débarrasser de cette locataire indésirable, et les frais de réparations et de reconstruction devraient s'élever à plus de 30 000 $ selon le propriétaire. De plus, il sait qu'il ne pourra jamais récupérer son argent contre cette locataire qui n'est pas solvable.

Même des excréments de chien jonchaient le plancher.

Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais:1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres

Groupe Investors
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE**
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

Nos tarifs de groupe. Vos économies personnelles.

Que ce soit pour assurer votre voiture ou votre résidence, l'**Association des propriétaires du Québec** vous a négocié des **rabais de groupe** et des **avantages exclusifs** auprès de La Personnelle, premier assureur de groupe auto et habitation au Québec.

Appelez. Comparez. Économisez.

1 888 GROUPES

(1 888 476-8737)

www.lapersonnelle.com/apq

A.P.Q.
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle MC
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

Chronique financière

Planification de fin de vie ... pas maintenant, alors quand ?

Noël Hémond

Bob Allison[1] savait exactement ce qu'il voulait – qui seraient ses héritiers et son liquidateur, les traitements qu'il accepterait en cas d'urgence médicale et même le type de funérailles qu'il espérait – mais lorsqu'un anévrisme l'a frappé et a fini par le tuer, tout a déraillé. Malheureusement, même s'il savait exactement ce qu'il voulait, Bob n'en avait informé aucun de ses proches, si bien que sa famille a éprouvé quantité de problèmes tant sur le plan émotif que financier, des problèmes qu'une bonne planification de fin de vie aurait pu éviter.

La maladie et la mort sont des choses auxquelles personne n'a envie de penser, mais en le faisant maintenant, vous aiderez réellement vos proches. Voici quelques conseils élémentaires pour une solide planification de fin de vie :

Questions financières

- Assurez-vous que votre testament et votre mandat en cas d'inaptitude sont à jour.
- Assurez-vous que votre famille sait où trouver vos documents financiers et de planification successorale.
- Prévoyez une procuration pour vos soins de santé dans laquelle vous désignerez la personne qui prendra les décisions relatives à vos traitements futurs en votre nom ou exprimerez vos volontés à cet égard, ou les deux. On appelle souvent « testament biologique » la partie de cette procuration portant sur vos décisions d'ordre médical.
- Planifiez vos funérailles. Vous pouvez faire vos pré-arrangements funéraires en laissant des directives précises à la maison de services funéraires de votre choix. Vos arrangements devraient être faits en fonction de vos souhaits et de vos moyens financiers. Consignez-les sur papier et donnez-en des copies aux membres de votre famille et à votre notaire ou avocat.

Questions de planification de vie

- Parlez à votre famille. Discutez de la prise en charge de vos finances et de vos soins de santé dans l'éventualité de votre incapacité de le faire. Informez-les de vos arrangements funéraires et de toute cérémonie religieuse que vous désirez avoir. Expliquez-leur vos attentes en matière de traitement médical, y compris les soins palliatifs, c'est-à-dire en allant des traitements médicaux à visée curative aux traitements à visée palliative. Expliquez-leur votre point de vue sur le don d'organes.
- Prenez vos décisions maintenant de façon à ce que vos proches ne soient pas embarrassés ou ne se retrouvent pas en difficulté financière lorsque vous ne serez plus en mesure de subvenir à leurs besoins.
- Laissez des messages importants. Établissez une liste de personnes à qui vous voulez parler ou dire adieu avant de partir.

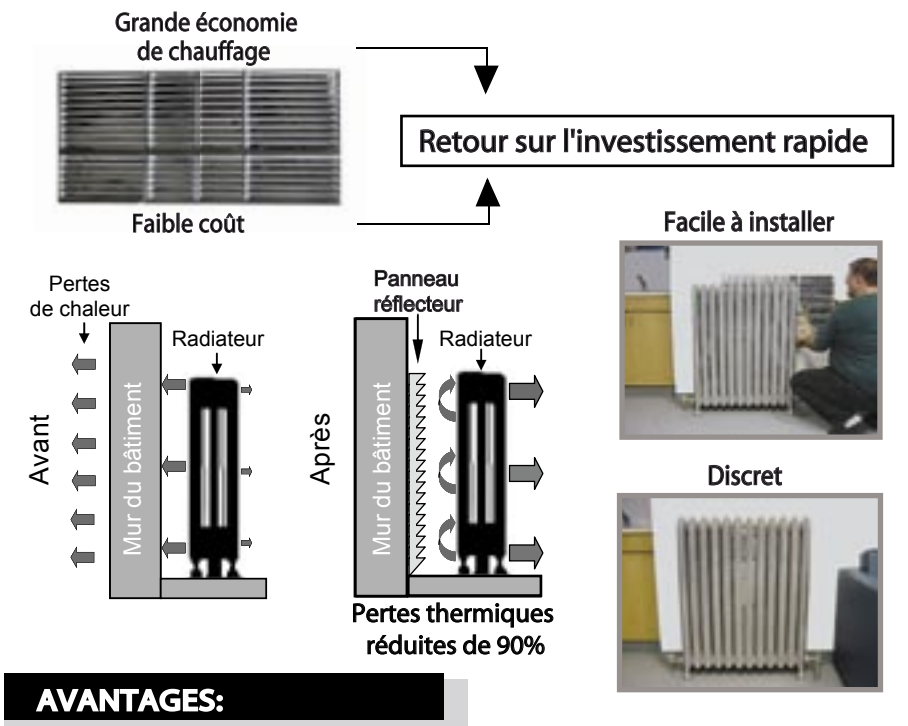
Il est avisé m'inclure comme conseiller professionnel dans votre planification de fin de vie et dans vos discussions avec votre famille.

[1] Nom fictif, histoire basée sur des événements réels.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Conseiller financier
Groupe Investors Inc.
Noel.Hemond@groupeinvestors.com
Tel: 514-817-3483

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

Les panneaux réflecteurs de chaleur **Novitherm**MD donnent des résultats instantanés



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

ENERGY STAR PARTNER

Les prix des logements neufs augmentent moins rapidement

En plus de six ans, les prix des logements neufs ont augmenté au rythme le plus lent, en juin dernier au Canada, poursuivant le ralentissement amorcé en septembre 2006. Les chiffres ont été fournis par Statistique Canada.

Ce phénomène de ralentissement est attribuable à l'assouplissement du marché de l'habitation dans l'Ouest canadien.

On constate qu'à l'échelle nationale, les prix de vente des entrepreneurs ont progressé de 3,5 % entre juin 2007 et juin 2008, comparativement à l'augmentation d'une année à l'autre de 4,1 % enregistré en mai.

Les hausses les plus élevées des prix des maisons neuves ont été constatées dans la région métropolitaine de recensement de Regina. Les prix des entrepreneurs dans cette région ont augmenté de 28,5 % par rapport à juin 2007. Des facteurs qui ont provoqué cette flambée des prix : une pénurie de main-d'oeuvre et une importante augmentation des coûts des matériaux.

La hausse des coûts des matériaux a aussi fait grimper les prix des logements neufs, d'une année à l'autre de 5,4 % à Québec, et 5,6 % à Montréal.

Leasing a hot Water Boiler Leaves Some Landlords Rather Cold

by Me Jean-Olivier Reed

In a Quebec rental market where rental rates are largely ruled by the Rental Board, the smallest of expenses influence the profit margins of a dwelling. To attenuate this phenomenon many owners of apartments opt, inter alia, for renting a hot water boiler as a practical solution for not having to keep these hot water boilers in good condition themselves and as a way to shift a portion of the annual bill for maintenance of the dwelling to the tenants by having them pay the rent for the hot water boiler. There is, however, a surprise awaiting the landlords.

It seems important to us to undo certain myths and to adequately inform the landlords about all the implications deriving from a hot water boiler rental contract.

Many landlords think that they are entirely free from all obligations when the tenant takes charge of renting a hot water boiler. Let there be no mistake; on the contrary, be well advised that, in some cases, the tenant will not be the principal person responsible for the account.

Indeed, the principal person responsible for the account may remain the landlord who, by the way, is the only one entitled to authorize such an installation. Moreover, some contracts hold that the landlord is equally responsible for the rental payment of the hot water boiler and remains responsible in case the tenant leaves the rented apartment.

In some contracts only the tenant commits himself to be responsible likewise for the payment of the rental fees. The company leasing the hot water boiler can then transfer the invoice to the landlords.

Departure or non-payment by the tenant

When the landlord receives an invoice caused by the precipitated departure of his tenant or because the tenant has stopped paying the fees for the hot water boiler, non-payment will not be the best solution at that moment.

Indeed, the company leasing the hot water boiler may, as is the case in some contracts force the landlord to buy the hot water boiler or simply take it back if the latter decides not to pay the fees of his ‘’ bad-paying ‘’ tenant.

We suggest thus that the landlords pay the invoice first and reclaim it later from the tenant by means of a recourse to the Rental Board. This way, you will avoid creating a situation that could cause prejudice to a new tenant, such as, for instance, the withdrawal of the hot water boiler.

However, should you wish that your tenant be responsible for the leasing of the hot water boiler, it is very important to stipulate in the lease that the leasing of the hot water boiler must be paid by the tenant in order to be able to reclaim these amounts. The Rental Board explains that the fact of prescribing « hot water » to the responsibility of the tenant in the lease does not imply that he should pay for the leasing of the hot water boiler but only for the energy fees related to the use of hot water.

However, another viable and efficient solution to avoid any unexpected invoices would be to include in the cost of the rent the amount of the leasing of the hot water boiler and to pay the invoice yourself. This way, the tenant failing to pay for the leasing of the hot water boiler could cause termination of his [rental] lease because such payment would have been included in the cost of the rent which would not be the case with non-payment of the invoice. Do not forget that if the rental cost increases, you cannot always increase your tenant’s rent with the same amount because you will have to respect the rate established by the Rental Board.

Although the principle of the leasing of a hot water boiler may be an interesting alternative in order to allow the landlord to have peace of mind as far as the maintenance of the hot water boiler is concerned, he should not forget whatever such a leasing implies for him.

We hope that this advice may have informed you adequately about the leasing of a hot water boiler and all that it implies.

Au cours de l'année dernière

Sept pour cent des ménages ont acheté une habitation

Parmi les ménages des dix grands centres visés par une enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 7 % ont indiqué qu'ils avaient acheté une habitation l'année dernière; c'est davantage qu'en 2006 (6 %). Edmonton, Calgary et St. John's sont les agglomérations où le pourcentage de ménages ayant acquis une résidence principale a été le plus élevé en 2007, soit de 10 %. Par ailleurs, 5 % des ménages de Montréal ont acheté une résidence principale l'année dernière, c'est-à-dire davantage qu'en 2006 (4 %).

Des questions plus précises sur les intentions d'achat ont été posées dans cinq des dix marchés visés par l'Enquête : Halifax, Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver. L'analyse des intentions se limitera donc à ces cinq centres.

Parmi les ménages des cinq grands centres qui ont acheté une résidence principale en 2007, 40 % étaient âgés de 18 à 34 ans. Ils étaient répartis comme suit : 23 % avaient entre 18 et 24 ans (contre 18 % en 2006), et 17 %, entre 25 et 34 ans (en regard de 15 % en 2006).

Plus de 40 % des ménages qui ont fait l'acquisition d'un logement en 2007 accédaient à la propriété pour la toute première fois; il s'agit de la même part qu'en 2006.

La majorité (74 %) des ménages qui étaient déjà propriétaires ont acheté une résidence de valeur plus élevée que la précédente, tandis que 13 % ont opté pour un logement de prix inférieur. De même, la majorité (62 %) de ceux qui étaient déjà propriétaires sont passés à une habitation plus grande, et 20 %, à une plus petite.

Ce mouvement « ascendant » au sein du marché cadre avec la forte proportion de ménages (33 %) qui ont dit avoir déménagé surtout parce qu'ils avaient besoin de plus d'espace. Par contre, le pourcentage de ménages déclarant avoir déménagé principalement pour ne plus être locataires et pour chercher une occasion d'accumuler de l'avoir propre a diminué : il est passé de 24 % en 2006 à 16 % en 2007.

Parmi les ménages qui ont acheté une habitation en 2007, sept sur dix ont préféré un logement existant. En contrepartie, 27 % des répondants ont acheté une habitation neuve; c'est plus qu'en 2006 (23 %).

Le consommateur est de plus en plus sensibilisé sur l'économie de l'énergie

Le consommateur Québécois est de plus en plus sensibilisé sur l'économie d'énergie et les propriétaires de logements locatifs le sont particulièrement. Il existe différents outils pour comprendre et améliorer l'efficacité énergétique dans les bâtiments, alors que dans plusieurs cas, on peut y obtenir des subventions intéressantes.

Une foule d'informations utiles sont disponibles sur le site Internet de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) : www.schl.ca .

La rénovation écoénergétique est vaste, et les conseils pratiques touchent tous les genres d'immeuble, et un bâtiment plus âgé exigera souvent des rénovations plus précises et souvent plus importantes. Les publicités sont nombreuses pour sensibiliser également le consommateur, le propriétaire, le locataire, à poser des gestes pour améliorer l'efficacité énergétique de leur habitation, réduire la consommation du chauffage et de l'électricité, tout en obtenant un confort amélioré à tous les occupants, et une réduction des coûts.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ), tient aussi des conférences au cours de l'année sur le sujet, pour mieux informer les propriétaires de logements à améliorer l'efficacité énergétique de leurs immeubles.