

Le Propriétaire

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

Quand la construction va, tout ...

*Le marché
de la rénovation
de plus en plus
important
au Québec*

page 3

*L'APQ
suggère des
hausse de loyer
de 2,0 % à 4,0 %
pour l'année 2007*

page 9

*Des locataires
abusent de plus
en plus des
procédures de la
Régie du logement*

page 10

*The first
opportunity
theory during
a rent
setting exercise*

page 17

Bonne Année 2007

Réservez dès maintenant pour la réunion du 29 janvier 2007 à Montréal

Le Propriétaire

www.apq.org

Auberge Universel, Montréal, 29 janvier 2007

Réservez tôt!

Tout sur la situation du logement dans la grande région de Montréal

Les propriétaires et membres de l'APQ auront l'opportunité de participer à une rencontre d'information qui se tiendra le lundi 29 janvier 2007 à 19 heures, à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est, à Montréal.

M. Paul Cardinal, analyste de marché de la SCHL, sera sur les lieux pour informer sur la situation du logement dans la grande région de Montréal.

La rencontre, comme par les années passées, permettra aux participants de connaître les taux d'occupation par secteurs, les perspectives du marché, le coût

des loyers par type de logements, et les transactions du marché de l'immobilier, en plus des prévisions pour 2007.

Il sera question aussi des meilleurs secteurs pour investir. A cette rencontre, la direction de l'Association informe toujours les membres sur les hausses de loyer pour l'année en cours, des suggestions qui sont faites en considération du marché. Le président de l'APQ, Me Martin Messier, sera aussi sur les lieux pour rencontrer les propriétaires et répondre à leurs questions, tout en faisant le tour des différents

dossiers de l'APQ.

Pour pouvoir participer à cette réunion, il est important de réserver

sa place en composant le 514-382-9670, poste 38 ou communiquer par courriel à reservation@apq.org.



Fenêtres / Portes



Rampes / Clôtures

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

8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

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



Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN™ Collection Donat Flamand® sont un investissement sûr. Elles sont conçues avec soin et fabriquées avec les meilleurs matériaux et les techniques les plus innovatrices qui soient. C'est ainsi que les produits JELD-WEN™ peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN™, votre confiance n'est pas une question de hasard. Nous la gagnons en exerçant un contrôle rigoureux de la qualité et en créant des fenêtres à la fois originales et intemporelles. Pour nous, le confort est synonyme d'une excellente étanchéité et d'une efficacité énergétique fiable et ce, en toute saison. Votre confiance exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Votre résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN™ Collection Donat Flamand®.

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

Garantie à vie



FIABILITÉ pour la vie™
Fabriqué avec fierté au Canada

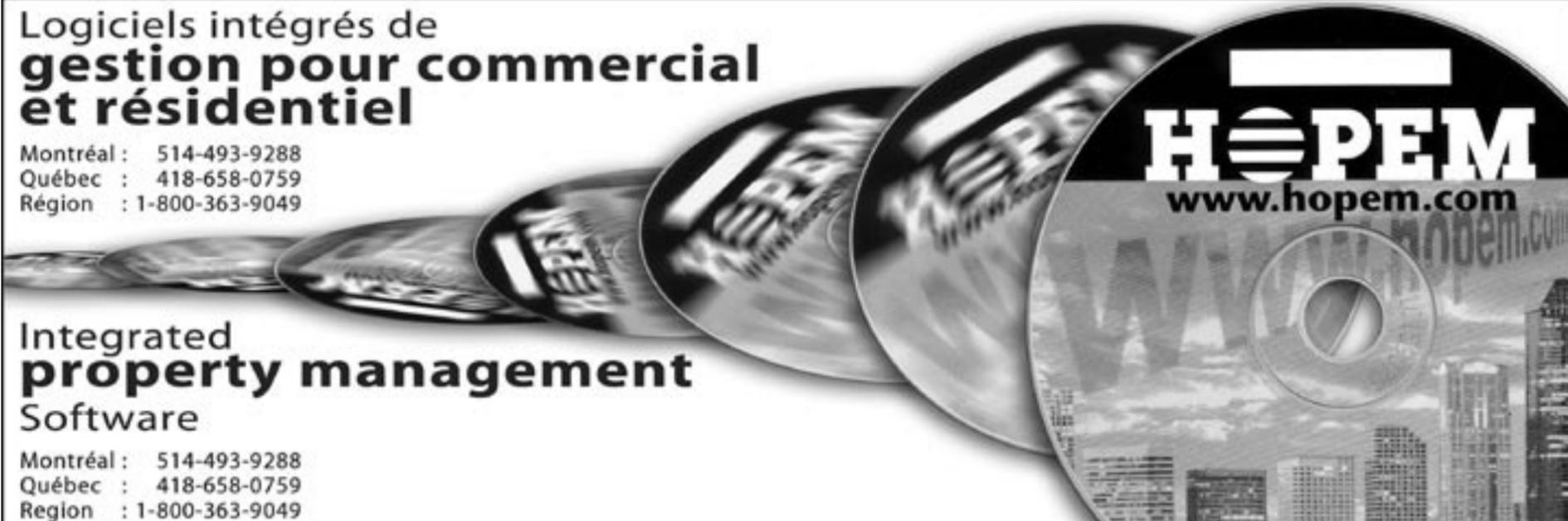


Logiciels intégrés de
**gestion pour commercial
et résidentiel**

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



Le marché de la rénovation de plus en plus important au Québec

La valeur des travaux devrait atteindre les 11 milliards de dollars en 2007

“Le marché de la rénovation repose sur des bases solides. En 2007, la valeur des travaux de rénovation pourrait atteindre 11 milliards de dollars au Québec et afficher ainsi une progression de 5 % par rapport à 2006. Le marché de la revente est un des principaux piliers du marché de la rénovation,” laisse savoir la SCHL (Société canadienne d’hypothèques et de logement).

“Améliorer sa maison, c’est conserver et améliorer ses avoirs financiers,” précise l’économiste de la SCHL, Kim-Anh Lam.

La progression du marché de la rénovation a plus que doublé au Québec, depuis le début des années 1990, et il faut en même temps signaler que 90 % des constructions

au Québec ont été faites avant ces mêmes années.

Selon la plus récente enquête de Statistiques Canada (faite en 2004) au niveau des dépenses des ménages québécois, près de 80% des propriétaires d’habitations entreprennent des travaux de rénovation moins d’un an après avoir fait l’acquisition de leur logement.

Le marché de la rénovation de la région de Montréal représente près de 40 % du marché provincial.

Les rénovateurs veulent surtout satisfaire leur goût personnel, mais on peut aussi parler de rentabilité des travaux, et ce sera les changements dans la cuisine qui offriront un meilleur potentiel en cas de revente.

La SCHL précise que le déménagement est le premier incitatif des dépenses de rénovation. La peinture, les salles de bain et de cuisine, sont les travaux les plus fréquents. Enfin, les jeunes ménages rénovent plus fréquemment, et les baby-boomers, moins souvent, mais ils dépensent plus.

Il y a des segments de marché prometteurs: les maisons de campagne, l’efficacité énergétique, l’adaptation des logements et les

maisons écologiques.

Les dépenses en rénovation sont un investissement rentable pour les rénovateurs, qu’ils soient propriétaires-occupants ou propriétaires bailleurs.



Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

Subvention de **16\$** / indicateur

SORTIE LUMACELL

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

Subvention de **4\$** / ensemble

LUMACELL

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-3507

ROGER Chayer
PLUMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombestechayer.com

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

Tél.: (514) 590-0666
www.plombestechayer.com

Recherche Capital
Valeurs Mobilières
Depuis 1921

research capital

Conseillers en placements

ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

Actions ■ Obligations ■ Vente à découverte
REER ■ Gestion privé ■ Placements court-termes (min. \$250K)
Financement REIT ■ Nouvelles émissions

MEMBRE FCPE

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

BAIN MAGIQUE™

www.bainmagique.com

En une seule journée, nous installerons une nouvelle baignoire ou douche **PAR-DESSUS** votre ancienne.

Estimation **GRATUITE**
(514) 270-6599
1550, rue St-Zotique • Montréal, QC • H2G 1H2

Mot de l'éditeur*Me Martin Messier*

Au cours du dernier mois de l'année 2006, nous avons reçu deux bonnes nouvelles pour les propriétaires de logements du Québec et leurs locataires.

Il y a d'abord ce volte-face du ministre de l'Éducation, M. Jean-Marc Fournier, qui a finalement

décidé de ne pas hausser les taxes scolaires de plus de 4 %, contrairement à son projet de loi 43 qui aurait provoqué des hausses complètement "irresponsables", en voulant s'ajuster à une nouvelle hausse de l'évaluation foncière des immeubles.

Si le ministre avait donné suite à son projet de loi, les contribuables auraient subi des hausses de taxes scolaires pouvant même atteindre les 40 % et même 50%, un geste critiqué de toutes parts, autant par l'APQ que d'autres organismes tels l'Union des municipalités. Le gouvernement a finalement compris que le geste du ministre Fournier était tout simplement indécent, qui aurait aussi eu pour effet de provoquer de graves préjudices aux

propriétaires de logements, une facture qui aurait éclaboussé tout autant sur les locataires.

Il y a aussi cette autre nouvelle qui provenait de la ministre responsable de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau, à l'effet que la Régie du logement verra à ajouter 8 nouveaux régisseurs pour désengorger ce tribunal. C'est quand même une bonne nouvelle même si l'APQ croit que la ministre devrait faire beaucoup plus pour régler cette problématique, en créant une procédure plus légère au niveau des causes qui touchent le non paiement de loyer entre autres, laquelle procédure devait prendre forme avec un nouveau projet de loi.

Je tiens à vous inviter

personnellement à notre rencontre de propriétaires qui se tiendra le 29 janvier prochain à l'Auberge Universel, alors qu'il sera question de la situation de l'immobilier dans la grande région de Montréal. M. Paul Cardinal, un spécialiste de la SCHL sera sur les lieux comme conférencier.

Je tiens, en mon nom et au nom de tout le personnel de l'APQ, à vous souhaiter une Année 2007 remplie de Santé, de Bonheur, et de Prospérité dans tous les domaines et en particulier au niveau de l'immobilier.



Happy New Year 2007!

During the last month of 2006, we received good news for Québec rental unit landlords and their tenants.

There was the about-face by Education Minister Jean-Marc Fournier, who finally decided not to increase school taxes by more than 4% contrary to his Bill 43 which would have led to completely irresponsible increases that would have seen an adjustment to the new property values.

If the Minister had followed up on this Bill, taxpayers would have experienced school taxes that could have reached 40% and even 50%. This was criticized everywhere as much by the APQ and other organizations such as the Union des municipalités. The government finally understood that this Bill from Minister Fournier would have

simply been indecent and would have also led to serious financial prejudices for rental unit landlords which would have then been passed on to tenants.

There was also more news from Housing Minister Mme Nathalie Normandeau to the effect that the Régie du logement would add eight new régisseurs to remove the bottleneck at this court. This is good news even though the APQ believes that the Minister should do much more to solve this problem by creating a more expedient procedure for cases dealing with non-payment of rent among others.

This also should take on the form of a new Bill.

I would also like to personally invite you to attend a meeting of landlords which will take place January 29, 2007 at the Auberge Universel, where discussions will focus on the real estate situation in the Greater Montréal region. Paul Cardinal, CMHC Specialist, will be on site as guest speaker.

On behalf of all APQ staff and myself, I would like to wish you all a Happy New Year 2007 full of health, happiness and prosperity in all areas; especially in the real estate arena.

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.apq.org

Volume 23, numéro 1
Janvier 2007**LE PROPRIÉTAIRE****Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Mme Diane Hébert

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Payette & Simms

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

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Me Mélanie Chaperon, avocate

François Lemay

Personnel de bureau

Solange Litalien

Isabelle Poulet

Emily Serlis

Céline Achambault

Conseillers

Guy Langelier

Germaine Régnier

Gérald Leblanc

Diane Gagnon

Lyssa Gaudette

Pas de bulle immobilière au Québec

Le marché des reventes demeurera stable en 2007 au Québec, selon les chiffres fournis par la SCHL avec comme source le S.I.A. (service inter agences). En 2006, on a enregistré 71 000 transactions et on en prévoit 66 500 en 2007.

Il faut mentionner cependant que le S.I.A représente la moitié des transactions totales au Québec, mais permet quand même d'établir des statistiques fiables.

Le prix moyen des maisons a encore augmenté. Le prix moyen d'une maison au Québec se situait à 196 300 \$ en 2006 et on prévoit qu'en 2007, elle en coûtera 202 300 \$, toujours dans le marché de la revente.

Dans le marché du neuf, un recul est prévu dans le nombre de mises en chantier. "Le recul se poursuit, mais pas de chute libre," mentionne Kevin J. Hughes, analyste de marché à la SCHL. De 45 000 mises en chantier en 2006, on en comptera environ 40 000 en 2007, soit 10 % de moins.

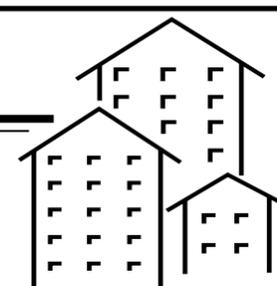
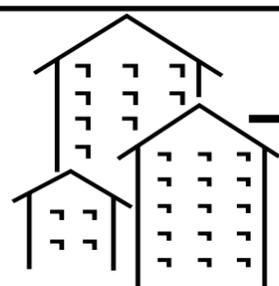
On prévoit 19 500 mises en chantier (pour tous les types de propriété) à Montréal en 2007 alors que durant la dernière année, en devait en enregistrer 21 000. Depuis 2004, les mises en chantier ont connu des diminutions.

Dans les maisons individuelles, une baisse des mises en chantier est également prévue: 7 500 en 2007 en comparaison de 8 000 en 2006.

Dans les logements collectifs, une diminution est prévue également (13 000 mises en chantier en 2006 et prévision de 12 000 en 2007).

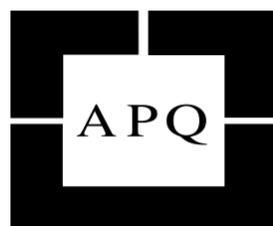
Dans le marché des reventes (ensemble du marché), on devrait

connaître une légère hausse dans le nombre de transactions pour la région de Montréal. On en a compté 37 900 en 2006 et on en prévoit 38 000 au cours des douze prochains mois.



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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec



Le Québec a encore les loyers parmi les plus bas au Canada

Pour se loger à Montréal, il en coûte 636 \$ en moyenne pour un logement de deux chambres neuf ou existant, dans le marché locatif traditionnel. À Québec, le même locataire aura à débours 637 \$ par mois, pour le même type de logement.

Attention cependant, les loyers du Québec sont encore parmi les plus bas des principales villes du Canada. Le même loyer de deux chambres coûte 941 \$ à Ottawa; 1 067 \$ à Toronto; 960 \$ à Calgary; 808 \$ à Edmonton; et 1 045 \$ à Vancouver.

Des chiffres qui ont été fournis récemment par la SCHL, suite à son enquête annuelle sur la situation de l'habitation.

Pour la première fois, l'organisme s'intéresse aux appartements en copropriété qui sont offerts en location, un phénomène grandissant.

Encore là, marché

oblige, Montréal et Québec offrent les loyers les moins dispendieux même si cette catégorie de logements (copropriété) exigent des revenus plus élevés que la moyenne des appartements traditionnels.

Toronto; 1 257 \$ à Calgary; 908 \$ à Edmonton; et finalement 1 273 \$ à Vancouver. Dans les différentes villes, les taux d'inoccupation demeurent quand même bas, se situant de 0,4 % à un maximum

enquête printanière seront connus en juin 2007, et les renseignements à l'échelle des principaux centres urbains seront donnés sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens.

La récente enquête (octobre 2006) qui portait ainsi sur les immeubles locatifs d'initiative privée a été élargie sur des données qui n'étaient pas considérées auparavant. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal: maisons individuelles offertes en location; maisons jumelées offertes en location; appartements offerts en location situés dans un duplex, appartements accessoires offerts en location; appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.



Le loyer moyen des logements de deux chambres neufs ou existants dans les appartements en copropriété est de 970 \$ à Montréal; 844 \$ à Québec; 1 048 \$ à Ottawa; 1 487 \$ à

de 3,2 %.

La SCHL a apporté une amélioration qui a son intérêt, alors qu'une deuxième enquête sera maintenant réalisée au printemps, en plus de celle de l'automne. Les résultats de cette première

ARMOIRES ET COMPTOIRS
LASALLE

ACHETEZ DIRECTEMENT DU
MANUFACTURIER

CUISINE • SALLE DE BAIN • COMPTOIR •
PLOMBERIE • CÉRAMIQUE • PLANCHER
SERVICE DE DESIGN ET CONSEILLER SUR PLACE



CUISINE SUR MESURE



CENTRE DE COUPE DE COMPTOIR SUR PLACE

Tous sous un même toit
530, rue Lafleur, Lasalle

UN SEUL NUMÉRO • 514-364-3808

Financement disponible ACCORD 9

armoiresetcomptoirslasalle.com

Récupérez l'argent de vos jugements de la Régie du logement avec des taux avantageux pour les membres de l'APQ

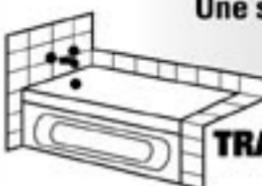
(514)

382-9670, ext. 0



En affaires depuis 1979

Le réemallage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMALLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



RECOMMANDÉ

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

Le taux d'inoccupation atteindra l'équilibre en 2007

En 2007, on devrait connaître une baisse régulière des mises en chantier. Un marché de la revente qui restera très dynamique. Une flambée des prix qui continuera de s'atténuer. Un taux d'inoccupation des logements locatifs qui devrait s'établir à 3 %. Une concurrence plus féroce au niveau de la copropriété neuve. La rénovation est devenue un marché plus important que la construction résidentielle. Enfin, l'activité sur le marché de l'habitation continuera à ralentir au cours des prochains douze mois.

Ce résumé de la situation du marché de l'habitation pour la région de Montréal en particulier, a été présenté par les experts de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), lors de sa conférence annuelle sur

les perspectives du marché. L'événement attirait environ 1 000 professionnels de l'industrie au Centre des congrès de Montréal. Quatre analystes de marché de la SCHL ont présenté des exposés: Kevin J. Hughes, Kim-Anh Lam, David L'Heureux, et Paul Cardinal. Ces experts ont tenté de donner un bilan de santé du marché de l'habitation sous le thème "La fièvre immobilière s'estompe: comment s'orienter?".

Pour 2007, 19 500 mises en chantier sont attendues dans la région métropolitaine de Montréal, ce qui représentera un recul de 7 % sur l'année 2006. Il s'agit d'une troisième baisse annuelle de suite. En résumé, le segment des maisons unifamiliales devrait diminuer de 6 % en 2007 (on en prévoit 8 500); et du côté de la copropriété,

les promoteurs devront agir avec prudence et rajuster le tir alors qu'au centre-ville seulement, pas moins de 2 000 unités sont en construction et qu'il faudra environ deux ans pour écouler toutes ces unités.

Le marché de la revente restera très dynamique en 2007 alors qu'on prévoit la transaction de 38 000 unités dans la RMR de Montréal; mais la flambée de prix continuera de s'atténuer avec l'augmentation de l'offre constatée depuis plusieurs trimestres.

Le taux d'inoccupation se situera à 3 % dans le logement locatif, et c'est le créneau des résidences pour personnes âgées avec l'arrivée d'un plus grand nombre de nouvelles unités qui fera monter le taux d'inoccupation global de 7 % l'an prochain.

Une note particulière sur les "maisons-manoirs", dont la majorité se trouvent en banlieue, particulièrement sur le fait que celles qui ont des valeurs de

500 000 \$ et plus seront plus difficiles à revendre rapidement. On estime que les Québécois dépenseront plus de 11 milliards de dollars en rénovations en 2007. Un marché qui est même devenu plus important que la construction résidentielle. Selon Statistique Canada, 80 % des propriétaires d'habitation au Québec entreprennent des travaux de rénovation moins d'un an après avoir fait l'acquisition de leur propriété.

Au niveau provincial, l'activité sur le marché de l'habitation continuera à ralentir. Les principales causes: croissance modeste de l'emploi; hausse marginale des taux hypothécaires; stabilité du solde migratoire. En conclusion, "Le marché de l'habitation à Montréal est toujours en grande forme", précise Paul Cardinal alors que son confrère David L'Heureux croit cependant que le plus fort de la croissance est maintenant derrière nous.



Conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation à Montréal



Le Québec connaîtra une croissance économique modérée durant les douze prochains mois

Le Québec connaîtra vraisemblablement une croissance économique modérée au cours de 2007, si on se fie aux spécialistes de la SCHL. Des ralentissements sont prévus dans certains secteurs, entraînant ainsi une croissance modérée, +2,3 %, de l'économie québécoise pour la prochaine année.

Influence des Etats-Unis oblige, avec les effets du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Comme c'est le cas aux Etats-Unis, le consommateur s'essouffle avec une diminution de la croissance des ventes en 2006, en gros et au détail.

L'analyste de marché de la SCHL, Kevin J. Hughes, prédit que les taux hypothécaires devraient se situer (en 2006 et 2007) entre 5,50 et 6,50 % pour un an; entre 5,75 et 6,75 % pour trois ans; et 6,00 à 7,00 % pour cinq ans.

Bon pour le marché locatif, le bilan migratoire ne devrait pas progresser de façon notable, mais sera quand même soutenu grâce à l'immigration.

La migration ajoutera environ 34 000 habitants à la population du Québec en 2007.

Chronique juridique

Me Robert
Soucy

Voici les faits:

En matière de fixation de loyer, le propriétaire doit donner un avis d'augmentation du loyer. Au moment de l'envoi de cet avis, le propriétaire a tenu compte du compte de taxes reçu au mois de janvier 2006.

Le compte de taxe supplémentaire

Prenons l'exemple où le propriétaire donne un avis d'augmentation en février 2006. L'avis d'augmentation tient compte du compte de taxes municipales reçu en janvier 2006. Le locataire accepte l'augmentation demandée par le propriétaire. La municipalité, en août 2006, a expédié un compte

de taxes supplémentaires. Pour le propriétaire, il est trop tard pour augmenter les loyers car son avis d'augmentation a déjà été accepté par le locataire.

Les taxes municipales

Dans un cas récent (1) survenu à la Régie du logement, le propriétaire a déclaré les montants suivants, au chapitre des taxes municipales : Année 2005, 97 879,31\$; année 2004, 101 121,58\$.

Le propriétaire a bénéficié à la fin de 2004 d'un crédit de 3702,34\$ applicable à la période d'imposition de 2004; dans le cadre de la présente fixation de loyer, le propriétaire a appliqué ce crédit de taxe à l'année financière à laquelle il correspondait. Si le propriétaire avait reçu ce crédit au début de 2004, le montant des taxes de 2004 aurait été réduit de 3702,34\$ et, lorsque les parties ont négocié l'augmentation de 2004, les

locataires auraient pu en bénéficier à ce moment.

Les conséquences de la méthode de fixation

En effet, les locataires n'ont pas pu profiter de ce crédit en 2004 parce que les parties ont réglé leur litige à l'amiable et il y a lieu de présumer que le locateur a fait ses calculs en fonction des données qu'il avait en main à cette époque. Par mesure d'équité envers les locataires, la Régie du logement a dû tenir compte de ce crédit durant l'année où il est reçu, peu importe à quelle année ce crédit réfère. Selon la Régie, ce qui est important est que les locataires puissent en profiter en une occasion. Pour faire profiter les locataires du crédit, la Régie retient les montants de taxes suivants; 2005, 94 176,97\$; 2004, 101 121,58\$. On a déduit le crédit de 3702,34\$ reçu en 2004 de l'année 2005; 97 879,31\$ - 3702,34\$ = 94 176,97\$.

Conclusion de la Régie

La Régie a conclu : « Le tribunal a également eu à analyser des questions portant non pas sur des crédits, mais sur des surfacturations de taxes rétroactives à des années antérieures. Le tribunal a alors considéré ces taxes facturées à posteriori au cours de l'année où le locateur a reçu le compte additionnel, (2) étant donné qu'il ignorait tant le montant que l'époque de cette surfacturation et n'avait donc pu en tenir compte au cours de l'année où elle devait normalement s'appliquer. »

Cette théorie de la première opportunité a le mérite d'apporter une solution juste et raisonnable en vue de régler un problème particulier qui n'est pas couvert par la réglementation actuelle.

1. R.L. 18 050 131 003G 1^{er} mai 2006
2. (1999) J.L. p22 à 24.

L'APQ suggère des hausses de loyer de 2,0 % à 4,0 % pour l'année 2007

Le communiqué de presse qui a été diffusé

Montréal, le 18 décembre 2006 - L'Association des propriétaires du Québec (APQ) recommande à ses membres d'apporter une hausse de loyer se situant entre 2 et 4 % pour la prochaine année. Il faut signaler cependant que cette hausse ne concerne pas les logements chauffés par les propriétaires dont le calcul peut être différent.

D'une part, des propriétaires d'immeubles connaissent une augmentation de taxes faisant suite au nouveau rôle d'évaluation, et c'est le cas pour plusieurs villes du Québec. Aussi, l'ajustement suggéré par l'APQ pourra être influencé si des travaux majeurs ont été effectués par le propriétaire au cours de la dernière année. En fait, cette hausse de loyer suggérée

reflète l'IPC et le marché.

L'APQ invite le gouvernement à bonifier sérieusement la hausse de loyer lorsqu'il s'agit de travaux majeurs afin de récupérer l'investissement à court terme. L'Association rappelle qu'il est quand même relatif de suggérer des ajustements de loyer aux propriétaires alors que ces derniers doivent analyser leur propre situation en considérant notamment l'entretien qu'ils ont apporté à leurs immeubles et le service fourni à leur clientèle (locataires). « Nous croyons toujours que le gouvernement devrait déréglementer le domaine de la location résidentielle au Québec et favoriser davantage les lois du libre marché pour fournir des logements d'une meilleure

qualité aux locataires » mentionne la porte-parole de l'organisme, Mme Isabelle Poulet.

« Il est triste de constater que nous devons toujours subir une vieille réglementation de la Régie du logement, et la preuve annuelle de cette méthode désuète des règles de fixation des loyers, qui sont d'ailleurs parmi les plus bas de toutes les régions du Canada, est cette présentation officielle du taux d'ajustement qui sera annoncé bientôt par cet organisme pour l'année 2007. « Le règlement sur les critères de fixation de loyer est complètement dépassé et nous invitons la ministre Normandeau à poser des gestes concrets dès le début de la prochaine année en modifiant entièrement la présente méthode » conclut Mme Poulet.

Les pionniers dans le domaine du remorquage sur terrain privé Établis depuis 1977

Vous avez des problèmes de gens qui stationnent sans autorisation sur votre terrain? Nous avons la solution! Pour pouvoir les faire remorquer en toute légalité, et en savoir davantage sur les lois en vigueur, veuillez contacter un de nos représentants qualifiés.

Gestion F.S.R.Q. inc.
Remorquage Québécois à vos frais inc.
10791, Alfred, Montréal-Nord (Québec) H1G 5B2
Tél. : (514) 328-2283
info@remorquagequebecois.com
www.remorquagequebecois.com

NOTE : Sur mention de cette annonce, un rabais intéressant vous sera accordé.

Profitez des formations gratuites de l'APQ

Les formations gratuites de l'APQ connaissent un énorme succès. Les propriétaires qui ont participé aux premières sessions ont apprécié l'initiative de l'Association. Pour y participer, il faut réserver et s'inscrire obligatoirement et il faut être en règle de l'APQ. Pour plus d'informations et inscription, on doit communiquer au 514-382-9670, poste 38 ou par courriel à reservation@apq.org.

Lundi 19 février 2007, il sera question de la **fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause de contestation devant la Régie du logement.**

Ce cours traitera des principales règles de la reconduction du bail, les délais à suivre pour augmenter

le loyer selon la durée du bail. Le délai de réponse du locataire et le délai du propriétaire pour introduire sa demande sont étudiés. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Lundi 19 mars 2007, il sera question de la **bonne gestion des immeubles. La formation sera donnée par M. Gilles Duquette, de Gestion Immobilière Ges-Mar inc.**

Le cours permettra de traiter des points suivants: investissement et évaluation d'un immeuble (les buts); gestion de l'administration (comptabilité-budget-assurances-hypothèques, taxes foncières). Il sera question de gestion de l'opération: gestion des baux-location-perception-conciergerie-entretien-énergie-sécurité-urgence. Enfin, cette formation permettra de traiter de gestion d'un budget de fonds de travaux; les questions juridiques; la rentabilité (maximiser les revenus, rationaliser les dépenses).



**Pour information
ou réservation**

514-382-9670, poste 38

ou reservation@apq.org



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 LIMITÉS
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Conservation de la peinture!

- ◆ Après avoir terminé les travaux de peinture, on peut conserver nos restants pour effectuer des retouches. Pour éviter qu'une peau ne se forme en surface, un petit truc consiste à fermer le contenant hermétiquement et le ranger à l'envers dans un endroit frais ou encore de transvider la peinture dans un contenant plus petit en n'oubliant pas de bien identifier le type de produit.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^e Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Shawinigan	1453, 41 ^e Rue	819-539-7029
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	Longueuil	2420, ch. Chambly	450-646-7676
Montréal (RDP)	7749, Maurice-Duplessis	514-648-2249	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Ste-Foy	1270, Aut. Duplessis	418-651-2625	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
			Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

www.betonel.com



**Berthold
Lévesque**

levesque@leproprietaire.ca

Il semble qu'une nouvelle mode s'installe de plus en plus, celle qui permet d'utiliser le droit de rétractation de la part de certains locataires qui évitent ainsi d'être expulsés de leur logement, suite à une décision en ce sens de la Régie du logement.

Ces locataires, de plus en plus nombreux, se permettraient même de mentir au niveau des motifs donnés pour obtenir une rétractation suite à une décision de la Régie, provoquant par le fait même une autre audition, fixée souvent à plusieurs semaines de délai. Pendant ce temps, aucun paiement de loyer.

Nous avons fait mention le mois

inacceptables. Cette locataire a réussi à convaincre le tribunal à deux reprises en utilisant le droit à la rétractation, en fournissant des raisons superflues, et ces demandes sont acceptées alors qu'on semble toujours donner le bénéfice du doute au demandeur.

Si vous vivez de telles situations comme propriétaires, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous. L'APQ est à monter un dossier sur cette problématique et en a même informé la ministre responsable de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau.

Autre cas à Brossard

Nous avons rencontré Mme Fethia Lahlou de Brossard, membre de l'APQ, qui vit la même problématique avec un locataire. Elle avoue qu'elle

Les deux premiers mois ont été payés. Le coût du loyer est de 650 \$ par mois. Le locataire n'a pas tardé à causer du vandalisme sur les lieux, des cambriolages, des dommages au logement, tout en cessant de payer son loyer. La police a dû aller sur les lieux à plusieurs reprises suite à des plaintes de mauvais comportements.

Mme Lahlou s'adresse à la Régie du logement en septembre 2006 pour non paiement et demande l'éviction du locataire. Elle passe devant la Régie du logement le 9 novembre, et le locataire déclare devant le régisseur qu'il avait envoyé 12 chèques au propriétaire. La propriétaire déclare qu'elle n'a jamais eu de chèques de la part du locataire. Le régisseur croit la propriétaire et émet une décision

preuve qu'ils ont été encaissés.

Mme Fethia Lahlou n'en revient tout simplement pas. Elle n'a jamais rien reçu du locataire et de plus, elle doit toujours subir des pertes de loyers qui atteindront les 3 250 \$ si on y inclut le mois de janvier 2007, alors qu'une nouvelle audience a été fixée pour le 4 janvier 2007 à la Régie du logement. La saga n'est donc pas terminée. À suivre...

Montréal, le 8 décembre 2006

Madame Nathalie Normandeau
Ministre
Affaires municipales et des régions

Madame la Ministre,
Nous constatons, à partir des relations que nous avons continuellement avec des propriétaires de logements locatifs au Québec, qu'une tendance semble s'installer de plus en plus à l'effet que certains locataires abusent allègrement de procédures légales à la Régie du logement, en utilisant particulièrement le droit de rétractation.

À partir de dossiers (de plus en plus nombreux) que nous avons eu à traiter encore dernièrement, nous avons été au fait de constater que des demandes de rétractations ont été répétées à plusieurs occasions, dans tous les cas, dont les raisons ont prouvé qu'elles n'avaient aucun fondement sérieux. Ce geste est souvent posé par un locataire quelques heures seulement avant une éviction de logement.

Des propriétaires sont tout simplement découragés face à une telle situation abusive, en écopant de plusieurs pertes de mois de loyer, des dommages aux logements, menaces, troubles de jouissance des lieux pour les autres locataires, etc.

Madame la Ministre, nous croyons que vous devez prendre le temps d'examiner la situation de près, alors que ces abus de procédures à la Régie du logement semblent vouloir augmenter, et qu'il faudra agir pour protéger, cette fois-ci, les propriétaires.

Nous sommes disponibles pour échanger avec vous sur la problématique.

En souhaitant une communication de votre part, nous vous prions, Madame la Ministre, d'accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Martin A. Messier
Président
Association des propriétaires du Québec



dernier, dans Le Propriétaire "édition RPHL", un cas pathétique vécu par un propriétaire de Sherbrooke, qui possède des logements à Shawinigan. Le propriétaire exaspéré a pu enfin se débarrasser d'une locataire indésirable après plusieurs mois de non paiement de loyer, laquelle a eu le temps d'exaspérer tous les autres locataires de l'immeuble, par des comportements

n'a pas fait d'enquête avant de louer au candidat qui se présentait avec des enfants, qui a rapidement fait mention de ses problèmes comme monoparental pour émouvoir la propriétaire.

Le bail a été signé et prenait effet le 1er juillet 2006. Le logement est situé dans un immeuble de 8 logements à Brossard, sur la Rive-Sud de Montréal.

d'expulsion (délai de 10 jours) pour le 30 novembre dernier. La veille, la propriétaire est informée qu'il y a eu demande de rétractation de la décision et que les raisons inscrites précisent que le locataire verra à prouver que les chèques qu'il prétend avoir remis ont même été encaissés pour les mois de septembre, octobre, et novembre, le 25 novembre 2006 et qu'il présentera la

Ajout de huit nouveaux postes de régisseur à la Régie du logement

La ministre des Affaires municipales et des Régions, madame Nathalie Normandeau a le plaisir d'annoncer l'ajout, à compter de janvier 2007, de 8 nouveaux postes de régisseur à la Régie du logement.

Cette mesure a essentiellement pour but de réduire de façon significative les délais d'audience engendrés devant le tribunal depuis la croissance des activités générées, entre autres, par la crise

2010, la Régie améliorera de façon significative les délais qui prévalent actuellement. En effet, sur les 22 500 causes civiles présentement en attente, il est prévu que ce nombre diminuera à 14 600 dès 2007-2008, pour finalement réduire le volume en 2008-2009 à 7 400 causes en attente, soit une amélioration de plus de

«L'ajout de ressources est une excellente nouvelle pour les locataires et les propriétaires



du logement vécue au début des années 2000.

En procédant au remplacement anticipé de 8 régisseurs qui partiront à la retraite d'ici l'année

du Québec. Il témoigne de la préoccupation du gouvernement à l'égard de la qualité des services aux citoyens», a conclu la ministre Normandeau.

«Il faudra faire beaucoup mieux pour désengorger la Régie du logement»

L'Association des propriétaires du Québec apprécie la décision d'ajouter 8 régisseurs à la Régie du logement, mais la ministre Nathalie Normandeau devra aller encore plus loin, si on veut vraiment diminuer les délais rendus inacceptables pour les différentes causes entendues par ce tribunal, problématique qui causera toujours de graves préjudices aux propriétaires et locataires du Québec, tout en perdurant des relations tendues entre les parties.

«Nous apprécions ce geste concret de la Régie du logement. Il faudra cependant faire beaucoup mieux pour désengorger ce tribunal. Etant donné que les deux tiers des causes entendues annuellement par la Régie concernent le non paiement des loyers, il faudrait que la ministre Normandeau aient beaucoup plus de courage politique en donnant suite à sa promesse d'adopter un nouveau projet de loi qui devait prévoir une procédure simplifiée pour ce type de cause,» précise Martin Messier, le président

de l'APQ.

Monsieur Messier invite également la ministre à donner suite à sa promesse de revoir les critères de la Régie du logement qui sont complètement désuets, en



Me Martin Messier

particulier la méthode de fixation des loyers.

«Nous nous réjouissons de cet ajout de régisseurs, mais les locataires et propriétaires du Québec demeurent malheureusement encore sur leur appétit,» conclut le président de l'APQ.



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

LICENCE R.B.Q. 8272-5847-48

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES

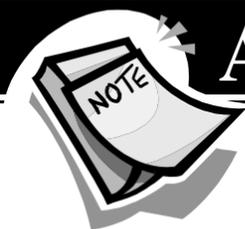


SOLARCAN CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



POUR INFORMATION:
111, rue De Lauzon
Boucherville
514-877-6000



Agents immobiliers

Gilbert Pelletier

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

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

Michel Falduto Michel Tremblay

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

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

Pascale Caidor

Agent immobilier affilié
Remax Platine, Brossard, Qc
Bur.: (450) 466-6000
Cell.: (514) 965-3228
www.pascalecaidor.com

- Pour tous vos besoins en matière résidentielle et multi logements, contactez-moi pour une occasion en or!
- Avec toute transaction complétée, obtenez jusqu'à 2 000 \$ en matériaux de rénovation chez Rona
- Honoraires avantageux membres APQ

Alarme (incendie)

Domo Sécurité Inc.

Michel Saucier
Tél.: (514) 990-4770, ext. 2
michelsaucier@sympatico.ca

- Système de sécurité
- Contrôle d'accès
- Caméra de surveillance
- Câblage téléphonique, câblage réseau
- Musique d'ambiance
- Centrale de surveillance 24 heures

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

www.armoiresasuperprix

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

Armoires et Comptoirs Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc
Tél.: (514) 364-9772

pg@aclasalle.com

www.armoiresetcomptoirslasalle.com

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

Appareils ménagers

Debsel inc

4225 rue Poirier
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Assurances

La Personnelle

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

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

Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire
Tél.: (514) 923-7480
george_ouellette@videotron.ca

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

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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

Calfeutrage

Fondation Air-Eau Stop Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.
Entrepreneur général spécialisé
Montréal: (514) 865-5032
Sans frais: 1-877-691-5172

- Résolution de tous problèmes d'infiltration d'eau
- Calfeutrage de portes, fenêtres, joints de brique, béton
- Edifices en hauteur, services d'échafaudage volant
- Fissures de béton, drain français, injections d'époxy
- Travaux de béton tous genres, réfection de parties de fondation, descente de cave, dalle de béton

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus

Tél.: (514) 591-0896

cendrepplus@hotmail.com

- Cendriers extérieurs pour immeubles à logements afin de se conformer à la nouvelle loi antitabac
- Boîte postale
- Vente et installation
- Services avantageux pour membres APQ

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada

Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Réglementation (Construction)

Sylvie Destroismaisons

Architecte et consultante en réglementation du bâtiment

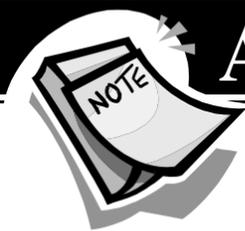
Tél.: (514) 727-3137

sd3maisons@sympatico.ca

- Assistance auprès des propriétaires ou gestionnaires immobiliers pour les avis de défauts ou de non-conformités (Régie du bâtiment, Ville de Montréal...)
- Demandes de mesures différentes
- Information sur les codes et règlements de construction
- Programme de mise aux normes

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Comptable

Centre financier Carrefour

- Tél.: (514) 396-2288
- COMPTABLE, accrédité auprès de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets
- Impôts

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

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

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
- Cell. : (514) 703-6146
- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalté 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
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Détection de gaz

Vulcain Alarme

- Tél.: (450) 619-2450
- Télé.: (450) 619-2525
- www.vulcaininc.com
- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

Economie d'énergie

Rain Soft

- Mme Nathalie Laviolette
- Tél.: (450) 633-9111
- Sans frais: 1-877-633-9111
- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
- Commercial, résidentiel, industriel
- Garantie à vie.
- Service 24 heures

Electricité

Akom Electricité

- 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
- Intercom et 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

Electricité Britton Ltée

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

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles Inc.

- Services d'entretien d'immeuble
- Tél.: (514) 928-8112
- Télé.: (514) 686-1112
- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, rénovations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

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

Entrepreneur général

Technobrique inc.

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

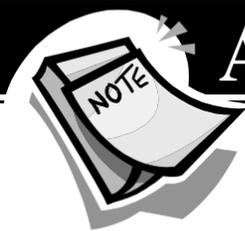
Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

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

Spheratest environnement

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

Evaluation immobilière

Evaluation immobilière Alain Guy inc.

a/s Alain Guy, évaluateur agréé
Tél.: (450) 674-2325
alainguy@evimag.com
- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Bureau d'évaluation Carmon inc.

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

Jean Dubrûle Évaluateur agréé

Tél.: (450) 763-1250
Cell.: (514) 993-6047
Télec.: (450) 763-0802
évaluation@videotron.ca
- Financement-Fiscalité-Assurances
- Succession, litige
- Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

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

Gestion de l'énergie

Gératio inc.

Gestion de l'énergie
Tél.: (514) 343-9397
- Spécialité en gestion et correction des factures d'électricité (plus de 1 000 dossiers)
- Gestion de projets & rationalisation

Gestion immobilière

Gestion immobilière Proгим inc.

Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com
- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

Gestion immobilière Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca
- Résidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

Ges-Mar inc.

Montréal, Qc
Tél.: (514) 866-1587
www.ges-mar.net
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

Huissiers de justice

Paquette et Associés, s.e.n.c.

Longueuil, Montréal, Laval
www.paquette.ca
Tél.: (514) 937-5500
Sans frais: 1-877-361-5122
- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
- Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
- Signification (Régie du logement, mise en demeure)
- Exécution (Régie du logement et petites créances)

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

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

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

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

Noël Hémond

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

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires NEBS

Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com
Instructions spéciales (membres APQ)
- Achetez de l'imprimerie commerciale
- Achetez des articles promotionnels
Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

Informatique

Hopem inc.

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

Magex Technologies Inc.

Logiciel de gestion immobilière
Convivial, complet et abordable
Service à la clientèle hors-pair
Demandez une démo personnalisée
Sans frais: 1-866-886-2439
Proprio Expert inclus:
- Gestion des baux, comptabilité
- Production des relevés 4, impression des lettres
- Comptes fournisseurs, gestion des travaux

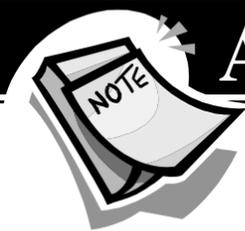
Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (514) 990-6268
Rive-sud: (450) 646-9999
info@multi-inspect.com
www.multi-inspect.com
- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)
- Gérance/surveillance des travaux
Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

Action Inspection

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



Matériaux de construction

Cerf-plan

Montréal (Québec)
 Richard Gervais
 Technologue professionnel
 Tél.: (514) 387-2820
 Sans frais: 1-866-387-2820
 www.cerfplan.com

- Commercial et résidentiel
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation
- Témoin expert à la Cour

Centre de liquidation

377 avenue Marien, Montréal-Est
 Daniel St-Jacques
 Tél.: (514) 645-4085
 www.renoliquidation.ca

- Avantages spéciaux pour membres APQ
- Matériaux de rénovation en liquidation
- Prix imbattables
- Grand spécial: porte intérieure à partir de 5 \$

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

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

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

Portes et fenêtres

Les Fenêtres Vimat inc.

1035 Chemin du Coteau
 Terrebonne (Québec)
 Tél.: (450) 471-1141

- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
 Claude Boucher
 Tél.: (450) 641-2325
 Cell: (514) 238-1302
 cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Location de logement

Gestion MRC

Service de location de logement
 Service de gestion immobilière
 www.gestionmrc.com
 info@gestionmrc.com
 Mathieu R. Charland
 (514) 945-3362

Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements

- Location de logement
- Gestion des opérations
- Perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence
- Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement
- Avantages spéciaux aux membres APQ

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A 1 enr.

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

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

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

Prêts hypothécaires

Groupe Hypotheca

www.hypotheca.ca
 2272, Fleury Est, Montréal
 Tél.: (514) 910-4141

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- Vos spécialistes dans le financement hypothécaire

Intelligence Hypothécaire

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

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- 0-4 logements sans mise de fonds
- Planification stratégique
- Planification financière gratuite
- Courtage immobilier (achat, vente, et location). Gestion immobilière

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

Nettoyage Dry-Sec

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

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

Planchers de bois

Planchers Décor

Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparations
- Installation
- Vente de bois brut et pré-vernis
- RBQ 2951-5046-3

Produits d'entretien

Gilco Inc.

4001, Industriel, Laval
 Tél.: (514) 858-7777

- Fabricant et distributeur en gros de produits et d'équipements d'entretien
- Plus de 20 ans au service des immeubles résidentiels et commerciaux
- Fabricant de sacs à déchets, sacs à compacteurs, et toutes sortes de nettoyeurs
- Disbributeur de tous les équipements de nettoyage, comprenant produits pour la piscine, etc
- 10 % d'escompte pour membres APQ
- Livraison gratuite: Montréal et banlieues

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

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

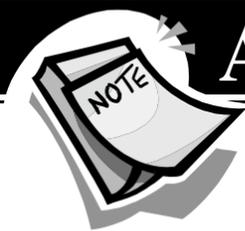
Peinture

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)





Rénovation

Construction Ducan

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

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

Gestion Robert Cloutier inc.

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

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

GR Rénovation d'aluminium

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

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

Laval Calfeutrage 2005 Inc.

Michel Otis
Tél.: (514) 968-2706

- Rénovation et calfeutrage
- Résidentiel et commercial
- Calfeutrage: porte, fenêtre, joints de briques et de béton, spécialisé en hauteur
- Rénovation générale: travaux de rénovation intérieurs et extérieurs
- Estimation gratuite
- Travaux et matériaux garantis
- RBQ: 8323-7719-02

Réparation

Maintenance Canada

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

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

Salle de bain

Carrelage LoBianco

104 Gentilly, Vimont (Laval)
Tél.: (450) 629-1989

- Céramique, marbre, granit, pierre naturelle
- Service professionnel
- RBQ: 8007-3638-11
- 25 ans d'expérience
- Prix spécial pour les membres APQ

Télé-communication

Dialek Télécom

Tél.: (514) 461-1119
ldufault@dialektelecom.ca

- Une entreprise de refacturation en télé-communication
- Interurbains et numéros sans frais
- Lignes locales (commercial, résidentiel)
- Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
- Service spécial aux membres APQ

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

Procurez-vous le livre

“La Face cachée des politiques publiques”
de *Nathalie Elgrably*



29,95 \$
+ taxes

514-382-9670
poste 38

info@apq.org

*Des opinions
qui ne peuvent
laisser personne
indifférent!*

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

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

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

10 ans

Licence RBQ : #006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348
11435, 8^e Ave. Montréal

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



The First Opportunity Theory during a Rent Setting Exercise

by Me Robert Soucy

For rent setting purposes, a landlord must provide a rent increase notice. When this notice is being sent, a landlord must take into account the tax bill received before January 2006.

The supplementary tax account

Let's use the example of a landlord who gives an increase notice in February 2006. The tax increase notice includes the municipal tax bill received in January 2006. The tenant accepts the increase requested by the landlord. In August 2006, the municipality sent him a supplementary tax bill. It is too late for the landlord to increase the rents because his increase notice has already been accepted by the tenant.

Municipal taxes

In a recent case that occurred at the Régie du logement, the landlord declared the following amounts for his municipal taxes: 2005, \$97,879.31; 2004, \$101,121.58.

The landlord benefited from a credit of \$3,702 at the end of 2004 applicable to the tax period for 2004. For purposes of rent setting, the landlord applied the tax credit to the fiscal year to which it corresponded. If the landlord had received the tax credit at the start of 2004, the tax amount for 2004 would have been reduced by

\$3,702, and when the parties negotiated the increase for 2004, the tenants could have benefited at that time.

Consequences of rent setting

In fact, tenants did not take advantage of the credit in 2004 as the parties settled their litigation, and it can be presumed that the tenants made their calculations according to the data they had in hand at the time. As an equitable measure toward the tenants, the Régie du logement had to take into account the credit during the year it was received. According to the Régie, what is important was the fact the tenants were able to take advantage of this one time. For the tenants to take advantage of the credit, the Régie used the following tax amounts: 2005, \$94,176.97; 2004, \$101,121.58. The tax credit received in 2004 (\$3,702.34) was deducted from the 2005 tax, or: $\$97,879.31 - \$3,702.34 = \$94,176.97$.

The Régie's conclusion

The Régie concluded: "The tribunal also had to analyze questions not only on credits, but also on retroactive over billings for previous years. The tribunal therefore considered these taxes billed a posteriori during the year when the landlord received an additional bill, and considering he ignored the amount as much as the time of this over billing and had not taken

it into account during the course of the year when it normally should have been applied."

This first opportunity theory has the merit of applying a just and reasonable solution to solve a spe-

cific problem that is not covered in existing regulations.

1. R.L. 18 050 131 003G Mai 1, 2006
2. (1999) J.L. page 22 to 24.





benor

Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures



benor

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

8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

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

L'hiver arrive, adhérez à un contrat de service!

Déjà sous contrat avec la compétition ! possibilité de rachat du contrat.

- **Offre de contrat de service**
- **Appelez pour une estimation**
- Entretien, réparation et inspection d'appareils à gaz
- Eau chaude, air chaud, vapeur
- Système de contrôle, optimisation de système



- 7 jours
- Service 24 heures
- Service d'urgence

Téléphone: 514 323-4578 Télécopieur: 514 323-4500 RBQ: 8281293-52 Membre de CMMTQ

Le Propriétaire



Noël Hémond

L'assurance vie fait partie de votre plan de retraite

Une assurance vie peut faire beaucoup plus que fournir une jolie somme à vos héritiers. Elle peut représenter un bon instrument de report d'impôt dans lequel vous pouvez placer votre surplus d'économies après avoir versé vos cotisations REER.

Deux types d'assurance vie permanente offrent la souplesse voulue pour accumuler des économies à l'abri de l'impôt et avoir accès à l'argent qui s'y trouve :

- L'assurance vie universelle vous permet de varier le montant et la fréquence de vos versements de prime tout en accumulant des économies à l'abri de l'impôt à l'intérieur de votre police.
- L'assurance vie entière a une valeur de rachat qui fournit un

niveau de protection déterminé en contrepartie du versement d'une prime qui ne change pas à moins d'une modification du montant de la protection. Elle inclut également un volet épargne semblable à celui d'une police d'assurance vie universelle.

L'assurance peut être une source de liquidités

À mesure que vous payez les primes de votre assurance vie permanente, la valeur de rachat de votre police augmente sur une base fiscalement avantageuse. Vous pouvez avoir accès à la valeur de rachat de votre police de trois façons :

1. **Retrait:** vous retirez en permanence une partie ou la totalité de la valeur de rachat de votre police. Ce retrait réduit la croissance future de votre police et pourrait diminuer les prestations au décès. Chaque dollar est imposable

et on ne peut habituellement pas rembourser le montant retiré.

2. **Avance sur police:** vous obtenez de votre assureur une avance garantie par la valeur de rachat de votre police et la croissance de celle-ci se poursuit sans interruption. Aux fins de l'impôt, votre avance est considérée comme étant d'abord tirée sur la portion non imposable de votre police jusqu'à ce qu'elle atteigne zéro. Toute portion restante de l'avance est imposable. Vous pouvez rembourser le prêt (ou le montant, plus tout intérêt accumulé, sera déduit du produit versé à votre bénéficiaire) et obtenir une déduction d'impôt à l'égard de votre remboursement jusqu'à concurrence de tout montant imposable que vous avez inclus dans votre déclaration de revenus à l'obtention du prêt.
3. **Avance garantie:** vous utilisez votre police pour garantir une

marge de crédit et cette police est cédée à une tierce institution de prêt. Aucun montant ne s'ajoute alors à votre revenu imposable. Vous payez habituellement de l'intérêt sur le solde impayé du prêt. Dans l'éventualité de votre décès, le prêteur reçoit le remboursement du prêt (et tout intérêt impayé) à même le produit de la police et vos héritiers obtiennent le reste.

Comme l'assurance vie permanente vous offre la possibilité de faire croître sa valeur de rachat à l'abri de l'impôt et de laisser à vos héritiers des prestations libres d'impôt, vous avez intérêt à l'envisager. Toutefois, faites vos choix en tenant compte de l'ensemble de vos objectifs financiers et rappelez-vous que les lois fiscales peuvent changer. Assurez-vous de me consulter pour vous aider à faire le choix qui vous convient le mieux.

*Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier*

noelhemond@investorsgroup.com

Tél.: 514-817-3483

**Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.**

GES-MAR

*Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
de plus de 20 ans, pour gérer efficacement vos biens immobiliers.*

(Gestion partielle ou complète)

Bureau Chef / Head Office:
1425, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau #502, Montréal (Québec) H3G 1T7

Téléphone : (514) 866-1587
Télécopieur : (514) 866-6650

www.ges-mar.net

Hausse des taxes scolaires

Le ministre Fournier a fait volte-face

C'est avec soulagement que l'APQ apprenait que le ministre de l'Éducation, Jean-Marc Fournier, a fait volte-face dans le dossier des hausses de taxes scolaires, qui devaient être ajustées tout simplement à la hausse de la valeur foncière qui s'annonce très salée pour les contribuables.

Les hausses de taxes scolaires seront pas mal plus normales et ne devraient pas dépasser 4 % l'an prochain, alors que le projet de loi 43 du ministre Fournier, prévoyait plutôt des hausses qui devaient même atteindre de 40 % à 60 %, et le gouvernement prévoyait récupérer plus de 125 millions de

dollars par année en péréquation qu'il n'aurait plus eu à fournir pour des manques à gagner de certaines commissions scolaires.

«Les pressions de l'APQ et de plusieurs organismes comme l'Union des municipalités, auront provoqué une réflexion du ministre de l'Éducation, qui, avec son projet de loi, s'en prenait directement aux poches des contribuables. Avec ce volte-face du ministre, nous constatons que le gouvernement a compris et nous en sommes très heureux pour tous les propriétaires et locataires du Québec,» laisse savoir le président de l'Association des propriétaires du Québec, Me Martin Messier.

Les Québécois ont un taux d'endettement inférieur à celui des Canadiens en général

Le taux d'endettement à la consommation s'accroît toujours chez les consommateurs québécois. Par contre, cet endettement demeure toujours inférieur à celui des Canadiens en général, une constatation faite depuis 1994, et l'écart est relativement constant (5 points de pourcentage).

Cependant, «On approche du seuil critique», laisse savoir l'économiste régional à la SCHL, Kevin J. Hughes.

Une analyse des résultats des enquêtes FIRM pour 2006 (enquête visant à dresser le profil financier des ménages canadiens) permet ainsi d'établir d'intéressantes statistiques concernant le

Québec. La dette hypothécaire des répondants Québécois (par rapport à la valeur de leur maison et le pourcentage des répondants québécois ayant opté pour un prêt hypothécaire à taux variable), sont comparables à ceux des autres Canadiens.

Au niveau des mises de fond, ce sont les Québécois qui se servent le plus de leur REER, comparativement aux autres Canadiens.

Enfin, 72 % des Québécois questionnés, lorsqu'ils ont effectué des rénovations, ont procédé à un refinancement de leur hypothèque, avec un montant de refinancement moyen de 32 000 \$.

Réservez maintenant pour la réunion du 29 janvier 2007

**514-382-9670, poste 0
reservation@apq.org**



SERVICES CONFIDENTIELS RAPIDES & COURTOIS

514-798-5541

HYPOTHECA
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

- Locatifs duplex, triplex, quadruplex **financés à 100%**
- Locatif 7 et plus, **taux de 5.10% 5 ans**
- **Semi-commercial** et commerciaux
- Achat • Refinancement
- **Résidence principale financée à 100% au taux de 5.15%**



M. Laurent Donnadieu
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire



Mme Céline Guy
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire



Association des propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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