

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 6

Juin 2008

Le Propriétaire

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

Le taux d'inoccupation va continuer de monter

La valeur des plex a augmenté
de plus de 8 % dans
la région de Montréal

page 11

Mot de l'éditeur

La contestation
des reprises de possession
Repossessions contested

NOUVEAU: vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel ! page 16

Les taux d'inoccupation vont continuer de grimper d'une façon constante dans la grande région de Montréal

Dans une mise à jour de ses prévisions en mai, la SCHL prévoit toujours que le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée, augmentera à 3,1 % en 2008, pour ensuite grimper à 3,3 % en 2009. Même si ces hausses sont relativement faibles, il n'en demeure pas moins qu'elles

conservent une régularité à la hausse depuis quelques années.

On note que bien que le bilan migratoire et l'emploi pour les jeunes de 15 à 24 ans s'améliorent, cela ne sera pas suffisant pour combler les logements devenus vacants à la suite du départ des locataires qui accèderont à la propriété et les nouveaux

logements qui arriveront sur le marché.

Par conséquent, la hausse du taux moyen des appartements de deux chambres à coucher se limitera à 2 % en 2008 et en 2009, et celui-ci atteindra 660 \$ par mois cette année et 675 \$ en 2009. Une constatation qui se maintient toujours: nos loyers sont encore parmi les plus bas au Canada.

Les mises en chantier vont continuer de diminuer en 2008 et 2009 dans la grande région de Montréal. Ces reculs seront dus au ralentissement de construction au niveau des maisons individuelles et des logements collectifs. « Pour ce qui est du segment locatif, depuis le début de l'année, la majorité des unités commencées est destinée

aux aînés. De plus, environ 4 500 unités pour personnes âgées sont actuellement en construction. Nous nous attendons à ce que l'activité ralentisse dans ce segment de marché en 2008 et en 2009, car on constate déjà une hausse du nombre d'unités locatives neuves qui n'ont pas trouvé preneur et un relèvement du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et des résidences pour personnes âgées », souligne Astrid Joseph, analyste de marché à la SCHL.

Par contre, les mises en chantier d'habitations abordables, c'est-à-dire les maisons jumelées et en rangée et les copropriétés, augmenteront ou demeureront stables au cours de cette année et de l'an prochain.





Gainage PRS Inc.
7551 Métropolitain Est, Montréal, Québec H1J 1J8
www.never-dig.com - info@never-dig.com

Nous Réparons Vos Égouts sans Creuser

FORMADRAIN® - Un Système Éprouvé Depuis 1994 !

Qu'il s'agisse d'une résidence (particulier), d'un immeuble à logements ou d'un commerce, nos travaux sont toujours exécutés de façon rapide, professionnelle et responsable.

**Économique — Rapide
Sans aucune excavation**

COMMENTAIRES DE NOTRE CLIENTÈLE:

"...Nous n'hésiterons pas à recommander cette nouvelle technologie, qui d'ailleurs sauve du temps et de l'argent."

■ Jacques Massé, Gérant d'immeubles Commerciaux, Montréal

AVANT: Égout Endommagé par des racines...



APRÈS: Un tuyau FORMADRAIN tout neuf



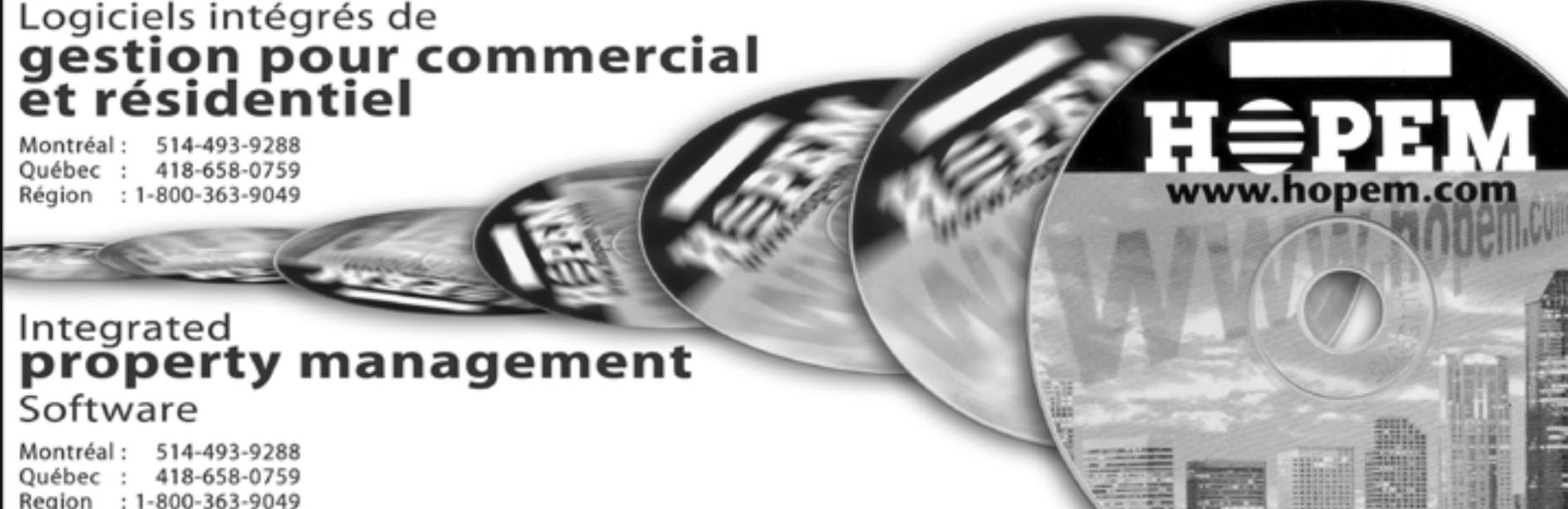
**MONTRÉAL 514 352-6911
SANS FRAIS 888-337-6764**



GAINAGE PRS INC. est un installateur autorisé des Technologies sans creusage FORMADRAIN®

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



www.hopem.com

Chronique juridique



Me Jean-Olivier Reed

Attention copropriétaire : le pouvoir du syndicat de copropriété en matière de logement est important

L'explosion des projets de construction de copropriétés ces dernières années au Québec a emmené de nouveaux propriétaires investisseurs désireux de financer leur achat en utilisant leur unité sur le marché locatif. Cette situation a créé une dynamique tout à fait nouvelle entre les copropriétaires et les locataires. Relations qui, vous le devinez, ne sont pas toujours harmonieuses.

Lorsque les troubles commencent, le syndicat de copropriété n'est pas en mesure d'intervenir directement auprès du locataire puisque celui-ci n'a pas de lien de droit avec le locataire. Le syndicat doit plutôt aviser les propriétaires du problème, qui eux, transmettront l'information à leur locataire. Généralement, ces copropriétaires, qui ne résident pas sur place, ne se sentent pas aussi concernés par ces problèmes et revendications. C'est pourquoi, les demandes du syndicat restent bien

souvent lettre morte. Beaucoup de frustrations s'installent alors parmi les copropriétaires impuissants face aux agissements de ces locataires.

Pourtant, le code civil du Québec a accordé, depuis 1994, un pouvoir exceptionnel au syndicat de copropriété pour mettre fin à cette impasse. En effet, le syndicat a la possibilité de demander la résiliation du bail si le locataire cause un préjudice sérieux aux copropriétaires ou à un autre occupant de l'immeuble en contrevenant, entre autres, au règlement de la copropriété.

Cette option, bien souvent méconnue des conseils d'administration ainsi que des copropriétaires, devrait, dans les prochaines années, être utilisée de façon plus régulière.

Ainsi, à la suite d'un avis au propriétaire et au locataire, le syndicat des copropriétaires pourrait causer toute une surprise en présentant, à la Régie du logement, une demande de résiliation du bail pour votre locataire.

À ce titre, il est important, en tant que propriétaire, de suivre les agissements de vos locataires afin de prévenir ce genre de situation. De

plus, nous vous conseillons de prendre connaissance des nouvelles de votre syndicat: modifications du règlement de l'immeuble,

application plus stricte, implantation de pénalités etc... Ces informations sont essentielles puisque vous devrez les communiquer régulièrement à vos locataires. Vous êtes, en tant que propriétaires, le lien entre le syndicat et le locataire. Autant vous que vos locataires doivent respecter les règles du syndicat.

Lors de la signature du bail, il est fortement conseillé d'y joindre la déclaration de copropriété afin d'en informer le locataire et de prévenir des situations désagréables. Aussi, le Code civil du Québec impose à tout propriétaire d'aviser le syndicat des noms ainsi que toutes informations pertinentes pour communiquer avec le locataire. Ces informations pourraient s'avérer essentielles lors d'une situation d'urgence.

En remettant une copie de la déclaration au locataire, vous vous assurez donc que les règles de l'immeuble seront connues de votre locataire, qu'il devra en tenir compte et qu'il devra respecter les règles de l'immeuble au même titre que les autres copropriétaires. Par ailleurs, si des plaintes sont formulées par les autres copropriétaires ou le syndicat lui-même à l'égard du comportement de votre locataire, nous vous suggérons d'agir rapidement par des avis écrits avec preuve de réception

et éventuellement un recours à la Régie du logement. Dans le cadre du recours, nous vous suggérons de forcer le syndicat à se joindre au dossier afin de ne pas compromettre le recours pour de simples erreurs de procédure. De cette façon, vous gardez le contrôle de la situation et ne serez pas surpris par des actions de votre syndicat.

Bien sûr, chaque situation est particulière et les procédures pourraient différer d'une situation à l'autre.

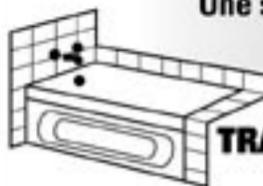
Dans ce contexte, la nécessité de déterminer avec exactitude la démarche à entreprendre est d'une importance primordiale. À plusieurs reprises la Régie du logement a dû refuser d'entendre une demande en raison de l'absence de droit du demandeur. Afin de prévenir des délais supplémentaires inutiles, nous vous suggérons de consulter un avocat spécialisé dans le domaine afin de confirmer votre situation particulière.

Cette nouvelle interrelation dans le milieu de la copropriété risque de faire couler beaucoup d'encre dans les prochaines années.



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



Salvatore Lipari, ing.
membre : OIQ, PEO, RBQ, ACAIQ

SAFCO Inspection de Bâtiments inc.
pré-achat, pré-vente, refinancement, suivi des travaux
inspecteurs bilingues - rapports rédigés en anglais ou français
service 7 jours sur 7 - Montréal/Laval/Rive Nord/Rive Sud
Tél:(450) 686-1051 Cell:(514) 946-2252 courriel:safco@bellnet.ca



INSTALLATION
Balcons, marches, limon, rampes, auvents, fascia et soffite

FABRICATION
Balcons, planchers de remorque, marches et panneaux composites

Depuis 1963

Les balcons et marches de **FIBROBALCON INC.** sont des composites constitués de fibres de verre continues bidirectionnelles et d'une matrice en polyester de **qualité supérieure**.

Ce type de composite procure **une très haute résistance** aux agresseurs chimiques (sels de déglacage, produits chimiques de nettoyage, pluies acides, etc.), aux rayons U.V., à l'abrasion et à l'impact.

Nos balcons sont des composites hautement résistants qui procurent une longévité accrue et une tranquillité d'esprit comparativement à des balcons faits en béton ou avec des fibres de verre discontinues. (procédé "choppers")

NOTRE GARANTIE		
Modèle 2000	Modèle 3000	Garantie
12 ANS	25 ANS	5 ANS

R.B.Q. 8271-9921-48

1305, rue Garnier, Ste-Catherine QC J5C 1B4 - Tél. : (514) 365-9630 - Fax : (450) 491-0888
Courriel : fibrobalcon@videotron.ca - www.fibrobalcon.com




Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL Subvention de **16\$** / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL Subvention de **4\$** / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5507



Martin Messier

Un sujet qui revient à chaque année, celui des reprises de possession de logements de la part de propriétaires, pour les habiter eux-mêmes ou pour les membres immédiats de leur famille. La

La contestation des reprises de possession

possibilité de reprendre un logement est prévu dans la Loi mais certains groupes représentant les locataires ramènent des batailles rangées sur le sujet, à chaque printemps.

Ces groupes se plaignent à l'effet que les propriétaires font de plus en plus de reprises de logement privant ainsi les locataires, parfois installés de longue date, dans les lieux loués. Il est curieux de constater un tel acharnement sur ces reprises de logements alors qu'on sait que cela constitue une composante essentielle du droit de propriété qui est déjà l'objet de restrictions trop importantes pour les propriétaires.

Le propriétaire peut notamment reprendre un logement pour y habiter lui-même, pour y loger un ascendant ou descendant au premier degré. Le droit à la reprise de possession est déjà assorti d'avis et de délais très stricts. Le propriétaire doit souvent introduire une demande auprès de la Régie du logement. Il doit démontrer sa bonne foi devant le tribunal, alors, que normalement, toute personne est présumée être de bonne foi. De plus, la Régie peut accorder une indemnité financière au locataire, si elle décide de permettre la reprise. Pour boucler le tout, le propriétaire qui veut louer à nouveau son logement après en avoir repris

possession, doit faire une demande à la Régie qui fixera les conditions de location.

Quoi de plus sain et normal que des personnes, qui sont souvent locataires, décident de faire l'acquisition d'un petit immeuble à logements pour ensuite vouloir y loger avec leur famille.

N'hésitez pas à nous faire parvenir vos commentaires sur le sujet.

Message important aux membres de l'APQ

L'APQ tient à informer ses membres qu'il est absolument important d'utiliser le formulaire « offre de location » de l'Association pour pouvoir obtenir des enquêtes de pré-location.

Ce formulaire respecte les Lois et les règlements au niveau de la location de logements résidentiels au Québec il est essentiel de ne pas le modifier, si vous voulez, comme membre, obtenir nos services d'enquête à partir de notre personnel, ou en utilisant notre logiciel intelligent.

Nous vous remercions pour votre collaboration.

Repossessions contested

A topic that revisits us every year is the one about repossession of apartments by landlords who want to inhabit them themselves or their immediate relatives. The possibility of retaking an apartment is provided for by the law but certain groups representing the tenants ferociously oppose themselves against it, each springtime.

These groups complain about the fact that landlords resort to ever more repossessions of apartments thereby expelling tenants who have been living in these rented premises for many years. It is kind of weird to notice such determination in the face of these repossessions when one realizes that these are a basic component of private property law which is subject to restrictions that are already too cumbersome to many landlords.

A landlord may, as a matter of fact, retake an apartment to live there himself or to house a relative

there, be it an ascendant or a first degree descendant. The right to repossess is already subject to very strict notices and delays. Often the landlord must submit a request to the Régie du logement. He must show his good faith before the court whereas normally every person is presumed to be of good faith. Moreover, the Régie may award a financial indemnity to the tenant should it decide to permit repossession. In the end, the landlord who wants to put up his apartment for rent again after having repossessed it must submit a request to the Régie who will then set the rental conditions.

What could be more healthy and normal than people who are often tenants deciding to purchase a small complex of apartments in order to live there later-on with their family?

Do not hesitate to forward your views on this subject to us.

Volume 24, numéro 6
Juin 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 Régner
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

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

Beware Co-owner ! The Power of the Co-ownership Syndicate in matters on Housing

By Mr Jean-Olivier Reed,
Attorney-at-Law

The explosion of construction projects of co-properties in these last few years in Quebec has led new owners-investors wanting to finance their acquisition by using their unit on the rental market. This situation has created an entirely new dynamic between co-owners and tenants. Relations that, you will understand, are not always harmonious.

When trouble begins, the syndicate of co-ownership is not yet capable to intervene directly with the tenant because it has no legal ties with him. The syndicate must rather inform the owners of the problem that they will transmit the information to their tenant. Generally, these co-owners, who do not reside in loco, do not feel as much concerned by these

problems and requests. That is why the demands of the syndicate very often remain a dead letter. A lot of frustration develops then between the powerless co-owners facing the actions of these tenants.

Nevertheless, the Quebec Civil Code has given, since 1994, exceptional power to the syndicate of co-ownership to put an end to this deadlock. In fact, the syndicate has the possibility to demand termination of the lease if the tenant causes serious prejudice to the co-owners or to another occupant of the dwelling in conflict with, among others, the rules of co-ownership.

This option which is often unknown, either by the boards of directors or by the co-owners should, in the coming years, be used in a more regular way.

This way, following notice given to the landlord and to the tenant,

the syndicate of co-owners could cause quite a surprise in presenting to the Régie du logement a request for termination of your tenant's lease.

As such, it is important, for a landlord to check the actions of his tenants in order to prevent this kind of situation. Moreover, we advise you to take notice of the news emanating from your syndicate: modifications of the regulations governing the dwelling, stricter application [of these regulations], introduction of penalties, etc.... This information is essential because you must communicate it regularly to your tenants. As landlords you are the link between the syndicate and the tenant. You as well as your tenants must abide by the regulations of the syndicate.

While signing the lease you are strongly advised to join to it a declaration of co-ownership in order to inform the tenant about this, thereby avoiding unpleasant situations. Also, the Civil Code of Quebec obliges every landlord to tell the syndicate the names as well as every information relevant to communicate with the tenant. Such information could turn out to be essential in critical situations.

By giving a copy of this declaration to the tenant, you will be sure that the rules and regulations governing the dwelling will be well known by your tenant, that he will take them into account and that he will respect the rules of the dwelling just as well as the other co-owners. Furthermore, should any complaints be formulated by the other co-owners or by the syndicate itself concerning the behaviour of your tenant, we suggest that you act rapidly with written notices with proof of reception (i.e. sent by registered mail) and, eventually, with a recourse to the Régie du logement. In case of a recourse, we suggest that you force the syndicate to join you in this case so as not to compromise recourse for simple procedural errors. This way,

you keep control over the situation and you will not be upset by the actions of your syndicate.

Of course, each situation is unique and the procedures could differ from one situation to the other.

In this context the need to determine precisely which steps to take is of foremost importance. In many instances the Régie du logement had to refuse to hear a request because the plaintiff had no legal right to do so. In order to prevent unnecessary additional delays we suggest that you consult a lawyer specialized in this field in order to confirm your own particular situation.

This new inter-relationship in the community of co-ownership may cause a lot of publications and writings in the next few years.





Humidité Contrôle

La solution à l'humidité

madesla

La solution à l'humidité!

Humidité Contrôle Madesla sert de pompe à l'humidité. Le procédé est une barrière à l'humidité et traite les structures de béton ou autres matériaux poreux affectés par l'humidité. Humidité Contrôle Madesla empêche l'humidité de monter dans les structures. Humidité Contrôle vous permet de diminuer les coûts de chauffage et consomme moins d'énergie puisqu'un déshumidificateur consomme 1000 watts / heure tandis que Humidité Contrôle Madesla consomme seulement 1 watt / heure.

Pour ces problèmes, nous avons la solution!

- odeurs nauséabondes
- moisissures
- champignons
- problème de santé
- structures endommagées
- murs intérieurs humides
- murs extérieurs humides
- salpêtres (traces blanches)

Notre procédé est permanent, unique et très efficace!




Pour obtenir un essai gratuit

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

Christian Laliberté

450.652.9419

info@humiditecontrole.ca



www.humiditecontrole.ca

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...

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

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

Pendant les cinq dernières années, l'offre a doublé dans les résidences pour personnes âgées à Gatineau



Contrairement à la région de Montréal, celle de Gatineau s'est lancée un peu plus tard dans la construction de résidences pour personnes âgées, mais les constructeurs ont repris le temps perdu, si on peut dire.

Les chiffres de la SCHL, avec son enquête d'octobre dernier, indique que dans la région de Gatineau, le taux d'inoccupation est passé de 1,9 % en octobre 2006 à 8 % en octobre 2007.

On note que l'achèvement de nouvelles résidences a entraîné un accroissement de 21 % du stock qui s'élevait, en 2007, à 2 019 unités. Durant les cinq dernières années, l'offre a doublé dans ce segment de logements dans la région.

C'est le secteur de Gatineau qui connaît la plus grande hausse du taux d'inoccupation, passant de 10,5 % en 2007, alors qu'il

était à 3,3 %, l'année précédente. Une progression plus lente a été constatée dans les secteurs de Hull et d'Aylmer.

Dans les résidences de type chambres avec pension, le taux d'inoccupation a également augmenté en 2007 (6,7 % par rapport à 3,3 % un an plus tôt), mais il demeure inférieur à celui des appartements.



Karen Côté
Conseillère autonome -
Conseillère en sécurité financière

4251, boul. Maloney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 7N0
Tél. : 819 649-3076, poste 20
1 866 649-1076
Télééc. : 819 649-2376
karen.cote@SFL.qc.ca
www.maconseillere.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.





Imaginez une hypothèque
Conçue pour vous...



Travailleurs autonomes	Refinancement	Propriétés à Revenus	Tous les produits, les meilleurs taux... Service rapide, Efficace, convivial et bilingue.
Contracteurs / Auto construction	Achat	Renouvellement sans frais	

Pour info composer le
819-772-2442 1-866-894-2442
poste 11

Visitez mon site
iPotek.ca

87 Blvd. Montclair, Gatineau, QC



Propriétaires



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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec



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

Un locataire peut-il céder son bail à sa conjointe, si le bail a déjà été résilié par lui ?

Une propriétaire a déposé à la Régie du logement le 2 juillet 2004 une demande d'expulsion des locataires. Au soutien de sa demande, elle allègue que le locataire a donné son avis

de non-reconduction du bail le 30 mars 2004 et que, de ce fait, le bail a pris fin le 30 juin 2004.

Le 15 avril 2004, la propriétaire reçoit de la conjointe du locataire un avis lui indiquant qu'elle entend se prévaloir de son droit au maintien dans les lieux suite à sa séparation d'avec le locataire. Le locataire du logement partage les lieux depuis plus de quatre ans avec sa conjointe et leurs deux enfants.

locataire suite à leur séparation équivaut à une cession de bail en sa faveur. Toutefois, du fait de la non-reconduction du bail, le locataire ne peut céder plus de droit qu'il n'en possède lui-même. Par conséquent, le droit au maintien dans les lieux ne peut excéder le 30 juin 2004, date de la fin du bail.

L'argument du locataire

Le locataire soutient que dès le début du mois de mars 2004, au moment du paiement de son loyer, il a informé la propriétaire qu'il se séparait de sa conjointe et que celle-ci entendait demeurer dans le logement avec leurs deux enfants. Quant à son avis de non-reconduction, il a été donné afin de s'assurer qu'il était libéré des obligations découlant du bail à compter du 30 juin 2004.

Le droit

Le Tribunal doit décider de la question suivante : la conjointe du locataire peut-elle revendiquer son droit au maintien dans les lieux après avoir avisé la locatrice le 15 avril 2004 de son intention, alors que le locataire avait déjà avisé la propriétaire de son intention de ne pas renouveler son bail au 20 mars 2004?

L'article 1938 al.1 du Code civil du Québec permet à une conjointe de revendiquer un logement après sa séparation du locataire :

« L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

Le Tribunal croit que la conjointe du locataire ne peut bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux postérieurement au 30 juin 2004. Le locataire ne pouvait pas céder à sa conjointe plus de droit qu'il n'en possédait lui-même; quant à lui, ce droit au maintien dans les lieux n'excédait pas la date du 30 juin 2004.

La cession était valide seulement pour la balance du bail existant soit jusqu'au 30 juin 2004. Le 1er juillet 2004 le locataire et ses disposants ont dû quitter les lieux. Le point de vue de la propriétaire a triomphé.

¹ L.Q., 1991, c. 64

² (2004) J.L. p. 319

RE/MAX
ROYAL (JORDAN) INC.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et autonome
de RE/MAX Québec Inc.

Plus qu'un agent...
Une conseillère,
une négociatrice,
votre
partenaire!

Joanne Clouette, M.B.A.
Agent immobilier affilié

Spécialisation :
immeubles à revenus

514.726.5516
jclouette@royaljordan.com

L'argument de la propriétaire

La propriétaire considère que, du fait de l'avis de non-reconduction du bail, la conjointe du locataire ne peut bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux, car son avis a été donné après l'avis de non-reconduction du bail.

Le procureur de la propriétaire plaide devant la Régie du logement que le droit au maintien dans les lieux pour la conjointe d'un

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

INTERNET PLUS RAPIDE ! PAS DE NOUVEAUX CÂBLES ! UNE SÉRIE COMPLÈTE DE SERVICES RÉSEAU À LARGE BANDE!

Quand les nouvelles sont si excitantes... nous devons les partager avec tout le monde !

30ne Media est heureux de vous annoncer une nouvelle association avec l'APQ. En utilisant notre nouvelle technologie courant porteur en ligne (CPL), nous sommes prêts à offrir le service Internet le plus rapide ET une série complète des meilleurs services à large bande (le tout sans nouveau filage dans votre bâtiment).

Si vous désirez savoir comment 30ne Media peut améliorer vos services Internet, contactez M. Michael Di Lillo dès aujourd'hui au 514.704.0882.

De la prise à en ligne



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!**



Berthold Lévesque

Le vieillissement de la population motive toujours les constructeurs de résidences pour personnes âgées

Suite aux résultats de l'enquête menée en octobre 2007 par la SCHL, sur les taux d'inoccupation dans les résidences privées pour personnes âgées au Québec, lequel taux a progressé dans les régions les plus peuplées, on se rend compte que les constructeurs dans ce segment de marché misent fortement sur le vieillissement de la population.

Par contre, Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL, tient à faire encore une mise en garde : « Compte tenu des taux d'inoccupation actuels, du stock important en construction, du rythme des mises en chantier et des projets annoncés, nous estimons que la situation est toujours à surveiller car les prévisions démographiques annoncent une baisse temporaire de la demande. Rappelons qu'au cours des prochaines années, le rythme de croissance de la population des 75 ans et plus ralentira. En effet, les gens qui arriveront dans ce groupe d'âge sont nés durant la grande dépression des années

1930, moment où la natalité avait temporairement diminué. »

Il en rajoute : « Dans plusieurs cas, il est important d'aller au-delà des résultats globaux. Par exemple, les marchés de Montréal et de Québec sont toujours à surveiller car le stock en construction y est important et le taux de pénétration (la proportion des personnes

exemple, les résidences de haut de gamme affichent toujours des taux d'inoccupation plus élevés. Il est donc crucial que l'industrie sache bien cibler et doser son produit. »

Pour une quatrième année de suite, le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées a monté dans la région métropolitaine (RMR) de Montréal,

Bonnes augmentations aussi du taux d'inoccupation dans la banlieue, alors que les secteurs de Laval et de la Rive-Nord sont passés de 5 % en 2006 à 6,2 % en 2007. Un peu moins de progression sur la Rive-Sud (2,4 % en 2006 contre 3 % en 2007).

Ce sont les appartements haut de gamme qui sont les principaux responsables de la hausse du taux d'inoccupation dans les résidences pour personnes âgées dans la RMR de Montréal.

À Québec, on a constaté une pause. La RMR de Québec a enregistré un taux d'inoccupation de 4,5 % en 2007 pour ce genre de logements (chambres et appartements combinés), le même que l'année précédente.

Les régions de Gatineau et Sherbrooke ont aussi connu des augmentations du taux d'inoccupation dans les résidences pour personnes âgées, alors que la région de Saguenay a connu exceptionnellement une baisse.

C'est par contre la région de Trois-Rivières qui fait exception, alors que le taux d'inoccupation global des résidences destinées aux personnes âgées a reculé dans cette région. En effet, la proportion d'unités inoccupées s'est établie à 2,0 % comparativement à 2,9 %, un an plus tôt, et à 3,7 %, en octobre 2005.



âgées de 75 ans et plus qui pourrait potentiellement habiter en résidence) y est élevé dans certains secteurs. On remarque également dans ces marchés, des différences notables reliées aux segments de marchés (type de résidence, taille du bâtiment, loyer). Par

alors que le taux d'inoccupation des appartements s'élève à 5,9 % contre 4,7 % en 2006.

C'est l'île de Montréal qui remporte la palme de la hausse du taux d'inoccupation, il s'établit maintenant à 6,6 %, alors qu'il était à 5,1 % en 2006.

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

SOLARCAN

CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

SALLE DE MONTRE:
111, RUE DE LAUZON, BOUCHERVILLE, QC
TÉL.: (514) 877-6000 WWW.SOLARCAN.COM
LICENCE R.B.Q.: 8272-5847-48

1 866 249-3988

Plus de propriétaires investissent dans la rénovation

En 2007, pour la seule région de Montréal, les propriétaires ont effectués des travaux de rénovation d'une valeur de 3,6 milliards de dollars. On note même que 40 % des propriétaires ont l'intention d'effectuer des rénovations en 2008.

Environ 4 % des ménages québécois ont l'intention d'acheter un logement en 2008, tandis que

pour la région de Montréal, ce pourcentage monte à 6 %, dont les deux tiers se disent locataires présentement.

Ces chiffres ont été fournis par la SCHL, avec une enquête qui a été effectuée sur l'achat et la rénovation des logements. La recherche touche également les autres grandes régions du Canada, et on y apprend qu'un nombre estimatif de 1,5 million de ménages

vivant dans les dix grands centres urbains du Canada ont été visés par l'enquête effectuée en mars 2008, alors que ceux-ci ont consacré en moyenne 12 800 \$ pour des travaux de rénovation, en 2007.

« En 2007, près de 19,7 milliards de dollars ont été dépensés pour des travaux de rénovation dans les dix centres urbains à l'étude, soit plus de deux milliards de dollars de plus qu'en 2006 », a affirmé

l'économiste en chef de la SCHL, Bob Dugan.

La majorité des ménages canadiens qui ont rénové leur habitation en 2007, l'ont fait surtout dans le but de la rajeunir, d'en accroître la valeur ou de la vendre dans une proportion de 59 %. Pour 27 % des ménages, la principale raison de rénover était que le logement nécessitait des réparations.

La valeur des plex a augmenté de plus de 8 % dans la région de Montréal

Le marché de la revente résidentielle se porte bien dans la grande région de Montréal. Les chiffres fournis par la Chambre immobilière du Grand Montréal (selon les données du système MLS), le nombre de ventes résidentielles en avril 2008 a augmenté de 1 % sur le record déjà établi l'année dernière pour la même période.

Michel Beauséjour, FCA, et chef de la direction de la CIGM déclare : « Il s'agit d'une bonne nouvelle pour les acheteurs et les vendeurs car le marché immobilier

résidentiel demeure solide depuis le début de l'année avec un nombre de transactions qui s'approche du sommet enregistré en 2007 pour la même période. »

« Si on combine ce niveau de transactions à une hausse de 3 % du nombre d'inscriptions en vigueur, on constate que le marché est toujours actif. »

Le plus grand nombre de reventes a été constaté pour les copropriétés et les plex. Dans le cas des plex (2 à 5 logements), le prix médian atteignait 340 000 \$ en avril 2008, avec une augmentation de valeur de 8 %.



La solution du proprio avisé à tous les problèmes de chauffe-eau.

Acheter ou louer, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages !

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation sans frais, **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

Avantages de la location

- Aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Pour toute réparation, vos locataires peuvent s'adresser directement à HydroSolution.

- Vous pouvez demander à HydroSolution de facturer directement vos locataires.

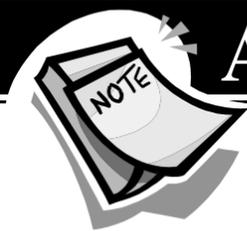
Remise proprio
25 \$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location

1 877 666-0064
(sans frais)

hydrosolution.com

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau



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

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 Realities
Ste-Thérèse (Québec)
Tél.: (450) 420-0121
Cell.: (514) 777-8143
Cell.: (514) 707-9121

- Bénéficiez de 22 ans d'expérience en immobilier, secteur Rive-Nord
- Nous avons plusieurs acheteurs à combler
- Taux de commission de 4 % pour les membres APQ

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 Axxess 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
(514) 792-1865

- Vente d'appareils ménagers et service de réparation
- Résidentiel et commercial

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

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

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

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

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963
Tél.: (514) 365-9630
Téléc.: (450) 491-0888
fibrobalcon@videotron.ca
www.fibrobalcon.com

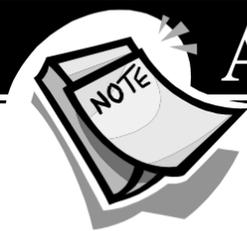
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

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 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

Étanchéité Totale

- Montréal: (514) 212-8121
- Rive-Sud: (450) 692-2394
- Télec.: (450) 692-0930
- Calfeutrage-étanchéité
- Imperméabilisation, membrane
- Problème d'infiltration d'eau
- Travaux en hauteur
- Travail professionnel
- Licence RBQ: 8151-0140-05

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

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

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 toitures asphalte 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 couvreur 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

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

Electrique Britton Ltée

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

Entrepreneur général

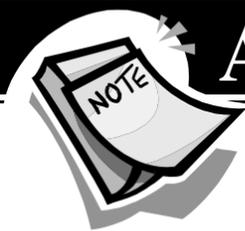
Technobrique inc.

- 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 (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



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
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

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

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 & 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 réparation 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

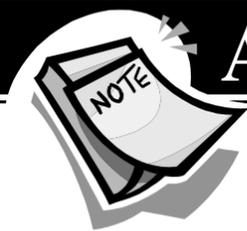
- Lavage à pression à l'eau chaude
- Nettoyage de gommages collées sur béton
- Graffiti et plus

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
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

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

Notaire

Me Eduardo Dias

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

Peintre

Ghyslain Raymond

Entrepreneur peintre
Tél.: (514) 861-3530
Cell.: (514) 572-3822
webmaster@grouptel.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)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

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

Planchers de bois

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-verniss
- 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: 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
Télé.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Télé. 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-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

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

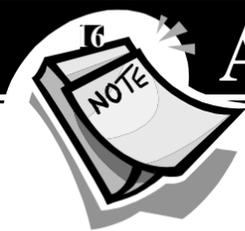
Rénovation

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
Télec. : (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
Télec.: (450) 616-3948

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

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/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

Recevez votre journal par courriel

L'APQ vous offre un nouveau service. À titre de membre, vous avez maintenant la possibilité de recevoir votre journal par courriel plutôt que par la poste.

Pour recevoir votre copie du journal Le Propriétaire par courriel, vous n'avez qu'à faire parvenir un courriel à journalelectronique@apq.org.

Assurance auto et habitation : comment obtenir un meilleur prix

C'est un fait bien connu que le prix est un facteur déterminant dans le choix d'une assurance auto ou habitation. Bien sûr, on cherche d'abord de bonnes protections. À ce chapitre, les clients de La Personnelle, assurances générales inc., peuvent compter sur d'excellentes garanties pour mettre leurs biens à l'abri.

Mais l'avantage d'une assurance de groupe, c'est aussi les tarifs préférentiels, comme ceux qui vous sont réservés grâce à l'entente que votre association détient avec La Personnelle. À cela s'ajoutent les économies supplémentaires réalisables grâce au double contrat.

Des économies très appréciables

Les avantages du double contrat s'appliquent lorsque vous souscrivez une assurance automobile et une assurance habitation à La Personnelle. Vous obtenez alors une réduction de

5 % sur la prime de base de votre assurance habitation.

De plus, vous n'avez qu'une seule franchise à payer, soit la plus élevée, en cas de sinistre touchant à la fois votre auto et votre habitation – par exemple, un voleur endommage votre véhicule pour s'emparer de votre ordinateur portable laissé à l'intérieur. Cela peut représenter des centaines de dollars d'économie.

Option Sans tracasMD gratuite

Aussi, avec le double contrat, vous obtenez gratuitement l'option Sans tracasMD pour tous vos véhicules assurés. Cette option très populaire offre les garanties suivantes :

- une assurance responsabilité civile de 1 000 000 \$ lorsque vous voyagez au Canada ou aux États-Unis ;
- une assurance de 100 000 \$ pour tout dommage matériel causé à un véhicule que vous conduisez mais qui ne vous appartient pas. Par

exemple, si vous louez une auto ou une roulotte pour vos vacances, vous n'avez pas à souscrire l'assurance additionnelle pour les dommages que vous pourriez causer à ces véhicules ;

- le remboursement de vos frais de déplacement si votre véhicule ne peut être utilisé à la suite d'un sinistre couvert, de même que vos frais supplémentaires imprévus (transport, hôtel, etc.) si ce sinistre survient lorsque vous êtes en voyage ;
- la suppression de la franchise advenant la perte totale de votre véhicule ou un délit de fuite signalé à la police sans délai.

Comparer, ça vaut le coup

Les avantages du double contrat rendent encore plus attrayants les tarifs préférentiels dont vous pouvez profiter à titre de membre de l'Association des propriétaires du Québec.

Afin d'en juger par vous-même, vous n'avez qu'à demander une

soumission d'assurance auto ou habitation dès aujourd'hui. C'est très facile grâce à notre formulaire de soumission en ligne au www.lapersonnelle.com/apq. Si vous préférez parler à un agent, composez le 1 888 GROUPES (1 888 476-8737).



Note légale Les renseignements contenus dans ce publiereportage sont fournis à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc., se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler. Certaines conditions s'appliquent relativement aux produits et services mentionnés dans cet article.

Can a tenant pass on his lease to his spouse/partner when the lease has already been terminated by him ?

by Me Robert Soucy

On the 2nd of July 2004 a landlady has submitted to the Régie du logement a request for expulsion of the tenants. In support of her demand she claims that the tenant has given notice of non-renewal of the lease on 30 March 2004 and that, consequently, the lease has ended on the 30th of June 2004.

On April 15th 2004, the landlady receives from the tenant's partner/spouse a notice indicating that she intends to make use of her right to remain in loco following her separation from the tenant. The tenant of the apartment has been sharing the premises with his partner and their two children for more than four years.

The Reasoning of the Landlady

The landlady thinks that, because of the notice of non-renewal of the lease, the tenant's partner cannot benefit of a right to remain in the premises, because her notice was rendered after [reception] of the notice of non-renewal of the lease.

The attorney of the landlady pleads before the Régie du logement that the right of the partner of a tenant to remain in the premises following

their separation has as much weight as a termination of the lease in favour of his client. However, because of the non-renewal of the lease, the tenant cannot pass on more rights than [the ones] he is entitled to himself. Consequently, the right to remain in the premises may not extend beyond the 30th of June 2004, date of the end of the lease.

The Reasoning of the Tenant

The tenant maintains that from the beginning of March 2004, when paying his monthly rent, he had informed the landlady that he was separating from his partner and that the latter intended to remain in the apartment with their two children. As far as his notice of non-renewal was concerned, it was given in order to be sure that he would be free from any obligation resulting from the lease on the 30th of June 2004.

What does the law say?

The Court must decide on the following question: can the partner of the tenant, after having given notice to the landlady on the 15th of April 2004 of her intention, still claim the right to remain in the premises when the tenant already had given notice to the landlady about his intention not to renew the lease on the 20th of March 2004?

Article 1938, al.1 of the

Quebec Civil Code¹ allows a partner/spouse to claim an apartment after her separation from the tenant:

« The married or civil union spouse of a lessee, or a person who has been living with the lessee for at least six months, being the de facto spouse or blood relative of the lessee or a person connected to the lessee by marriage or a civil union, is entitled to maintain occupancy if he or she continues to occupy the dwelling after the cessation of cohabitation and gives notice to that effect to the lessor within two months after the cessation of cohabitation. He or she becomes the lessee from that moment ».

The Court thinks that the tenant's partner cannot benefit of a right to remain in the premises beyond the 30th of June 2004. The tenant could not pass on to his partner more rights than he was entitled to himself. As far as he was concerned, this right to remain in the premises did not go beyond the 30th of June 2004².

Transfer [of the lease] was only valid to complete the existing lease, i.e. until June the 30th of 2004. On the 1st of July 2004 the tenant and his family had to leave the premises. The point of view of the landlady won.

¹ L.Q., 1991, c. 64

² (2004) J.L. p.

Vos locataires se plaignent-ils ?

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

- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?

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

Pourquoi un nettoyage ?

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

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

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



BO-CONDUIT

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



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

ROGER Chayer
PLUMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com

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

M.C.M.E.L.

264, Industriel, St-Roch de l'Achigan
Tél.: (450) 588-2415 Sans frais 1-866-588-2415

**Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium,
balcons et marches en fibre de verre**

La solution pour vos rampes en aluminium
(maison, duplex, immeuble)
Avec ou sans installation

Estimations gratuites : (514) 992-6307

Chronique financière



Noël Hémond

A bien y penser, qu'il s'agisse d'un trépied d'appareil-photo ou de chevalet, les dispositifs à trois pieds supportent depuis toujours toutes sortes de choses. Il s'agit de l'une des bases les plus stables et les plus souples jamais inventées. L'effet trépied peut aussi être mis à profit pour stabiliser votre plan successoral tout en vous assurant du respect de vos dernières volontés quant à la distribution de vos biens. Voici les trois « pieds » essentiels de tout plan successoral.

Le premier - votre testament

Un testament est un document juridiquement exécutoire qui

L'effet trépied et votre plan successoral

énonce vos volontés au sujet de la distribution de vos biens après votre décès. Tout adulte canadien qui a des personnes à charge ou des biens devrait en avoir un.

Dans de nombreux territoires, en cas de décès sans testament, votre conjoint ne recevrait pas nécessairement la totalité de votre succession, particulièrement si vous avez de jeunes enfants ou des petits-enfants qui ont droit à une partie de celle-ci. De jeunes enfants pourraient aussi avoir droit à la succession en cas de mort accidentelle subite des deux conjoints. Le curateur public de votre province pourrait alors gérer l'argent de la succession jusqu'à ce que les enfants et petits-enfants soient majeurs et aient droit directement à l'ensemble de la succession. Il s'ensuit que de jeunes adultes reçoivent parfois de fortes sommes sans avoir la maturité nécessaire pour gérer cet argent.

Si vous avez une famille

recomposée, les enfants de votre conjoint pourraient être déshérités par mégarde si votre testament n'est pas rédigé en conséquence.

Si vous vivez en union de fait, vous pourriez ou non être traité de la même façon qu'un couple marié au moment du décès, selon votre lieu de résidence.

Si vous nommez un enfant handicapé bénéficiaire direct, le gouvernement pourrait cesser les prestations d'aide sociale. Vous pouvez habituellement éviter cette situation en utilisant la fiducie testamentaire pour laisser un héritage à un enfant handicapé.

Le deuxième - votre procuration

Une procuration (ou, au Québec, un mandat en cas d'incapacité) relative à la gestion de vos biens est un document essentiel qui autorise votre mandataire (toute personne compétente que vous souhaitez nommer) à prendre des décisions financières en votre nom dans l'éventualité où vous deviendriez inapte. Vous avez besoin d'une procuration ou d'un mandat même si vous avez un testament, car le représentant personnel nommé dans votre testament n'a pas l'autorité

nécessaire pour gérer vos affaires de votre vivant.

Le troisième - les instructions de soins de santé

Vous avez aussi besoin d'une procuration pour soins de santé (au Québec, le mandat en cas d'incapacité encore une fois) dans laquelle vous nommez la personne qui prendra les décisions d'ordre médical pour vous. Si vous voulez éviter que vos institutions financières aient accès à un document qui traite également de vos questions de santé, vous avez intérêt à avoir deux documents distincts pour la gestion de vos biens et celle de votre bien-être.

Comme conseiller professionnel, de concert avec un notaire ou un avocat, peut vous aider pour votre planification successorale, ou tout autre aspect de votre vie financière, afin qu'elle vous procure le plus de stabilité, de souplesse et de rendement possible.

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

Grande économie de chauffage

Faible coût

Retour sur l'investissement rapide

Facile à installer

Discret

Pertes de chaleur

Mur du bâtiment

Radiateur

Avant

Après

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



ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

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

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

Licence RBQ - 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348

11435, 6^e Ave. Montréal

CONFORT EXPERT INC.

www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

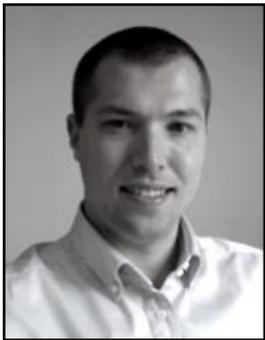
514 640-7711 (Grand Montréal)

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



Jonathan Cyr Morin B.Ing.

Hydro-Québec s'attaque aux résidences d'habitations collectives en abolissant le tarif DM, des hausses de 4% à 5% sont à prévoir

mesurage collectif ainsi qu'à préconiser une meilleure utilisation de l'énergie dans les résidences collectives.

En bref, à partir d'aujourd'hui, tous les nouveaux propriétaires de résidences communautaires qui choisiront le mesurage collectif seront facturés au tarif D, soit le tarif standard domestique d'Hydro-Québec.

Seul les propriétaires actuels de résidences déjà facturées au tarif DM ainsi que ceux qui auront acquis ou débuté la construction d'une résidence avant le 1er avril 2008 pourront toujours avoir accès au tarif DM.

Quelle est la différence entre le tarif D et le tarif DM ? La différence réside dans le prix facturé pour la pointe de puissance du bâtiment durant les mois d'hiver qui est 4 fois plus élevé pour le tarif D (6,21\$/Kw) que pour le tarif DM (1,53\$/kW).

La pointe de puissance peut être vu comme le débit d'électricité qu'on demande à Hydro-Québec.

Pour une habitation domestique standard, cette demande de puissance est généralement faible. Toutefois, pour une résidence communautaire qui accueille un stationnement intérieur, une piscine, de grandes aires communes ainsi que plusieurs autres services auxiliaires, la pointe lors des grands froids d'hiver peut grimper très rapidement.

D'un point de vue monétaire, la disparition du tarif DM résulte à une hausse de 4% à 5% de la facture globale d'Hydro-Québec que l'on doit ajouter au 2% à 3% d'augmentation standard annuelle d'Hydro-Québec.

Si nous prenons comme exemple une résidence pour aînés de 150 unités dont la facture d'Hydro-Québec avoisine les 150 000 \$ pour l'année 2007 au tarif DM et qu'en 2008 elle passe au tarif D, la facture pourrait passer à plus de 160 000 \$. Notez que si votre résidence compte plus de 200 unités, la hausse sera située entre 15 000 \$ et 20 000 \$.

Il existe néanmoins une solution efficace pour freiner cette augmentation qui consiste à installer un contrôleur de charge dans votre nouveau bâtiment. Un contrôleur de charge est un dispositif qui a fait ses preuves en matière d'efficacité énergétique depuis une cinquantaine d'années et qui diminue significativement la pointe de puissance d'un bâtiment.

Voici donc un avis aux gestionnaires qui songent à construire ou bien à faire l'acquisition d'une nouvelle résidence collective en 2008, si vous ne prenez pas de mesures pour contrôler la pointe de puissance dans votre nouveau bâtiment, préparez-vous à déboursier entre 5 000 \$ et 10 000 \$ de plus sur votre facture d'Hydro-Québec, et ceci annuellement, en étant facturé au tarif D.

Jonathan Cyr Morin B.Ing.
Cristal Contrôles Ltée
1 866 955 9590 ou par courriel au jcyrmorin@crystalcontrols.com

Depuis le 1er avril 2008, Hydro-Québec n'offre plus aux nouveaux propriétaires le tarif DM (Domestique Multi-Résidentielle), un tarif qui répondait aux besoins des immeubles d'habitations et aux résidences communautaires dont le mesurage de l'électricité était fait de façon collective, c'est-à-dire, un seul compteur donc une seule facture d'Hydro-Québec pour tout le bâtiment. Il s'agit du tarif qui était préconisé par la grande majorité des résidences pour aînés du Québec.

Ce changement fait suite à une décision rendue par la régie de l'énergie (D-2008-033) et s'inscrit dans la réforme globale des tarifs chez Hydro-Québec. Cette décision vise à diminuer l'utilisation du



9275 boul. Langelier
Montréal, Québec
H1P 2Z9

226 25e avenue
St-Eustache, Québec
J7P 4Z8

355 boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand, Québec
J3N 1M9

147 boul. de la Seigneurie
Blainville, Québec
J7C 4N3

4320 Rte 132
Ste-Catherine, Québec
J5C 1V9

215 rue Brébeuf
Beloeil, Québec
J3G 4V8

Avantages Exclusifs aux membres de l'APQ

Communiquez avec nous
par tél. au 514-326-1004
ou par télec. au 514-326-8446
pour en savoir PLUS !



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.



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

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

La SCHL demeure optimiste pour notre économie malgré un ralentissement américain

Une économie américaine plus chancelante ne devrait pas affecter le Québec et le Canada au cours des deux prochaines années (2008 et 2009). On devrait donc connaître deux autres bonnes années pour le marché de l'habitation au Québec et en particulier dans la région de Montréal.

Notre économie connaîtra une contraction temporaire et de courte durée. C'est du moins l'opinion de l'économiste principal de la SCHL, M. Kevin Hughes. L'organisme fédéral en profitait pour faire une mise à jour sur la santé de notre marché de l'habitation, en conférence de presse à Montréal.

« Au Québec, la récente croissance économique et démographique soutiendra la demande de logements en 2008 et

en 2009. L'économie de la province se développera grâce aux dépenses intérieures. La demande future sera largement alimentée par la récente expansion de l'emploi et par la hausse du revenu disponible. La valeur élevée du dollar canadien continuera de stimuler les investissements privés. Par ailleurs, les travaux publics et les réductions d'impôt contribueront au dynamisme de l'économie, » note Kevin Hughes, dans un communiqué émis.

Il a rappelé aussi que le solde migratoire devrait monter au cours des prochaines années en raison de la vigueur de l'économie provinciale. Le vieillissement de la population aura encore des répercussions sur la construction de copropriétés et de résidences pour personnes âgées.

Tant pour cette année que pour

l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 % et ceux des prêts de trois à cinq ans: entre 6,75 et 7,50 %.

Mme Astrid Joseph, analyste de marché, devait mentionner que le marché montréalais des propriétés sera encore à l'avantage des vendeurs. Le marché montréalais conservera sa vitalité en 2008 et 2009, avec un contexte économique qui le favorisera en dépit de la faible érosion de la confiance des consommateurs suite aux rumeurs de récessions et de mauvaises

nouvelles en provenance du sud de la frontière en particulier. D'autres facteurs aideront à conserver cette vitalité : l'emploi va continuer de s'accroître même si à un rythme moins rapide qu'en 2007, et les taux hypothécaires demeureront encore exceptionnellement bas.

Selon Mme Joseph, les propriétés sont encore plus abordables à Montréal que dans la plupart des autres grandes villes du Canada. On devrait connaître une diminution de transactions de propriétés mais avec une hausse des prix moyens, dans la grande région de Montréal.



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!

Estimation gratuite

**Tél. : 450 582-9016
514 838-3711**

Membre de la :

