

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 3

Mars 2008

Le Propriétaire

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

En 2010, il va y avoir plus de gens qui vont arrêter de travailler que de gens qui vont commencer à travailler

Quand le maintien dans les lieux devient vicié !

drame d'une autre propriétaire en page 10

Mot de l'éditeur

Il faut protéger nos investissements

We have to Protect our Investments

NOUVEAU: vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel ! page 7

En 2010, il va y avoir plus de gens qui vont arrêter de travailler que de gens qui vont commencer à travailler

Il faudra donner sérieusement la priorité à l'immigration au Québec au cours des années à venir, même si pour la première fois depuis une cinquantaine d'années, on constate une augmentation du taux de natalité. C'est ce que laissait savoir Clément Gignac, premier vice-président et stratège à la Financière Banque Nationale, lors du dernier Forum sur l'investissement multi-résidentiel qui se tenait à Montréal.

Les problèmes économiques de nos voisins américains n'auraient pas tellement d'influence sur le territoire canadien. Selon M. Gignac, les risques de récession sont moindres pour le Québec. Le taux de chômage de la province est

similaire à celui de Toronto, en se situant à 8 %.

Selon cet expert, il y aura plus de gens qui vont arrêter de travailler en 2010 que ceux qui vont commencer à travailler. La population des 65 ans et plus va être en grande croissance.

Il croit également que les ordres professionnels devront développer une plus grande ouverture d'esprit envers les étrangers, si on veut renouveler nos services aux citoyens.

Montréal est la deuxième ville qui attire le plus d'étudiants universitaires parmi les grandes villes de l'Amérique du Nord, tout de suite après Boston.



WWW.HYPOTECK.COM
HYPOTECK
Courtier immobilier agréé **avantage**

LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE SERVICES HYPOTHÉCAIRES

Nous n'avons pas que les meilleurs taux

SPÉCIALISÉ DANS LE PRÊT COMMERCIAL RÉSIDENTIEL ET MULTI-LOGEMENTS

Application sécurisée en ligne

MEMBRE DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

L'expérience de nos agents à votre avantage !

LAURENT BILODEAU | CORRESPONDANT PEOPLES TRUST POUR LE QUÉBEC

WWW.HYPOTECK.COM | 514.567.7776

FIBROBALCON INC.

- 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 déglçage, 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 Installation
12 ANS	25 ANS	5 ANS
R.B.Q. 8271-5921-48		

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

ROGER Chayer
PLOMBERIE

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

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

HOPEM
www.hopem.com

L'APQ invite les propriétaires à vérifier régulièrement les couvertures de leurs immeubles

L'APQ, l'Association des propriétaires du Québec, invite les propriétaires de logements locatifs à vérifier régulièrement les couvertures et balcons de leurs immeubles, en hiver principalement, surtout cette année où on connaît des accumulations de neige beaucoup plus importantes.

« Il est important de faire des vérifications des toitures et procéder au déneigement pour éviter des dégâts à la structure de nos immeubles, et voir aussi à ce que les balcons soient dégagés lorsqu'il y a accumulation, » laisse savoir le président de l'APQ, Martin A. Messier. Il rappelle également que les propriétaires devraient indiquer sur le bail, aux endroits prévus, que les balcons soient déneigés par les locataires.

De son côté, l'Association des Maîtres Couvreur du Québec a émis récemment un communiqué pour inviter les gens à vérifier les couvertures de leurs immeubles, pour éviter que des dommages soient causés. Par contre, l'Association tient à préciser que les couvertures construites au Québec sont normalement conçues pour demeurer étanches malgré les rigueurs de notre climat, notamment les accumulations de neige importantes que nous connaissons cette année.

Par contre, il faut déneiger seulement si on a de bonnes raisons de le faire pour éviter d'endommager les couvertures.

L'Association des Maîtres Couvreur du Québec recommande toutefois de procéder à des inspections des couvertures après des événements majeurs tels que des pluies abondantes, périodes de grands vents, etc. (en sus des visites normales recommandées au moins deux fois par année, au printemps et à l'automne, lorsque la couverture est complètement dégagée). Ces inspections

permettront de s'assurer que l'eau ne pourra pas pénétrer à l'intérieur de l'édifice ni dans les équipements qui se trouvent sur le toit.

L'Association précise davantage : « Il y aura toujours des exceptions: lorsque les conditions climatiques sortent de l'ordinaire, comme c'est le cas actuellement, on observe généralement quelques mauvaises surprises. On ne peut pas, de façon raisonnable, construire des couvertures pour répondre systématiquement à tous les extrêmes possibles, sans qu'il ne soit jamais nécessaire d'intervenir pour en faire l'entretien. Par ailleurs, des dommages peuvent résulter de vices de construction qui n'occasionnent pas de difficultés dans des conditions normales mais qui se révèlent problématiques lors de situations particulières. En cas de doute, consulter un expert. »

On déneige pour les raisons suivantes:

- 1- Pour éviter des problèmes de structure (consulter un expert en structure au besoin): affaissements observables, fissures, etc.
- 2- S'il y a des signes d'infiltration à l'intérieur: gouttelettes, taches d'eau (consulter un expert).
- 3- S'il y a un historique de problèmes.
- 4- S'il y a des barrages de glaces sur couvertures à fortes pentes.
- 5- Pour s'assurer d'un fonctionnement adéquat des drains, des événements et autres équipements qui se trouvent sur la couverture.
- 6- Pour s'assurer que l'eau de la fonte (et de pluie éventuellement) puisse s'écouler normalement. Il peut être nécessaire de créer des rigoles aux endroits critiques (drains, équipements, bas des pentes, etc.).
- 7- S'il y a un risque de chute de neige sur les passants.

Comment ?

1- Idéalement, laisser une mince couche de neige (quelques pouces) pour ne pas endommager les matériaux d'étanchéité.

2- Dégager particulièrement les

drains, les événements, les ventilateurs d'entretours, les équipements, le bas des murs en surélévation; créer des rigoles au besoin pour permettre l'écoulement de l'eau.

3- Ne pas utiliser de pics, de haches, éviter la chaleur excessive (flamme nue), qui pourraient endommager la couverture. Utiliser des outils en bois ou en plastique.

4- Utiliser des sels de déglace non corrosifs, pour éviter d'endommager les pièces métalliques sur la couverture (drains, solins, etc...).

5- Dans le cas d'une couverture en bardeaux, procéder du haut vers le bas.

Par qui ?

1- Un expert, idéalement, un entrepreneur couvreur qui pourra assurer la sécurité des travailleurs, des occupants et des passants, qui saura éviter les dommages à la couverture, et qui pourra répondre des dommages éventuels (qui sera encore en affaire), le cas échéant.

Enfin, l'Association des Maîtres Couvreur du Québec invite à faire une intervention rapide si on constate des infiltrations ou dommages physiques, permettant de limiter les dommages à la couverture et au bâtiment.


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 RÉEMAILAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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




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

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



Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

L'investissement dans l'immobilier résidentiel est particulier, mais comme tout investissement, il faut prendre les moyens pour le protéger. La gestion d'un tel investissement se fait à deux niveaux: l'entretien physique de l'immeuble et la gestion des locataires.

Nous sommes en pleine période de location. Nous vous rappelons

Il faut protéger nos investissements

que le choix des locataires doit être fait judicieusement car ce choix peut faire toute la différence dans la valeur future de votre immeuble. Les lois ne sont pas toujours en faveur des propriétaires, et c'est à plus forte raison qu'on doit être bien informé sur les règles à suivre pour mieux se protéger dans ce monde particulier de la location résidentielle.

Le choix d'un locataire qui a de bonnes habitudes de crédit et de comportement est essentiel, lorsqu'on sait que le locataire a droit au maintien dans les lieux à vie une fois que nous acceptons de lui louer notre logement. Naturellement, si votre locataire ne respecte pas ses obligations, vous pourrez demander la résiliation du bail. Il vous faudra compter environ trois mois pour évincer un locataire qui ne paie pas son loyer et plus de six, parfois une

année complète, pour obtenir une audience devant la Régie du Logement pour d'autres types de demandes.

À partir de nos services juridiques, nous sommes à même de constater des exemples de plus en plus nombreux de propriétaires pris en otage par certains locataires qui font la pluie et le beau temps dans les logements. Il faut tout faire pour bien sélectionner nos locataires, car si ce travail de prévention n'a pas été fait, les dégâts peuvent être très désagréables.

Beaucoup de membres utilisent avec satisfaction le « logiciel intelligent » de l'APQ pour obtenir les fiches de crédit de leurs candidats locataires. Un service rapide, fiable, et extrêmement pratique pour les membres. Il est essentiel cependant de bien faire signer l'offre de location par votre

candidat, et de garder strictement confidentiels les renseignements obtenus.

Votre investissement dans l'immobilier résidentiel prendra de la valeur seulement avec de bons locataires, un bon entretien préventif de vos immeubles, et un ajustement annuel de vos loyers avec le marché.

Nous sommes là pour vous aider, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

We have to Protect our Investments

Investment in residential real estate is [indeed] of a particular nature but, as with all investment, one has to take the necessary measures to protect it. Managing such an investment is done on two levels: physical upkeep of the dwelling and [good] management of the tenants.

We are now in the middle of a rental period. We remind you that tenants should be carefully selected because this will affect the future value of your dwelling. The law is not always favouring the landlords which is another reason why one should be well informed about which rules to follow in order to better protect this particular world of residential renting.

Choosing a tenant with good credit-rating and behaviour is essential knowing that the tenant

is entitled to maintenance in the living quarters once we accept to rent our apartment to him. Naturally, if your tenant does not respect his/her obligations, you can always ask for termination of the lease. You should expect having to wait approximately three months to expell a tenant who does not pay his/her rent and more than six months, sometimes even a whole year, to obtain a hearing before the Régie du Logement for other types of requests.

Our legal service is in a position to notice more and more examples of landlords [having been] taken hostage by certain tenants who practically run the dwellings in which they stay. One should [thus] do everything necessary to select our tenants well because if this

work of prevention is not done well damage done can be very unpleasant indeed.

Many of our members use with satisfaction the « intelligent software » provided by the APQ to obtain the credit-rating files of their prospective tenants. It is a rapid, reliable and extremely practical service to our members. It is essential however to have the rental offer well-signed by your candidate and to keep the information obtained strictly confidential.

Your investment in residential real estate will only increase in value with good tenants, good preventive maintenance of your dwellings, and with annual rent adjustments in junction with the market.

We are here to help you. Do not hesitate to communicate with us.

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.apq.org

Volume 24, numéro 3
Mars 2008

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

CollaborateursMe 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 légalBibliothèque 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 clientèleMe Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Jean-Olivier Reed, avocat
François Lemay
Solange Litalien**Personnel de bureau**Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus**Conseillers**Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais
Lukas Dufault

Les formations de l'APQ remportent un succès sans précédent

Les formations gratuites et exclusives pour les membres de l'APQ remportent un succès sans précédent.

La formation du 25 février dernier à l'Auberge Universel à Montréal, qui portait sur la fixation du prix d'un loyer et comment se préparer pour une cause devant la Régie du logement affichait complet. Afin de mettre toutes les chances de votre côté, nous vous suggérons de

réserver tôt.

Cette session de formation était donnée par Me Robert Soucy, avocat chez Messier, Soucy Avocats, et conseiller juridique pour l'APQ.

Les membres de l'APQ intéressés à suivre ces formations peuvent s'inscrire en tout temps, préférablement le plus tôt possible.

Pour plus d'informations et inscriptions : 514-382-9670, poste 0, ou reservation@apq.org.

Le 17 mars 2008 : Comment éviter les pièges de la location

La prochaine formation portera sur les pièges de la location. La session se tiendra aussi à l'Auberge Universel (Salon Viau) au 5 000 Sherbrooke Est à Montréal, le 17 mars 2008, de 19 h à 22 h.

Les conférenciers seront Me Robert Soucy, avocat et conseiller juridique à l'Association, et Mme Estelle Fabre, directrice de

comptes.

Les participants apprendront ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc).

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



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



Propriétaires

de la région de Lanaudière,

devenez membres de

I'APQ

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec



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

Gatineau accélère son virage au Vert

La Ville de Gatineau fera livrer gratuitement plus de 60 000 bacs roulants de recyclage aux propriétaires de maisons unifamiliales et de logements de trois logis et moins sur son territoire, à compter du 1er mai 2008. Ces contenants de couleur bleue remplaceront les bacs

verts utilisés présentement.

En fait, la municipalité s'est fixée comme objectif trois mois, pour livrer les nouveaux bacs qui ont une capacité de 360 litres, soit un volume six fois supérieur aux petits bacs actuels.

Les gros immeubles à logements et les syndicats de copropriétés

seront aussi équipés, selon leurs choix, de conteneurs ou une série de gros bacs roulants, à la convenance des propriétaires.

Ainsi, avec ces nouvelles mesures, la municipalité souhaite faire grimper le nombre annuel de tonnes de déchets recyclés de 18 000 à 30 000, d'ici la fin de 2009.

Il est prouvé (expériences de d'autres municipalités au Québec) qu'en augmentant la capacité

où les propriétaires auront exprimé un refus en ce sens à la Ville, avant le 15 avril 2008, alors que ceux qui le désirent, pourront continuer de recycler avec les bacs verts actuels ou les sacs de plastique bleus.

Les nouveaux bacs sont la propriété de la Ville, et sont munis d'un numéro de série associé à l'adresse de l'immeuble. En cas de déménagement, les citoyens doivent laisser les bacs à la résidence déjà désignée. Le citoyen

Les nouveaux bacs sont la propriété de la Ville, et sont munis d'un numéro de série associé à l'adresse de l'immeuble.

des bacs de recyclage, le taux de recyclage de la part des citoyens augmente en conséquence.

Il est important de signaler que la collecte des bacs de recyclage sera maintenue aux deux semaines, en même temps que les poubelles régulières. Aussi, à compter du 1er mai, il ne sera plus nécessaire de faire le tri du papier, carton, plastique, etc, et le citoyen pourra disposer le tout pêle-mêle dans le nouveau bac.

La livraison des bacs se fera à domicile, à l'exception des endroits

doit aussi entretenir cet équipement et s'il y avait bris, il faut appeler au 311 à la municipalité, des réparateurs viendront sur les lieux.

Le coût des nouveaux bacs est prévu dans le compte de taxes, alors que le tarif pour la gestion des matières résiduelles est passé de 111 \$ à 160 \$ en 2008.

C'est la firme Nova Envirocom qui livrera les 60 000 bacs, travail qui sera fait simultanément dans tous les quartiers de la Ville, alors que 800 à 1 000 bacs seront livrés à chaque jour.

Décoration

Décor Pink

Sylvie Bergeron
Tél. : (819) 777-6445
1630, chemin Pink, Gatineau
www.decorpink.ca

- Résidentiel et commercial
- Tapis et vinyle coussiné
- Céramique et tuile
- Stores, rideau, bois franc, papier peint, couvre-lit, et douillettes
- Et plus encore...

Huissier de justice

Waters & Associés

Huissier de justice
Tél. : (819) 595-5999
waters@watershuissier.ca

- Nous desservons la région de l'Outaouais
- Régie du logement, petites créances, vente, saisie, constat

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

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

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



MARC LACHANCE
Directeur de division
Téléphone : (819) 243-0497
marc.lachance@groupeinvestors.com



Karen Côté
Conseillère autonome
Conseillère en sécurité financière
4251, boul. Maloney Est
Barraboué
Gatineau (Québec) J8P 7N0
Tél. : 819 649-1016, poste 20
1 866 649-1016
Télééc. : 819 649-2316
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
Contracteurs / Auto construction	Achat	Renouvellement sans frais

Tous les produits, les meilleurs taux...
Service rapide, Efficace, convivial et bilingue.

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

Visitez mon site **iPotek.ca**

87 Boul. Montclair, Gatineau, QC

Propriétaires

de la région de l'Outaouais,

devenez membres de

l'APQ

(819) 771-5224

Association des Propriétaires du Québec

Taux d'inoccupation de 5,6 % pour les logements de 900 \$ et plus

Devant les participants du dernier Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel, Sandra Girard, analyste principale de marché à la SCHL, a rappelé que les taux d'inoccupation ont déjà atteint le 8,0 % dans le début des années 1990.

Aujourd'hui, pour les logements de 900 \$ par mois et plus, on fait quand même face à un taux d'inoccupation de 5,6 %, dans la région de Montréal. Les logements disponibles sont encore nombreux

sur l'île de Montréal, avec un taux de 3,1 % (enquête d'octobre 2007).

Les hausses de loyers ont été moins importantes en 2007, en comparaison avec l'année précédente.

Mme Girard a signalé que 95 % des jeunes de moins de 24 ans sont locataires et que l'emploi a été moins bon pour eux également en 2007. Il y a eu aussi baisse de la migration nette.

L'abordabilité des logements est aussi demeurée stable en 2007.

Selon Statistique Canada, 90 % des immigrants étaient locataires en 2001. Également en 2001, il y avait autant de ménages propriétaires que de ménages locataires. Maintenant, la tendance est à l'effet que le nombre de ménages propriétaires augmente davantage que celui des ménages locataires.

La conférencière a rappelé le phénomène des résidences pour personnes âgées, alors que plus de 50 % des mises en chantier de 2007 provenaient de ce segment.



Nouveau !

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.

En effet, suite à la demande de plusieurs membres APQ, nous avons décidé de livrer par courriel une version électronique du journal Le Propriétaire. Parmi plusieurs avantages, il y a notamment la rapidité de livraison, la possibilité de conserver facilement chaque édition pour la consulter plus tard au besoin, et il ne faut pas négliger les nombreux bénéfices du point de vue environnement.

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

MD

BÉTONEL
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

Les locateurs ont produit une demande en résiliation de bail pour des retards fréquents dans le paiement du loyer. Les locateurs doivent prouver que les retards fréquents

Preuve claire et prépondérante d'un préjudice réel et actuel pour des retards fréquents

leur causent un préjudice sérieux selon le Code civil du Québec :
«Art. 1971 C.c.Q. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.»

Preuve des locateurs

Les locateurs soutiennent que le loyer est constamment payé en retard et qu'ils subissent un préjudice sérieux des manquements répétés du locataire. Le mandataire des locateurs dépose un état de compte établissant des retards depuis le mois de juillet 2003. Il déclare que l'hypothèque passe le 12 de chaque mois, que les locateurs ont des dépenses à faire, qu'il y a des problèmes de gestion et des déplacements inutiles causés par ces retards.

La preuve du préjudice sérieux doit être forte. Selon la Régie du logement,

cette preuve ne peut uniquement se fonder sur une simple allégation des locateurs ou de son mandataire. Le préjudice doit être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et fondé sur des faits objectifs et précis. Il faut donc faire une preuve claire et prépondérante de la présence d'un préjudice réel et actuel.

Décision de la Régie

Ainsi, dans les circonstances, le Tribunal¹ en conclut que la preuve soumise par le mandataire des locateurs est insuffisante pour démontrer, par prépondérance de preuve, que les retards du locataire ont causé un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail.

Pour cette raison, le Tribunal ne peut émettre l'ordonnance recherchée par le mandataire des locateurs conformément à l'article 1973 C.c.Q., en l'absence de conclusion favorable à la demande de résiliation :

«Art. 1973 C.c.Q. : Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans les délais qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.»

Si le débiteur ne se conforme pas

à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail.

Préjudice sérieux nécessaire

S'il y a une preuve de préjudice sérieux à cause des retards fréquents, la Régie peut résilier le bail immédiatement ou encore substituer à la résiliation du bail une ordonnance enjoignant le locataire à payer son loyer d'avance, à chaque mois, le premier jour du mois. Advenant le non-respect de l'ordonnance par le locataire, un seul retard suffit, la Régie du logement résilie le bail. Lors de l'audience sur le non-respect, le locateur n'aura pas besoin de prouver le préjudice sérieux car la preuve en aura été faite lors de la première audience. La simple preuve d'un retard suffira pour entraîner la résiliation du bail.

Même pour la simple ordonnance de payer le loyer le premier jour de chaque mois, les locateurs doivent faire la preuve d'un préjudice sérieux. Lorsque le locataire mentionne le paiement de l'hypothèque, il doit prouver l'existence du contrat hypothécaire car la simple allégation ne suffit pas.

¹ (2004) J.L. p. 45-46

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

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 !

3one Media est heureux de vous annoncer une nouvelle association avec IAPQ. 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 3one Media peut améliorer vos services Internet, contactez M. Michael Di Lillo dès aujourd'hui au 514.704.0882.

De la prise à en ligne

3one media

Capsules juridiques

Vrai ou faux ?

La cession de bail est le contrat par lequel le locataire transfère son bail, donc le nouveau locataire conserve les mêmes droits et obligations du bail, loyer, services, règlements, etc.

Vrai. Article 1870 du Code civil du Québec et ss.

Un avis d'augmentation de loyer envoyé le 31 mars et reçu le 4 avril n'est pas valide.

Faux. Article 1941 du Code civil du Québec. La date d'envoi de l'avis est la date qui compte, bien sûr pour avoir cette preuve, il faut l'envoyer par courrier recommandé ou par huissier (dans le cas d'un bail de 12 mois qui se termine le 30 juin).

Le constat des lieux est un document que l'on devrait remplir avec le locataire avant le début du bail et à la fin du bail

Vrai. Un modèle de «Constat des lieux» est disponible avec votre trousse du propriétaire. Adressez-vous s'il y a lieu à votre représentant.

Il y a des mauvaises relations entre deux locataires et vous recevez des plaintes des deux, vous n'avez pas en vous en mêler, se sont des différents de caractères.

Faux. Article 1854, 1858, 1860 et 1861 du Code civil du Québec. Vous devez mettre en demeure le ou les locataires qui ne respectent pas la jouissance paisible des lieux de l'autre locataire, car le propriétaire est responsable de la jouissance des lieux.

L'immeuble que vous avez appartient à une compagnie, vous n'êtes pas disponible pour l'audience en non-paiement de loyer, et vous envoyez votre sœur à votre place qui ne travaille pas

au sein de votre compagnie, elle témoignera à votre place.

Faux. L'article 72 de la Loi sur la Régie du Logement énonce que lorsqu'un immeuble est détenu par une compagnie, vous devez être représenté par un avocat ou un administrateur ou un officier (ex : Trésorier) ou si vous avez un seul employé, celui-ci, accompagné d'une résolution du conseil d'administration.

Le Régisseur doit rédiger et rendre sa décision dans un délai maximum de 1 mois.

Faux. L'article 41 du règlement sur la procédure devant la Régie du Logement. Le Régisseur a un maximum de trois (3) mois pour rendre sa décision suite au délibéré.

Le locataire me dit que payer son loyer le 15 c'est correct parce qu'il a jusqu'au 23 du mois pour payer.

Faux. L'article 1903 du Code civil du Québec. Le loyer est payable le premier jour de chaque terme. Le 23 du mois est la date butoir pour demander la résiliation du bail envers notre locataire, lorsque le loyer est payable le 1er jour du mois. S'il paie une journée en retard, il est en retard.



Me Mélanie Chaperon

Right or Wrong ?

Lease-back is a contract by which a tenant transfers his lease to a new tenant who then inherits the same rights and obligations of the lease, the rent, the services and regulations, etc...

Right. Cf. Article 1870 of the Quebec Civil Code and following.

A notice of rent increase sent on the 31st of March and received on April the 4th is not valid.

Wrong. Article 1941 of the Quebec Civil Code. The notice's mailing date is determining. In order to have this proof one has, of course, to send it by registered mail or by a bailiff.

The report on the state of the premises is a document that should be filled out with the tenant at the beginning and at the end of the lease.

Right. A model of the Report on the State of the Premises is available with the landlord's information kit. Address yourself to your agent if necessary.

In case there is 'bad blood' between two tenants and you are receiving complaints from the two of them you should not become involved. This is only a problem of 'different temperaments'.

Wrong. Articles 1854, 1858, 1860 and 1861 of the Civil Code of Quebec. You should give notice to the tenant(s) who does/do not respect peaceful enjoyment of the premises by the other tenant(s) because the landlord is responsible for the peaceful enjoyment of his premises.

Suppose your apartment belongs to a company and you are not available to assist in a hearing for non-payment of rent. You send your sister – who is not employed by your company – to give witness in your place.

Wrong. Article 72 from the law regulating the Régie du logement stipulates that when you are a company you have to be represented by a lawyer or by an administrator or by an officer (f.i.: a treasurer) or if you are having only one employee, he/she can indeed represent you as long as he/she has been authorized to do so by a decision of the Board of Governors.

The director of the Régie must write down and render his decision within a maximum delay of one month.

Wrong. Article 41 on procedure regulations at the Régie du logement. The director has a maximum delay of three (3) months to render his decision following deliberation.

Obtenez le logiciel intelligent pour vos enquêtes de crédit !

Récupérez efficacement l'argent de vos jugements de la Régie du logement, et n'hésitez pas à communiquer au 514-382-9670





**Berthold
Lévesque**

Quand le maintien dans les lieux devient vicié

Une autre propriétaire vit l'enfer avec de mauvais locataires qui font la pluie et le beau temps, audition après audition à la Régie du logement, visites régulières de la police, menaces, dommages causés régulièrement au logement, et tout cela dure curieusement depuis des mois, alors que le maintien dans les lieux est sacré au Québec, et si les locataires ne sont pas de mauvais payeurs, armez-vous de patience avant de pouvoir les faire expulser.

C'est encore le résumé d'une situation intenable pour une propriétaire, membre de l'APQ, Madame Danielle Duperré de Montréal. Elle n'est pas la seule à subir un tel calvaire, et nous avons pu rencontrer d'autres propriétaires qui ont dû vivre aussi de tels cauchemars.

Les problèmes ont débuté dès les premiers jours de location. Madame Duperré a faite confiance à une compagnie de gestion pour louer son appartement, le haut de son duplex, alors que comme propriétaire-occupante elle vivait au rez-de-chaussée. Les locataires

se plaignent à la propriétaire pour toutes sortes de demandes jugées avec le temps non raisonnables, en ne citant que des problèmes de plomberie mais en empêchant les plombiers à venir sur les lieux, et si ils pouvaient s'y présenter, le harcèlement se poursuivait.

Les locataires ont pris possession des lieux loués le 15 août 2006 pour un bail s'échelonnant entre le 1er septembre 2006 et le 30 juin 2007. Ces colocataires harcèlent continuellement la propriétaire, qui, à bout de nerfs, a même dû quitter son propre immeuble avec son fils de 13 ans, en décembre dernier. Elle vit maintenant dans une maison unifamiliale qu'elle a dû acheter rapidement. Pour pouvoir rentabiliser normalement son duplex, elle devait louer à d'autres personnes le rez-chaussée mais ceux-ci ont quitté à cause des pressions exercées par les locataires récalcitrants dans le logement du haut.

Avec toute cette pression, Mme Duperré avait même décidé de mettre en vente son immeuble, en faisant la déclaration qu'il y avait un mauvais locataire sur les lieux, et alors qu'un client qui possédait une bonne expérience de la location avait fait une offre

à l'agent immobilier mandaté pour la vente, s'est quand même désisté quelques jours plus tard à la suite d'une visite et d'une conversation avec les locataires.

La propriétaire est exaspérée au point qu'elle a dû cesser de travailler et se faire suivre par des spécialistes de la santé. La Régie a déjà entendue la cause, et une nouvelle audition n'est prévue que le 15 avril prochain. Pendant ce temps, interminable pour Mme Duperré, les locataires démolissent tout à l'intérieur, brisent les cadres des fenêtres pourtant

neuves, harcèlent régulièrement la propriétaire.

« Ce sont de véritables bandits et la Régie ne fait rien, alors que ces dossiers devraient même aboutir au criminel, » laisse entendre la propriétaire découragée.

Et cette histoire d'horreur ne fait que des petits avec les mêmes locataires, alors que trois autres propriétaires ont subi de semblables problèmes avec eux dans le passé. D'ailleurs, certains d'entre eux ont accepté de venir témoigner pour la propriétaire actuelle devant la Régie du logement.

Il est à noter que ces locataires indésirables bénéficiaient de subventions d'urgence de l'Office municipal d'habitation de Montréal, ayant eu de la difficulté à se loger à un certain 1er juillet de l'année.

Madame Duperré réalise que le maintien dans les lieux de ses colocataires actuels lui causent de sérieux préjudices et pense que ce n'est vraiment pas normal que les propriétaires doivent subir de telles misères, avec en surplus les longs délais de la Régie du logement pour des causes aussi importantes.

Avec tous ces problèmes, il va sans dire que Mme Duperré a apprécié les précieux conseils juridiques de l'APQ.



Mme Danielle Duperré



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

Le Québec connaît une stabilité pour ses mises en chantier

Le Québec a connu un nombre à peu près semblable de mises en chantier en construction résidentielle en janvier 2008, si on compare les chiffres de cette période à celle de l'an dernier. L'enquête mensuelle de la SCHL permet de constater une augmentation des mises en chantier dans les plus grands centres, mais une forte diminution dans les plus petites agglomérations.

Dans les deux cas, ce sont les mises en chantier de logements collectifs qui ont provoqué les changements. Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL précise: « Si l'on tient compte de l'effet saisonnier, le bilan de janvier représente une progression du rythme de 22 % depuis le mois de décembre. Ceci n'a rien d'étonnant compte tenu du fait que le rythme était plutôt anémique dans les derniers mois de 2007. »

Dans la catégorie des maisons individuelles, l'enquête permet de constater une augmentation de 8 %, avec la mise en chantier de 644 maisons en janvier 2008, comparativement à 598 pour la même période l'an dernier. Les mises en chantier ont été en hausse dans la même proportion

dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), et quatre des six régions ont enregistré des gains. Des mises en chantier de

59 maisons individuelles ont été commencées contre 67 en janvier de 2007, dans les agglomérations de 50 000 à 100 000 habitants.

Un recul de 2 % cependant pour les mises en chantier de logements collectifs dans les centres urbains, en janvier dernier.



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.

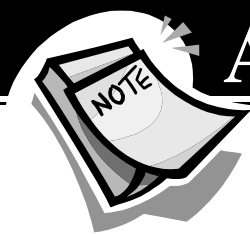
Remise proprio
25 \$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location

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

Guillaume Bernier

- Re/Max du Cartier Inc.
- Montréal (Québec)
- Agent immobilier affilié
- Bur.: (514) 281-5501
- Cell.: (514) 978-2796
- Secteur centre de l'Île et Rive-Sud
- Honoraires avantageux membres 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
- Rive-nord de Montréal
- Nous avons un besoin urgent d'immeubles de 6 logements et plus
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'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 Axess Real Estate

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

Appareils ménagers

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
- Télé.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Roméo Bessette & fils inc.

- Depuis 1922, Assurances et services financiers
- Geneviève Trudeau, courtier en dommages
- Tél.: (450) 359-1472, poste 252
- Sans frais: (514) 591-6357
- gtrudeau@bessette-assurances.com
- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

Services Financiers Le Cavalier inc.

- Sylvain Le Cavalier
- Tél. : (514) 253-9350
- Cell. : (514) 690-6125
- sylvain.lecavalier@sympatico.ca
- Assurance collective: Invalidité, Vie, Santé
- Régimes de retraite: Reer, Placements
- Analyse de vos besoins: sans frais pour les membres de l'APQ

Avocats

Messier, Soucy, avocats

- Tél.: (514) 866-5569
- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

Baignoires

Spécial-T Baignoires

- Mtl: (514) 928-9934
- Tél.: (450) 928-9934
- Sans frais: 1-877-928-9934
- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

- En affaire depuis 1983
- Tél.: (514) 365-9630
- Télé.: (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, fascia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

Boîtes aux lettres

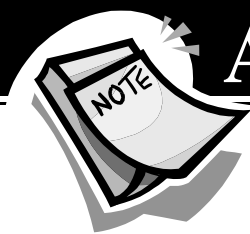
Boîtes aux lettres Riopel

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

Calfeutrage

Étanchéité Totale

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



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

Construction

CNB Construction Système Intérieur

- David Oppedisano
- Tél.: (514) 862-6135
- Système d'alarme
- Pose de gypse, peinture, armoires, céramique
- Menuiserie intérieure
- Licence RBQ: 8351-0438-4

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

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

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

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

Décontamination (sinistre)

Les Systèmes Paul Davis de Laval/Laurentides

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

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
- Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- 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

Économie d'énergie

Écono Énergie

- Michel Martin
- Tél.: (514) 690-8170
- michel@votreservice.net
- Calfeutrage de vos portes et fenêtres
- Élimination d'infiltration d'eau, buée, gel
- Isolation, installation de coupe-froid
- Entretien des moustiquaires, fabrication
- Bien des travaux pour vous faire économiser l'énergie

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 Électricque

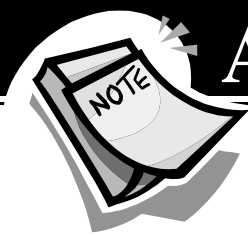
- Maître électricien
- Plus de 20 ans d'expérience
- Tél./fax: (514) 342-4470
- Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc.

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

Electricque Britton Ltée

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



Entrepreneur général

Technobrique inc.

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

Entretien (immeubles)

Les Services D'Entretien Scentral

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

Entretien général

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

Évaluation immobilière

Bureau d'évaluation Carmon inc.

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

Poisson, Prud'Homme & Associés

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

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

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

Génératrice (entretien)

Lagden

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

Gestion immobilière

Gestion MRC

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

Le Winsor S.E.N.C.

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

NJK

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

Huissiers de justice

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

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

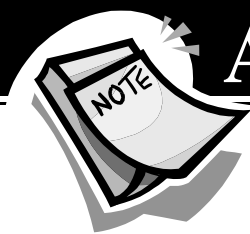
Noël Hémond

- 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

Lavage haute pression

Aqua-Blast

- Tél. : (514) 240-3553
- Lavage haute pression
- Produit biodégradable
- Maison, véhicule, graffiti, etc.

Location de logements

Innove Location

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

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

- 3035 Hochelaga, Montréal
- Tél.: (514) 522-6466
- Télec.: (514) 522-7706
- www.locationlegare.com

- Location d'autos et camions
- Location de véhicules spécialisés
- Véhicules à vendre
- Véhicules récents

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

- Entrepreneur en maçonnerie
- Benoît Girard
- Tél. et fax: (514) 354-2525
- b.l.maçonnerie@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
- Télec.: (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.stmaçonnerie.com
- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11

Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

- G. Lesage
- Sans frais: 1-866-313-8814
- Bureau: (514) 254-8814
- Cell.: (514) 823-4237
- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse

BioVac System inc.

- Montréal (Québec)
- Tél.: (514) 990-9605
- Télec.: (514) 376-2117
- info@biovacsystem.com
- www.biovacsystem.com
- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

Notaire

Me Eduardo Dias

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

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

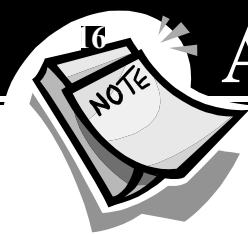
Portes et fenêtres

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

Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

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

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

Rénovation

Construction Ducan

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

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

Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télé.: (450) 616-3948

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

Services financiers

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

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

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

Univesta

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

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

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

Clear and preponderant Proof of real and actual Prejudice for frequent Delays

Me Robert Soucy

Landlords have produced a request for termination of the lease for frequent delays in rental payment. Landlords must demonstrate that frequent delays cause them serious prejudice according to the Civil Code of Quebec:

«Art. 1971 C.c.Q. The lessor may obtain the resiliation of the lease if the lessee is over three weeks late in paying the rent or, if he suffers serious prejudice as a result, where the lessee is frequently late in paying it.»

Proof provided by the landlords

Landlords maintain that rents are incessantly paid with delays and that they suffer serious prejudice caused by repeated defaults of their tenants. The landlords' representative submits a state of account showing delays since the month of July 2003. He states that the mortgage has to be paid every 12th of the month, that the landlords have to make certain expenditures, that there are management problems as well as unnecessary trips caused by these delays.

Proof of serious prejudice has to be strong. According to the Régie du logement such proof cannot only be based on a simple allegation of the landlord or of his representative. Prejudice must be proven by a document, if need be, and based on objective and precise facts. One should thus produce clear and preponderant proof of real and actual presence of prejudice.

Decision of the Régie

And so, given the circumstances, the Court¹ concludes that the proof submitted by the representative of the landlords is insufficient to demonstrate that the delays of the tenant would have caused serious prejudice justifying termination of

the lease.

For this reason the Court cannot produce the ruling that the landlords' representative has been trying to obtain in conformity with art 1973 of the C.c.Q., in the absence of a conclusion favourable to the request for termination:

«Art. 1973 C.c.Q. : Where either of the parties applies for the resiliation of the lease, the court may grant it immediately or order the debtor to perform his obligations within the period it determines, except where payment of the rent is over three weeks late.

Where the debtor does not comply with the decision of the court, the court resiliates the lease on the application of the creditor.»

Serious prejudice is necessary

Should there be serious prejudice because of frequent delays, the Régie can immediately terminate the lease or substitute to the termination of the lease a ruling ordering the tenant to pay his rent in advance, each month, on the first day of the month. In case the ruling would be neglected by the tenant, one delay would be enough, for the Régie du logement to terminate the lease. At the hearing dealing with non respect [of the ruling] the landlord won't have to prove [the existence of] serious prejudice because proof of it will have been furnished at the time of the first hearing. Simple proof of delay will suffice to provoke a termination of the lease.

Even for the simple ruling, ordering payment of the rent on the first day of each month, landlords have to give proof of serious prejudice. When the landlord mentions mortgage payments he must prove the existence of a mortgage contract because a simple allegation would not suffice.

¹ (2004) J.L. p. 45-46

Les grands investisseurs du multi-résidentiel s'intéressent toujours aux régions de Québec et Montréal



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 INVESTISSEURS 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.

Il s'est transigé pour 548 107 998 \$ avec les joueurs du multi-résidentiel dans les régions de Montréal et Québec, au cours de 2007, pour un total de 76 projets qui ont changé de mains. Plus de 90 % des capitaux sont privés, et le profil présenté par le courtier CB Richard Ellis (Québec) Limitée, touchait les immeubles de 40 unités et plus, lors du Forum annuel québécois sur l'investissement multi-résidentiel qui se tenait à Montréal.

Sur les 76 transactions faites, 69 étaient réalisées par des entreprises privées. Le marché de ce secteur particulier a donné à peu près les mêmes résultats que l'année précédente, 2006. Ces renseignements étaient fournis par MM. Benoit Poulin et Germain Villeneuve, respectivement vice-président et premier vice-président chez ce courtier immobilier spécialisé dans les grands immeubles.

Les conférenciers ont présenté les résultats d'un sondage commandé par leur firme, alors qu'on pouvait apprendre que les investisseurs s'intéresseront à miser dans une proportion de 9 % dans le marché de Québec tandis que 79 % vont plutôt viser le marché de Montréal en 2008. Que feront les investisseurs du multi-résidentiel en 2008 ? et quelle est leur stratégie ? Parmi les répondants, 27 % vont préférer attendre avant de réinvestir de nouveau, 66 % se disent acheteurs, tandis que 7 % d'entre eux ont l'intention de mettre en vente leurs avoirs.

Plusieurs autres conférenciers ont été entendus lors du Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel de février dernier, dont le président de l'APQ, M. Martin A. Messier.



Le Port de Mer (Métro Longueuil) a changé de mains en 2007.



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

Des solutions faciles et rapides pour plancher

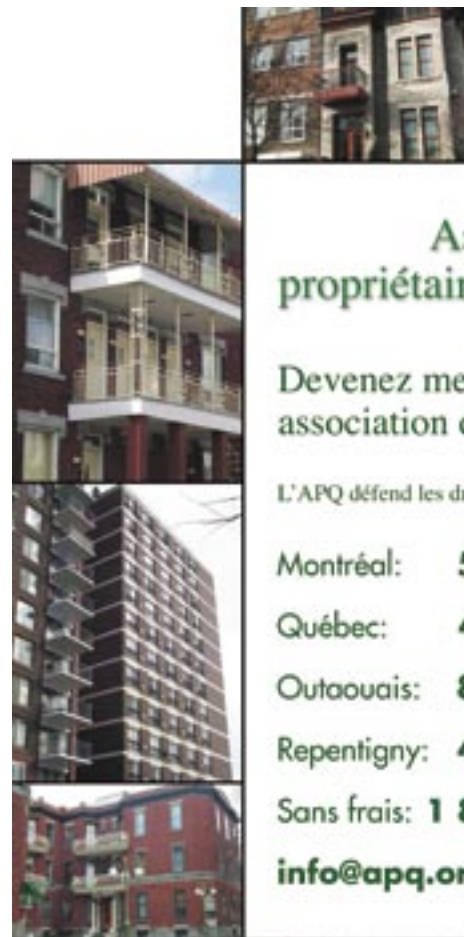
Bois franc - Parqueterie - Laminé - Céramique

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

Insonorisation supérieure
Finition à séchage rapide
Restauration sans sablage



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



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**

Ouataouais: **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!**



Noël Hémond

Vous avez intérêt à connaître vos sources de revenu et vos options à la retraite

D'où proviendra votre revenu de retraite? Fort probablement de plusieurs sources. Si vous connaissez ces sources – et les différentes options à votre portée – vous pourriez payer moins d'impôt et vous assurer que votre revenu suffira à financer vos rêves de retraite.

Prestations d'État

Sécurité de la vieillesse (SV). Versées à compter de 65 ans, les prestations mensuelles sont imposables, indexées en fonction de l'inflation et assujetties à la récupération fiscale en proportion de la tranche de votre revenu net personnel qui excède un certain

seuil.

Le Régime de pensions du Canada ou le Régime de rentes du Québec (RPC/RRQ) prévoient le versement de prestations correspondant à environ 25 % de vos gains annuels moyens durant votre vie active, jusqu'à concurrence de certains plafonds. Les prestations sont imposables et indexées annuellement en fonction de l'inflation. Vous pouvez choisir de les recevoir à compter de 60 ans.

Régime d'employeur

Régimes de pension à prestations déterminées. Ce type de régime prévoit le versement de prestations déterminées ou garanties à vie à partir de votre retraite. Le montant des prestations est établi en fonction de votre âge, de vos années de service et de votre salaire et peut être indexé ou non en

fonction de l'inflation.

Régimes de pension à cotisations déterminées. Ce type de régime ne garantit pas le montant de vos prestations futures. Leur montant est établi en fonction des cotisations accumulées et du rendement de placement obtenu sur celles-ci.

Vos économies

À la retraite, il existe trois façons de convertir vos régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER).

- Fonds enregistré de revenu de retraite (FERR). Contrairement au REER, vous en retirez de l'argent plutôt que d'en verser. Le FERR vous offre la possibilité de choisir parmi une vaste gamme de placements et de déterminer le montant de revenu imposable que vous désirez retirer chaque mois (sous réserve d'un retrait annuel minimum calculé en fonction de la valeur de votre FERR et de votre âge).

- Rente viagère. D'une grande

simplicité, ce type de rente vous permet de recevoir des versements fixes garantis à vie et imposables, sans aucune possibilité d'augmentation pour tenir compte de l'inflation.

- Comptant – Si vous encaissez votre REER, vous devrez ajouter toutes les sommes retirées à votre revenu imposable. Dans la plupart des cas, il ne s'agit pas d'une option judicieuse.

Les décisions sur le montant et la forme de vos revenus de retraite vous appartiennent, mais elles joueront un rôle déterminant dans votre avenir financier. Je peux vous aider à comprendre toutes vos sources de revenu de retraite et à élaborer un plan pour vous aider à concrétiser vos rêves.

Noël Hémond, Pl. Fin.

Conseiller

Planificateur Financier

Services Financiers Groupe

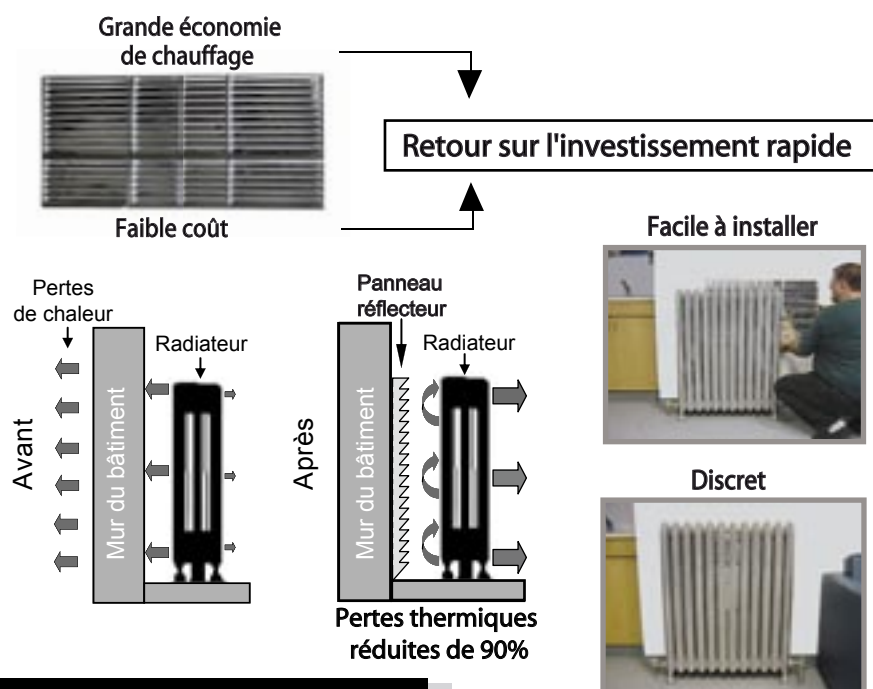
Investors Inc.

Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tel: 514-817-3483

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

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



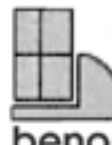
AVANTAGES:

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


ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

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





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

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.

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



Licence RRQ : 8006-5543-06
Résidentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348

11435, 6^e Ave, Montréal

Reportage publicitaire

L'assurance habitation qui protège bien plus que votre résidence

L'assurance habitation protège évidemment votre résidence et les biens qui s'y trouvent. Mais elle procure aussi sécurité et tranquillité d'esprit pour vous et votre famille dans une foule de situations.

L'assurance responsabilité civile : une protection rassurante

Votre assurance habitation couvre votre responsabilité civile, celle de votre conjoint et des membres de

voire famille qui vivent sous votre toit, et vous protège tous contre d'éventuelles réclamations pour des dommages matériels ou corporels causés accidentellement, et ce, partout dans le monde.

Votre fils de 4 ans s'est amusé à faire de la gravure avec un caillou... sur la voiture du voisin ? Un visiteur se blesse dans l'escalier glacé de votre entrée à la suite d'une négligence de votre part ? Votre piscine se brise et se déverse dans le sous-sol de votre voisin ? Grâce à la garantie de responsabilité civile de votre assurance habitation, vous êtes protégé si de telles situations surviennent.

La garantie des frais de subsistance supplémentaires

Avec votre contrat d'assurance habitation, vous bénéficiez d'une autre protection avantageuse en cas de sinistre : l'indemnisation des frais de subsistance supplémentaires. Celle-ci couvre les frais que vous devez engager en plus de vos frais ordinaires pour vous reloger et vous nourrir en attendant que vous puissiez retourner habiter votre résidence ou vous relocaliser à la suite d'un sinistre couvert. Cela complète à merveille une couverture d'assurance qui vous garantit sécurité et tranquillité d'esprit.

Un incendie ravage votre résidence et vous êtes forcé de séjourner à l'hôtel jusqu'à la fin des travaux de reconstruction ? Même si les frais hôteliers sont supérieurs à ceux de votre loyer

habituel, vous n'avez pas à vous en soucier puisque votre assureur vous remboursera la différence.

Pour de plus amples renseignements sur l'assurance habitation ou pour obtenir une soumission, contactez un agent d'assurances de La Personnelle, assureur de groupe auto et habitation.

Composez le 1 888 GROUPES (1 888 476-8737).



Les informations contenues dans ce publiereportage sont fournies à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc., se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler.

Nos tarifs de groupe. Vos économies personnelles.



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

Appelez. Comparez. Économisez.

1 888 GROUPES

(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)

www.lapersonnelle.com/apq

(soumission auto et habitation seulement)



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

Saviez-vous que Joseph Élie Ltée

c'est bien plus
que du mazout !

En effet, Joseph Élie est en mesure de vous offrir une gamme complète d'équipement pour tous vos besoins concernant :
les économies d'énergie, la climatisation,
la qualité de l'air,
le chauffage
et les réservoirs environnementaux.

Pour toute information,
514-493-2900



ou visitez notre site au **www.josephelie.com**

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 :

