



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

Le Propriétaire Journal

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 22, No 11

Novembre 2005

***Un nouveau logiciel “intelligent”
au service des membres de l’APQ!***

Pour y avoir accès gratuitement ---- voir en page 19



***La crise du logement
est derrière nous...***

page 6



page 10

***Un autre
immeuble
“cul-de-sac”***

Des loyers en bas du prix du marché

page 17

***Comment
hausser
ses loyers***

Réservez pour le 17 janvier 2006



Les membres de l'APQ qui ont participé à la dernière rencontre de propriétaires qui se déroulait à l'Auberge Universel à Montréal, ont été en mesure d'apprécier les conseils d'un expert en économie d'énergie, M. Douglas Labelle, consultant à l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Dans un contexte où les coûts d'énergie vont augmenter d'une façon très importante au cours des mois et années à venir, cette soirée d'information s'imposait.

Tout en précisant les objectifs de l'organisme gouvernemental qui a été fondé en 1977, le conférencier a fait un tour d'horizon en citant l'inquiétant réchauffement de la planète avec des événements de plus en plus tragiques tels que les ouragans, déluges, crises de verglas, canicules, sécheresses, élévation du niveau des mers, extinction des espèces vivantes en particulier au niveau des mammifères et espèces d'oiseaux, etc. Il n'a pas oublié de signaler l'inquiétude face au gaz à effet de serre et que les grands pays industrialisés en particulier, devront prendre les bouchées doubles pour sauver notre planète.

Il a rappelé que le développement durable devrait être au centre de nos préoccupations. L'énergie sera

Conférence de M. Douglas Labelle devant les membres de l'APQ

Les propriétaires ont été invités à diminuer les coûts d'énergie dans leurs immeubles

au centre des enjeux économiques, environnementaux et sociétaux au Québec, et des impacts importants sont à prévoir sur l'industrie du bâtiment.

Monsieur Labelle a invité les propriétaires à s'intéresser

économiser de l'énergie, et souvent, les gestes posés peuvent être rentables", a précisé le conférencier. Des mesures souvent simples: efficacité du système de chauffage, changement régulier des coupes-froid, installation



à la situation énergétique de leurs immeubles. Selon lui, il faut prendre le temps d'étudier sa situation personnelle afin d'apporter des correctifs à nos immeubles, tout en économisant de l'énergie. "On peut vraiment

de thermostats électroniques, installation de fenêtres plus performantes mais lorsqu'il faut vraiment les changer, contrôle des éléments de chauffage, installation d'une bonne ventilation et une bonne aération, et enfin,

responsabilisation des locataires sur l'utilisation des sources d'énergie.

Le propriétaire d'immeuble doit viser à obtenir la meilleure étanchéité de l'enveloppe de son bâtiment avec une ventilation des plus adéquates, s'il veut optimiser un rendement énergétique avec des coûts de moins en moins élevés.

Durant la même soirée d'information, Me Robert Soucy, conseiller juridique d'expérience à l'APQ, a fourni des explications sur les conséquences de changement de chauffage dans les immeubles, et

les façons de procéder et les règles à respecter en modulant le nouveau loyer du locataire.

La suite en page suivante...

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

En l'absence d'entente avec les locataires, le propriétaire aura à se présenter devant la Régie du logement et c'est là qu'il devra suivre certaines règles, en modifiant entre autres à la baisse, le loyer mensuel. Le meilleur exemple provient du changement de chauffage au mazout pour le chauffage électrique, dont les coûts d'énergie devront être assumés par la suite par les locataires.

Le président de l'APQ, Me Martin Messier, a également adressé la parole au cours de la rencontre, et répondu aux questions des propriétaires.



Gagnant d'un test audit énergétique

M. Bernard Marois de Saint-Lambert a été l'heureux gagnant d'un test audit énergétique gratuit pour l'un de ses immeubles. Le tirage avait lieu au cours de la rencontre de l'APQ qui se tenait à Montréal. Sur la photo, de gauche à droite, M. Bernard Marois, M. Douglas Labelle, conseiller en efficacité énergétique, qui était le conférencier invité.

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



FIABILITÉ pour la vie™
Fondée aux États-Unis

JELD-WEN™
PORTES ET FENÊTRES
Collection Donat Flamand™

Caro Vision
L'excellence en fenestration

CARO VISION
3410, chemin Chambly
Longueuil (Québec)
J4L 1N8

En affaire depuis plus de 15 ans

▪ **Portes** ▪ **Fenêtres** ▪ **Armoires de cuisine**

Fenêtres 100% PVC

- Guillotines
- Battantes
- Coulissantes, pivotantes

Tél. : (450) 670-2276

Fax : (450) 670-2216

Sans frais : 1 (888) 449-0557

www.carovision.com

Dépositaire
pour le Québec
du verre
autonettoyant



Le Propriétaire

Nouvelle politique de l'habitation (4)

Le dépôt de sécurité



Martin A. Messier

Dans le cadre d'une nouvelle politique de l'habitation que voudrait mettre sur pied le gouvernement du Québec, nous vous avons entretenus des revendications de l'APQ au cours des derniers mois en traitant de sujets particuliers tels que la Régie du logement, la méthode actuelle de fixation des loyers, les retards de la Régie du logement, et la cession de bail. Ce mois-ci, il est question d'un dépôt de sécurité à la signature du bail.

Présentement, nous savons que

le propriétaire, à la signature d'un bail, peut exiger du locataire le premier mois de loyer. Nous croyons que cette mesure permet au moins d'obtenir une preuve de bonne foi de la part du locataire.

Par contre, il n'y a rien de prévu dans la loi actuelle qui pourrait permettre au propriétaire d'exiger un dépôt qu'on pourrait appeler "dépôt de sécurité", afin de prendre des garanties au niveau de l'entretien du logement. Nous savons pertinemment que des locataires causent des dommages, parfois d'une façon importante, durant l'occupation des lieux loués. Les logements sont endommagés et il n'existe aucun incitatif à ce niveau, pour responsabiliser davantage le locataire. Les propriétaires font face à une problématique sérieuse à ce niveau et le seul recours est la poursuite devant la Régie du logement pour parfois se contenter d'une décision,

qui souvent devient difficile à exécuter, alors que le locataire fautif n'est souvent pas solvable.

A tous les jours, des propriétaires se retrouvent avec des logements endommagés suite au départ de certains locataires. Ce dépôt de sécurité, qu'on souhaite obtenir, permettrait de conserver une partie ou tout le montant qui a été remis par le locataire à la location, lors de dommages causés dans les lieux loués, en mettant sur pied un système de suivi équitable pour les deux parties. Ces dépôts de sécurité existent dans plusieurs endroits au monde.

Il est évident que ce dépôt pourrait varier selon la valeur du loyer et avec des montants considérés comme raisonnables. Il favoriserait, quel que soit le montant, une sensibilisation des locataires à conserver les logements en bon état, tout en créant de meilleures relations entre locateur et locataire.

Dans un autre ordre d'idées, les chiffres en provenance de la SCHL nous signalent que le taux d'inoccupation est vraiment à la hausse, particulièrement pour la région de Montréal, et devrait atteindre des niveaux très élevés durant les prochaines années. Les mois gratuits réapparaissent. Ce qui vient appuyer notre opinion qu'il faudrait favoriser le libre marché.

Pour commentaires et suggestions: info@apq.org

New Habitation Policy (4)
Security Deposits

With the new habitation policy that the Quebec government plans to put into place we have given you an idea of the demands that the APQ plans on putting forward. Demands on matters such as the method used for rent fixation, the delays at the Régie du logement and for lease transfers. This month we will address the issue of security deposits at the signature of a new lease.

Currently we are aware that at the signature of a new lease the landlord can ask for the first month's rent. We believe this gesture permits a proof of good faith from the future tenant.

There is nothing stipulated in the current law that permits a landlord to demand a security deposit to guarantee a good maintenance of the apartment. We are all aware that some tenants while occupying

the apartment constantly cause damages and sometimes some very important ones. To often apartments are damaged and there is no existing way to hold the tenant accountable. Landlords often face a serious problem because their only recourse is to file a complaint at the Régie du logement and content themselves with a decision in their favour but difficult to execute because the tenant is insolvent.

Every day landlords find themselves faced with the challenge of damaged apartments when tenants leave. The security deposit that we wish to impose will permit the landlord to keep part or whole amount when damages have occurred in the rented premises. A system that is fair to both parties should be put into place.

The concept of leaving a security deposit is exercised in several parts of the world.

It is evident that this deposit should vary depending on the value of the rent with a reasonable amount. No matter the amount it will at least sensitize tenants to preserve their apartment in good condition while creating a favourable relationship between landlords and tenants.

On another note, the SCHL has informed us that the inoccupation rate is at a rise especially in the Montreal area and is expected to continue to rise in the next couple of years. The advertisement for free months rent has reappeared. This supports our theory that we should promote a free-market.

Please forward your comments and suggestions to info@apq.org

Volume 22, numéro 11
Novembre 2005

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
Me Catherine Bouchard
Me Isabelle Bourcier
Daniel Gagnon
Sandrine Vanlelo
François Lemay

Personnel de bureau
Lyne Faquette Solange Litalien
Christiane Spagnolo

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

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



Opinion d'un lecteur

Un propriétaire qui en a assez des hausses de mazout

Lettre qui a été envoyée à Mme Lise Bourgeois, Gouvernement du Canada et à M. Richard Legendre, Gouvernement du Québec, les deux députés qui desservent la région de Blainville.

**Bonjour Madame Bourgeois,
Bonjour Monsieur Legendre,**

Je vous écris pour vous faire part d'une situation qui me préoccupe et sûrement préoccupe plusieurs autres propriétaires de maisons ou d'immeubles à revenus.

La raison de ma préoccupation est liée à l'augmentation draconienne du prix de l'huile à chauffage qui est le mazout. L'augmentation en 2005 s'approche de 40 %!

Puisque le mazout est un produit essentiel parce qu'il sert au chauffage des ménages, comment se fait-il que les gouvernements n'interviennent pas dans ce dossier?

Je ne connais pas la

proportion des personnes qui utilisent le mazout au Québec mais elle doit être très grande et ce, même en 2005. Plusieurs diront que l'on peut changer le type de système de chauffage mais cette option doit

être étudiée avant de la choisir car elle comporte d'énormes coûts en plus de désagréments pour les locataires dans mon cas. Aussi, qui me dira que le produit de la prochaine option du type de chauffage que je

choisirai, n'augmentera pas de façon vertigineuse durant les années suivantes?

Mes questions:

- 1- Comment réagirait la population si elle devait subir une augmentation du coût de l'électricité de 40 %? Je crois que nous aurions une rébellion!
 - 2- Comment les propriétaires d'immeubles à revenus transféreront la facture au locataire? Pour un loyer de 700\$, l'augmentation sera de 35-40 \$ par mois?
 - 3- Est-ce que les gouvernements envisageront d'aider les propriétaires pour leurs coûts de chauffage au mazout?
- Merci de prendre le temps de répondre à mes questions.

**Eric B.
Blainville, Québec**



M. Eric Bédard

MIEUX CONSOMMER

Nedco
www.nedco.ca

Nedco, distributeur électrique participant au programme

Dans le cadre de son Plan global en efficacité énergétique 2005-2010, Hydro-Québec lance à compter de septembre 2005 un programme pour Produits d'Éclairage. Ce programme s'adresse aux bâtiments existant et porte sur le remplacement des produits d'éclairage par des produits sélectionnés énergétiquement plus efficace. Entres autres, les produits visés sont : les fluorescents compacts vissés et câblés, les fluorescents T8 et T5, les lampes à sodium à haute pression, les lampes halogénures métalliques efficaces et à démarrage assisté, les enseignes et kits DEL.

Programme Produits Efficaces - Éclairage

Solutions & ÉCONOMIES

Pour plus d'informations, communiquez avec les spécialistes en éclairage Nedco. Un service offert gratuitement partout au Québec.

André Gagné
andregagne@nedcoqc.ca

Christine Couture
christine.couture@nedcoqc.ca





Gestion immobilière
GES-MAR inc.
Property Management

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



La crise du logement est derrière nous...

La crise du logement, c'est terminé! Les pancartes "à louer" sont de plus en plus en évidence dans les rues de la région de Montréal, et on se permet déjà d'annoncer des mois gratuits, pour attirer les locataires.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avec ses perspectives du marché de l'habitation de la région de Montréal, pour 2005, présentées dans son bulletin saisonnier. Présentement, on peut parler de

du taux d'inoccupation nous laisse comprendre que la crise du logement est derrière nous, et les propriétaires vont devoir faire face à une nouvelle réalité, en fait, comme dans les années 1990, où les taux ont pu atteindre 8 % et 9 % dans certains secteurs de la région de Montréal.

La SCHL explique la remontée du taux d'inoccupation principalement par un fort mouvement d'accession à la propriété, les nouveaux propriétaires libérant ainsi des logements en location. Cette accession est surtout apparue avec la copropriété. On peut même presque dire que c'est la construction d'immeubles en copropriété, plutôt que

celle d'immeubles destinés à la location, qui a eu raison du manque de logements à louer qui sévissait à Montréal depuis 2001.

On précise que "les promoteurs

ont quasiment boudé la construction d'immeubles locatifs traditionnels dans leurs projets de développement, mais ont été très actifs en ce qui a trait à la construction d'appartements en copropriété. Certains d'entre eux ont offert des incitatifs allant jusqu'au rachat complet du bail d'un locataire."

Les résidences pour personnes âgées

"Quoique modeste, le regain de la construction d'immeubles locatifs a également contribué à faire augmenter l'offre. Ceci est surtout vrai pour le segment des résidences pour personnes âgées. La manne de nouveaux ensembles de ce type dans la région de Montréal est telle (environ 3 000 nouvelles unités par année depuis trois ans) qu'elle a fait passer le taux d'inoccupation de 1,1 % en 2003, à 2,8 %, en 2004, dans les résidences de type appartements, et ce, malgré une demande de location très forte."

Les loyers vont augmenter moins rapidement

Cette hausse du taux d'inoccupation est aussi provoquée



Le taux d'inoccupation a fait un bond sans précédent et en 2005, on parle d'un taux de 2,7 % et en 2006, on passera à plus de 3,2 %. Ces chiffres sont fournis par la

15 000 logements disponibles à Montréal. Ça commence à être appréciable.

L'enquête de la SCHL a toujours lieu à l'automne. La forte hausse

Multi-Prêts voit GRAND, comme vous!

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1T5

FINANCEMENT POUR:

- MULTI-LOGEMENTS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- HÔTELS ET MOTELS
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- CENTRES COMMERCIAUX
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES

Une première! Service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux!

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt.

514 287-1211  1 800 798-7738



... et les mois de "loyer gratuit" reviennent

par une évolution plus lente de l'emploi dans les postes occupés par les jeunes de 15 à 24 ans, et le solde migratoire net de la région de Montréal est plutôt stable (environ 20 000 nouveaux arrivants par année).

La remontée du taux d'inoccupation va provoquer des hausses de loyer plus mitigées en 2005 et 2006, alors qu'on devrait connaître une croissance plus faible. La SCHL précise: "en 2004, cette progression du loyer moyen pour un logement de deux chambres s'élevait à 3,3 %. Elle passera vraisemblablement à 3 %, cette année, et à seulement 2,5 %, en 2006, et le rapport de force entre locataires et propriétaires dans la négociation des loyers sera alors plus sain."

Les logements haut de gamme

En plus d'un taux d'inoccupation plus faible sur la Rive-Nord de Montréal, c'est principalement la gamme de loyer qui démarquera la performance des immeubles locatifs. Les logements dits "haut de gamme", soit à plus de 900 \$ par mois pour un deux chambres, souffrent nettement plus de la concurrence de la construction neuve et de l'accession à la propriété. En exemple, un immeuble locatif nouvellement construit sans aide gouvernementale commande des loyers économiques élevés et se positionne donc d'emblée dans cette catégorie haut de gamme. Aussi, les locataires qui ont les moyens de payer de tels loyers ont le plus souvent les moyens d'acheter un logement en copropriété, grâce aux taux d'intérêt encore très bas. Les logements libérés dans ce segment

du marché sont donc forcément beaucoup plus nombreux.

L'inoccupation demeure encore très faible dans les logements bas de gamme (moins de 600 \$ pour un logement de deux chambres) et modérée dans le moyen de gamme. Dans le haut de gamme, par contre, on constatera une situation plus difficile pour les propriétaires. Le taux d'inoccupation dans ce segment était déjà de 3,3 % en 2004. Il pourrait dépasser la barre de 4% cette année et l'an prochain.



OFFRE TEMPORAIRE

200 litres gratuits*

CHAUFFAGE

- **Chauffage**
 - hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
 - système à vapeur
 - air chaud
 - conversion au mazout
- **Un prix de mazout avantageux**
- **Climatisation et ventilation**
- **Recouvrement de chaleur**

*Nouveau compte de mazout, 8 000 litres et +, volume annuel et livraison automatique

N'hésitez pas à consulter votre représentant commercial. Il a des solutions pour vous faire économiser l'énergie.

Monsieur Alexandre Kaisin
Tél.: (514) 493-3576 ext. 2500
Fax: (514) 493-2958



JOSEPH ÉLIE Ltée





UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Anjou, Qc H1M 3M2 ■ www.josephelie.com





Me Robert
Soucy

La Régie du logement donne un sens large au conjoint de fait lors d'une reprise de logement

Le code civil du Québec prévoit qu'aucun propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre un logement pour s'y loger, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint :

“Art. 1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.”

Le statut de conjoint contesté

Le locataire, dans un cas récent à la Régie du logement,¹ soutient que les copropriétaires ne sont pas des conjoints au sens de l'article 1958 C.c.Q.

La preuve démontre que les copropriétaires se fréquentent depuis quatre ans et prévoient se marier le 9 octobre 2005. Ils conservent chacun une adresse

domiciliaire chez leurs parents respectifs tout en résidant ensemble à un endroit ou à l'autre. Ils occupent à l'occasion le logement de la grand-mère de la copropriétaire lorsqu'elle est à l'extérieur du pays en Floride. Le couple possède un compte conjoint depuis l'achat de l'immeuble et il soumet qu'ils vivent maritalement depuis déjà quatre ans. Le locataire soumet plutôt qu'il n'y a aucune vie commune et qu'ils ne peuvent être considérés comme des conjoints au sens de la loi.

Le droit

Depuis l'adoption de la Loi instituant l'union civile, le terme “concubin” apparaissant auparavant à l'article 1958 C.c.Q. a été remplacé par le terme “conjoint” auquel sont assimilés les conjoints de fait. C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 61.1 de la Loi d'interprétation qui donne la définition suivante :

“61.1. Sont des conjoints, les

personnes liées par un mariage ou une union civile.

Sont assimilés à des conjoints, à moins que le contexte ne s'y oppose, les conjoints de fait. Sont des conjoints de fait, deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui font vie commune et se présentent publiquement comme un couple, sans égard, sauf disposition contraire, à la durée de leur vie commune...”

Dans l'affaire Lamothe et Lettori c. Ste-Marie², le tribunal concluait que même si les locataires ne vivaient pas sous le même toit, ils demeurent des conjoints :

“Le Tribunal est convaincu que dans le cas présent, même si Mme Lettori et M. Lamothe n'ont pas la même adresse, leurs vies sont intimement liées depuis longtemps et qu'ils partagent leurs obligations. Ils sont des conjoints et se qualifient au sens de l'article 1958 du Code civil du Québec. C'est d'ailleurs pour vivre ensemble qu'ils ont le projet de reprendre le logement de la locataire, pour se faire un grand logement qui répond à leurs besoins. Ils remplissent les exigences de l'article 1958 du Code civil du Québec.”

La Commission des affaires sociales a déjà décidé que la cohabitation n'était qu'un élément indicateur à la vie maritale³.

L'article 82 du Code civil du Québec prévoit:

“Art. 82. Les époux et les conjoints unis civilement peuvent avoir un domicile distinct sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux règles relatives à la vie commune.”

Le Tribunal est d'avis, que comme les époux et conjoints unis civilement, les conjoints de fait peuvent avoir un domicile distinct, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux règles relatives à la vie commune. D'ailleurs, selon la Régie du logement, la cohabitation ne constitue pas, suivant la Loi d'interprétation précitée, le critère

principal de la vie commune mais permet d'en présumer l'existence lorsqu'elle est maintenue depuis au moins un an.

Interprété limitativement, le terme “conjoint de fait”, à ceux qui vivent sous le même toit, serait ignoré de plusieurs réalités sociales. Cela peut être le cas, par exemple, lorsque des conjoints vivent séparément pour des raisons professionnelles, alors que l'un d'eux travaille à l'extérieur du pays.

De plus, la preuve dans la présente affaire établit qu'il y a cohabitation par les locataires à deux adresses, soit chez leurs parents respectifs. La vie commune se caractérise plus particulièrement, selon le tribunal, par la mise en commun d'intérêts réciproques, la collégialité des décisions et évidemment le comportement conjugal.

Conclusion de la Régie

Le Tribunal conclut que les locataires sont des conjoints. Ils partagent des intérêts communs et vivent maritalement et ce, même s'ils conservent pour les fins de l'exercice de leurs droits civils, une adresse distincte. Leurs vies sont intimement liées et ils aspirent à vivre ensemble dans le logement concerné. Ils ont adopté un comportement conjugal à leur vie commune. Aussi, ils possèdent, au sens de l'article 1958 du Code civil du Québec, le statut de conjoints et sont donc en droit, à titre de propriétaires, de reprendre un logement pour s'y loger.

1. R.L. 31 050131 067 G, 17 JUIN 2005.
2. R.L. 31 060107 097 G, 10 MAI 2005.
3. BÉLANGER C. RÉGIE DES RENTES DU QUÉBEC. R.R. 14 560 (239-027-528), 3 JUILLET 1997



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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

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

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



Residential Construction in Quebec: Housing Starts Fall in October

According to the results of the survey conducted in October by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the downward trend in residential construction resumed in October in Quebec. In fact, urban centres with 10,000 or more inhabitants registered a drop of 14 per cent in relation to October 2004. This decline was mainly attributable to decreases in single and, to a lesser extent, multiple housing starts.

In October, the single-detached home segment recorded the greatest decrease. In fact, there were 1,285 such starts, down by 25 per cent from decrease. In fact, there were 1,285 such starts, down by 25 per cent from October 2004. Activity in this segment declined in most census metropolitan areas (CMAs), as only Saguenay and Trois-Rivières posted gains.

Still in the single-detached home

category, urban agglomerations with 50,000 to 99,999 inhabitants also saw their starts levels fall. "In addition slower employment growth, the significant increase in supply on the resale market also contributed to the decline in single-detached home construction in Quebec," said David L'Heureux, Market Analyst at CMHC.

The multiple housing segment sustained a less pronounced decrease in October, as 2,252 starts of this type were enumerated, compared to 2,370 during the same period last year. This decline of 5 per cent resulted mainly

from the significant increase attributable to major rental housing projects started in the Montreal area. The Québec area also saw its volume of multiple housing construction increase. Elsewhere in the province, multiple starts fell in Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières and Saguenay.

The results for October brought year-to-date urban starts to 33,793 units, down by 11 per cent from the first ten months of 2004. This total reflects the general slowdown that has been prevailing on the markets in Montréal (-11 per cent), Gatineau (-38 per cent) and

Québec (-1 per cent) since the beginning of the year. Elsewhere in Quebec, Sherbrooke (-19 per cent) and Trois-Rivières (-4 per cent) also show decreases in their starts numbers, as only the Saguenay CMA still posts a gain in residential construction (+18 per cent). "The decline in residential construction in Quebec since the beginning of the year is in line with the recent changes in the fundamental factors (including slower employment growth) and the increased competition from the resale market," added Mr L'Heureux.

ça cache ça dure...

BÉTONEL MD
le vrai magasin de peinture

Les apprêts spécialisés

Vous arrive-t-il parfois de rencontrer des difficultés à peindre certains types de surfaces dans vos immeubles? La peinture ne semble pas couvrir comme à l'accoutumée? Peut-être avez-vous besoin d'un apprêt spécialisé! Une compagnie se spécialise dans la fabrication de peinture en but de corriger ces problèmes de surfaces. Un dégât d'eau, de fumée, des traces de marqueurs ou de vieilles peintures jaunies ne sont plus un problème pour les apprêts de Zinsser. Vous trouverez chez Bétonel une vaste gamme des peintures spécialisées de Zinsser et le conseiller qui vous proposera celui qui convient le mieux à votre besoin.

Les peintures BÉTONEL, vendues exclusivement dans les magasins BÉTONEL.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Jonquière	3539, St-François	418-547-0762
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	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	St-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
LaSalle	2054, Lapièrre	514-364-3278	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2345, Dalton	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200
Charlesbourg	5020, 1 ^{er} Avenue	418-628-1984			

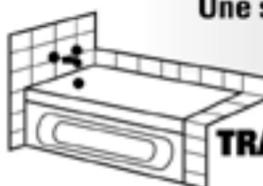
1-888-Bétonel

www.betonel.com



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE



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

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



Un autre immeuble "cul-de-sac"



Berthold
Lévesque

Non, ce n'est pas une farce!

Nous avons pu vérifier tous les documents en main de ce jeune propriétaire âgé de 30 ans, membre de l'APQ, qui demeure sur le Plateau Mont-Royal. Alexandre Beauregard a communiqué avec Le Propriétaire lorsqu'il a pris connaissance de notre reportage du mois dernier qui traitait d'un immeuble appelé "immeuble cul-de-sac". La situation qu'il nous a décrit lors de notre rencontre à son domicile, prouve bien encore une autre fois que la méthode actuelle de calcul de la Régie du logement est complètement désuète et qu'il n'existe aucune hausse de loyer qui suit le coût de la vie, et que la Régie du logement ne fait que des ajustements au niveau des dépenses avec des règles dépassées.

On parle ici d'un petit propriétaire comme des milliers d'autres à Montréal. Alexandre Beauregard a acquis un immeuble de 4 logements et un commerce il y a deux ans avec sa conjointe Louise-Marie Henriques et ses beaux-parents.

Tous les logements sont loués avec le chauffage, l'eau chaude, et l'électricité inclus. Les deux logements de 4 ½ sont loués 450\$ par mois chacun tandis que les deux 5 ½ le sont à 590 \$. Dans le secteur, un immeuble sur la rue Cartier près du Parc Lafontaine, au nord de la rue Sherbrooke, avec le même genre de loyer, avant rénovations dans certains cas, se loue présentement entre 750 \$ et 1 250 \$ pour un 4 ½ et de 850 \$ à 1 300 \$ pour un 5 ½. Et ce n'est pas tout, les frais de chauffage, l'électricité, l'eau chaude, de ces loyers, sont défrayés par les locataires.

Toute une surprise à la Régie

La famille Beauregard-Henriques a investi 30 000 \$ en 2004 en matériaux seulement, pour améliorer l'immeuble et

Un propriétaire investit plus de 30 000 \$ dans son immeuble et écope d'une diminution de loyer de 2,45 \$

les logements qui en avaient bien besoin. Les travaux ont permis une rénovation des deux cages d'escalier intérieures, le remplacement des anciennes boîtes électriques à fusibles pour des 100 ampères dans chacun des logements, la réfection des fondations de béton et le traitement du plafond de la cave dont le bois était calciné suite à un incendie qui s'est produit dans les années 1950.

logement pour une locataire qui ne voulait pas accepter cette hausse de loyer. Alors a eu lieu la présentation en audition devant la Régie du logement. Le loyer payé présentement par la locataire est de 450 \$. Le propriétaire a présenté ses factures pour l'année précédente, incluant les rénovations majeures de 30 000 \$, et suite à tous les ajustements savamment calculés de la Régie, il a obtenu

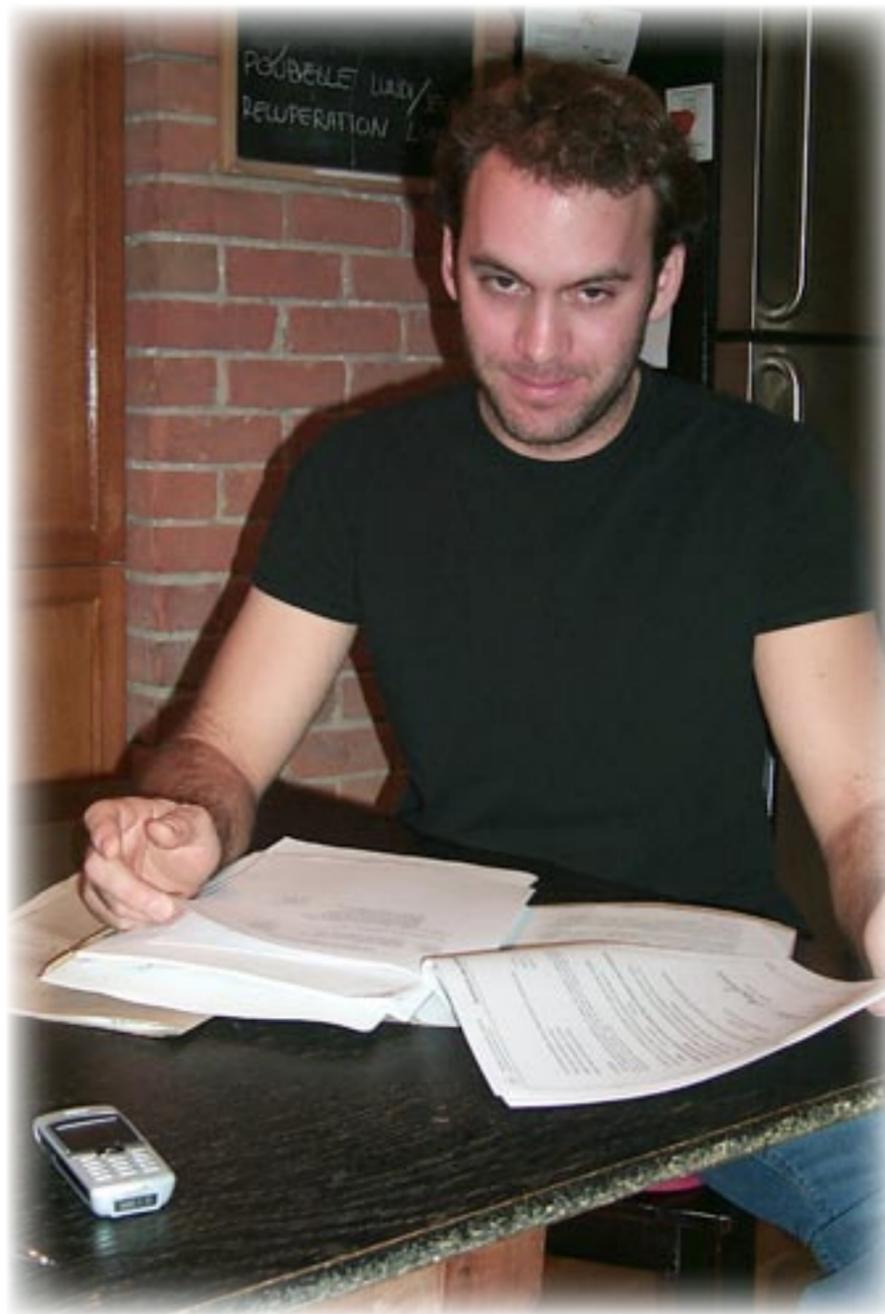
spéciale de la Régie du logement le 3 août 2005 signale: considérant l'ensemble de la preuve faite à l'audience; considérant qu'un ajustement mensuel de (2,45 \$) est justifié; considérant l'absence de preuve justifiant une condamnation de la locataire aux frais introductifs de la demande; pour ces motifs: fixe le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 448 \$ par mois du 1er juillet 2005 au 30 juin 2006. Les autres conditions du bail demeurent inchangées. Les locataires supportent les frais de la demande.

En remontant un peu plus haut dans la décision: "les locataires ont produit le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer ainsi que les pièces justificatives et les factures au soutien de ces renseignements. Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation du loyer (c. R-8.1, r. 1. 01) est de (2,45 \$) par mois, s'établissant comme suit:

**Taxes municipales ,
scolaires:0,61\$**
Assurances: (19,52 \$)
Gaz: (0,27 \$)
Électricité: 0,00 \$
Mazout: 5,29 \$
Frais d'entretien: 0,01 \$
Frais de service: 0,00 \$
Frais de gestion: 0,25 \$
**Réparations majeures,
améliorations majeures, mise
en place d'un nouveau service:
10,57\$**
Ajustement du revenu net: 0,61 \$
Total: (2,45 \$)

Immeuble sous-évalué sur le marché

Suite à cet épisode, les propriétaires ont décidé de faire évaluer l'immeuble par deux évaluateurs professionnels, dans le but de le mettre en vente.



Alexandre Beauregard n'en revenait tout simplement pas lorsque la Régie du logement lui a appris par décision qu'il devra donner une diminution de loyer de 2,45 \$ par mois à un locataire, après avoir réalisé des travaux de 30 000 \$ sur son immeuble.

Alexandre Beauregard a perdu ses illusions de jeune propriétaire. Il a voulu augmenter ses loyers pour pouvoir réajuster ceux-ci suite aux travaux exécutés, mais a dû se présenter à la Régie du

logement pour une locataire qui ne voulait pas accepter cette hausse de loyer. Alors a eu lieu la présentation en audition devant la Régie du logement. Le loyer payé présentement par la locataire est de 450 \$. Le propriétaire a présenté ses factures pour l'année précédente, incluant les rénovations majeures de 30 000 \$, et suite à tous les ajustements savamment calculés de la Régie, il a obtenu

une décision qui l'ordonne de donner une diminution de loyer à la locataire de 2,45 \$.

La décision rendue par Me Nathalie Bousquet, greffière

la suite en page 11



...immeuble sous-évalué sur le marché

Les évaluations à la valeur marchande ont été sensiblement les mêmes, autour de 305 000 \$, alors que l'immeuble a été payé il y a deux ans 330 000 \$ et que les propriétaires y ont investi, en matériaux seulement, 30 000 \$.

Désabusé, le jeune propriétaire devait nous dire: "Les deux évaluateurs nous ont expliqué que l'immeuble avait une valeur physique de 450 000 \$ mais que les loyers faisaient chuter sa valeur autour de 300 000 \$".

"Je ne suis pas un riche propriétaire, j'ai une conjointe, deux jeunes enfants, nous ne prenons pas de salaire depuis deux ans", laisse tomber Alexandre qui tient à préciser qu'il n'a jamais profité de subventions pour ses rénovations dans des immeubles, et qu'il donne un excellent service à ses locataires.

"Mon beau-père (José Henriques...) a été soudeur toute sa vie et travaille de 80 à 90 heures par semaine, et espérait prendre

sa retraite et s'occuper avec nous de l'immeuble..", renchérit M. Beaugard qui est prêt à offrir une collaboration en tout temps dans ce dossier qui devrait prendre des proportions importantes.

Il constate que la Régie du logement applique une réglementation complètement dépassée depuis plusieurs années tout en bloquant tout simplement les propriétaires dans l'amélioration de leurs immeubles. "Je comprends mieux maintenant lorsque je regarde des reportages télévisés sur des propriétaires qui n'entretiennent pas leurs immeubles, suite à mon expérience avec la Régie du logement".

L'APQ s'implique actuellement dans ce dossier des immeubles qu'on surnomme maintenant "immeuble cul-de-sac" et si comme propriétaire, vous vivez la même situation, vous êtes invité à communiquer avec nous au 514-990-3443, poste 1 ou à



Un autre exemple d'immeuble "cul-de-sac" dont les loyers sont nettement en bas du marché, causant ainsi un préjudice sérieux à son propriétaire, lorsqu'il faut emprunter pour réaliser des travaux.

ASSURANCES PROVENCHER VERREault
courtiers d'assurances / insurance brokers



La bonne couverture
à juste prix!

Courtier en assurance
de dommages et
de services financiers

Services offerts :

- Édifice à logements
- Commercial
- Industriel
- Automobile
- Habitation
- Vie - Salaire - Placements - Collectif

30ans
d'expérience

Notre équipe
de 18 courtiers
se fera un plaisir
de vous servir.

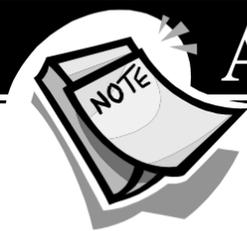
Appelez-nous

Montréal : (514) 990-1323
Téléphone : (450) 676-7707
Sans frais : 1-800-676-6313
Télécopieur : (450) 676-2933
info@assurpv.qc.ca

Nous sommes
un courtier
indépendant.

ATTENTION PARTICULIÈRE AUX MEMBRES A.P.Q.





Agents immobiliers

Éric Fournel

Marie-France Dumais

Re/Max du Cartier inc.
835. boul. St-Joseph Est
Montréal (Québec)
Tél. : (514) 281-5501
e.fournel@sympatico.ca

Notre but : vendre votre propriété au maximum du prix dans les meilleurs délais. Avec nous, vous aurez du service et des résultats!

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

Alarme (incendie)

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

Appareils ménagers

Debsel inc

4612, rue Garand
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

Assurance Pierre Auchu

Pierre Auchu
Tél.: (514) 996-1591

- Assurance des entreprises, particuliers, assurance collective, assurance-vie
- Avantages spéciaux pour membre 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

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Réduction pour les membres de l'APQ

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

Béton-balcon

Concept Polymère Rive-Sud

Tél.: (514) 898-8446

- Imperméabilisation de béton de toute sorte
- Spécialiste: réparation béton en hauteur
- Balcon en hauteur
- Rampes d'aluminium et acier variées
- Garages multi-étages et commerciaux
- Travaillons avec epoxy et uréthane
- Matériaux de haute gamme durable

Calfeutrage

Calfeutech

Candiac (Québec)
Tél.: (514) 363-2350

- Calfeutrage (portes et fenêtres)
- Recouvrement d'aluminium pour fenêtres en bois
- Thermos embué
- Fenêtre neuve
- Régie du bâtiment: 8102-56-5637-19
- OPC: 116001

Etanchéité totale

Châteauguay (Québec)
Tél.: (450) 692-2392
Mtl: (514) 212-8121
Sans frais: 1-866-692-2394
Tél.: (450) 692-0930

- Spécialiste dans l'hermétisation de bâtiments
- Calfeutrage portes et fenêtres
- Imperméabilisation, membrane hydrofuge, problèmes d'infiltration d'eau
- Rénovation-restauration, restauration de fondation, drain-français, réparation de cheminées, tirage de joints
- Régie du bâtiment: 8151-0141-05

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

Tél. : (514) 722-7348

- Réparation, entretien
- 20 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

ALK Industries inc.

Boisbriand, (Québec)
Tél.: (450) 437-4118
www.alkindustries.com

- Vous avez un problème de toiture... Nous sommes membre de l'Association des Maîtres couvreurs du Québec (AMCQ) et la toiture est notre spécialité
- Estimation gratuite
- Réaidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8103-3979-07

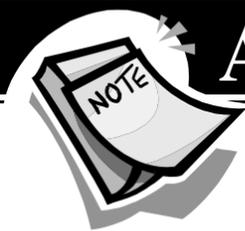
Atelier L. Perron Couvreur

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Electricité

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

Division 9099-7735 Qc inc.

Terry Reason Electricque

Tél.: (514) 253-3232
Cell.: (514) 835-8612

- Résidentiel, commercial, industriel
- Système d'alarme, de caméra, d'intercom
- Estimation gratuite, urgence 24 heures
- Transformation de chauffage à l'huile pour l'électricité
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien
Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble
Tél.: (514) 808-8123
Télec.: (514) 686-1112

- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture et rénovations mineures
- Extermination
- Service de lavage à haute pression (grafitis, déglçage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

Environnement

Associés Spectrum

Réjean Alarie
Tél.: (514) 733-5501
Télec.: (514) 733-7432
spectrum.inc@sympatico.ca
Sylvie Crevier, ingénieure
Mark Wasserlauf, ingénieur

- Evaluations environnementales (phase I et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector
Rosemère, Qc
Tél.: (514) 731-3644

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval
Tél.: (450) 967-3113
Mtl: (514) 279-4252
St-Jovite: (819) 425-0376
www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

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

Fondation

Les Goudrons du Québec

Réjean Alarie
Tél.: (514) 877-5545

- Spécialités: injection d'époxy ou polyuréthane, membrane hydrofuge
- Pose de drain français
- Travaux de pyrite, installation de pieux
- Estimation gratuite
- Escompte aux membres de l'APQ

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 immobilière

Gestion immobilière

Progim 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 NJK

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 886-8421
danjk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète: location, baux, perception, rapports, et rénovations
- Nous pouvons gérer 6 à 300 logements

Gestion SLC

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 799-8421
sandra_latendresse@sympatico.ca

- Résidentiel et commercial
- Nous pouvons gérer 2 logemens à 200 logements

Société de gestion Cogir

Brossard (Québec)
Tél.: (450) 671-6381

- Gestionnaire de plus de 8 000 logements dans le grand Montréal
- Nous faisons toute la gestion pour vous
- Notre objectif: que vos placements soient plus que profitables

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

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
Saint-Eustache (Québec)
Tél.: (450) 491-7575
www.huissierdejustice.ca

- Nous desservons les régions de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan

Excellente Toiture

3755 Croissant Oscar
Brossard, Qc
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8277-6766-28

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

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

Economie d'énergie

Rain Soft

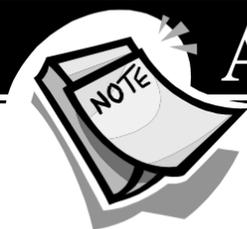
Mme Nathalie Laviolette
Tél.: (450) 633-9111
Sans frais: 1-877-633-9111

- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
- Commercial, résidentiel, industriel
- Garantie à vie.
- Service 24 heures

Thermologic Inc.

Expert en conservation d'énergie
Tél.: (514) 332-5558
www.energythermologic.com
services@energythermologic.com

- Economisez l'énergie avec un système de contrôle qui se rentabilise lui-même
- Technologie exclusive et brevetée, service 24 heures
- Services techniques de réparation
- Commercial, institutionnel, industriel, multi-logement



Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Richard Day, conseiller
Financement et refinancement
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 12 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Assurance hypothécaire
- Succession-patrimoine

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et
Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noelhemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Logiciel ProprioSoft

www.ProprioSoft.com
info@ProprioSoft.com

- Logiciel de gestion immobilière
- Abordable, simple et complet
- Licence à logements illimités
- Propriétaires uniques ou multiples
- Facile à utiliser
- Télécharger un démo à: www.ProprioSoft.com

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

- 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

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

Isolation insonorisation

Isolation Equinoxe Plus

Saint-Hubert (Québec)
Tél.: (450) 678-9999
Sans frais: 1-800-891-6606

- Problème de bruits dans les logements
- Insonorisation professionnelle supérieure au béton
- Réduisez vos frais de chauffage de 20 % à 50 %
- Isolation, Programme Réno-Prêt
- Garantie rénovation APCHQ
- Economie de l'énergie. La qualité du confort au foyer
- RBQ 8001-6140-29

Maçonnerie

Gestoplex Immobilier

Division générale et maçonnerie
Alain Fournier (514) 772-2886

- Construction, réparation et remplacement tous travaux de maçonnerie
- Estimation gratuite membre APQ
- Commercial, industriel, résidentiel
- Licence RBQ 8300-5736-58

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

Marquage (routier)

Marquage M.C.

Tél.: (450) 474-7077
info@marquagemc.com
www.marquagemc.com

- Marquage routier
- Ligne de stationnement
- Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur
- Imperméabilisation
- Estimation gratuite

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670

Médiation

Sylvain Dionne, T.P.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 953-0546

- Spécialiste en conflit de construction
- Locateur-locataire, vices cachés
- Acheteur-vendeur
- Inspection en bâtiment (pré-achat, résidentiel, multi-logements et commercial)

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I 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
- Déblocage de conduits de sécheuse

Air Plus

Contrôle de polluants inc.

Estimation gratuite
Tél.: (514) 333-1234

- Spécialiste en:
 - Nettoyage de tous types de conduits
 - Décontamination
 - Commercial, industriel, résidentiel
 - Gagnant de plusieurs prix pour la qualité de nos services

Nettoyage Dry-Sec

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

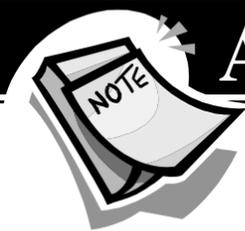
- Spécialiste en nettoyage de conduit de sécheuse
- Faites affaire avec des experts

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)



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!

Plomberie et chauffage

Chauffage

Inter-Provincial inc.

Tél.: (514) 856-1683
www.chauffageinterprovincial.com
admin@chauffageinterprovincial.com

- Plomberie, chauffage (gaz naturel, gaz propane, mazout, électricité)
- Climatisation, ventilation, économie d'énergie, co-génération et plus
- Résidentiel, commercial, industriel, institutionnel-Service 24 heures
- En affaires depuis 1989

K.F. Pelletier inc.

Plomberie/chauffage/gaz
Tél.: (514) 366-2110

- Résidentiel, commercial, industriel
- Construction neuve, rénovation
- Installation de tous genres: changement de réservoir eau chaude, foyer au gaz, etc
- Appel de service en urgence 24 heures
- Gaz: escompte sur volume

Plomberie Chauffage Centre-ville

Jocelyn Finley
1380 Garneau
Saint-Bruno (Québec)
Tél.: (514) 271-9838
Paget: (514) 801-5652

- Plomberie et chauffage
- Résidentiel, commercial, industriel
- Plomberie générale
- Chauffage système eau chaude, vapeur, haute et basse pression
- Entretien, réparation, remplacement, inspection d'appareil à gaz

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

Refpro 2000 Inc.

Tél.: (450)- 663-5264

- Plomberie générale
- Commercial et résidentiel
- Ventilation, air climatisé
- Transformation des systèmes (au gaz, à l'huile, ou à l'électricité)

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, pré-larts, 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

Planchers Décor

Tél.: (514) 640-4408

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

Portes et fenêtres

Caro Vision

L'excellence en fenestration
Tél.: (450) 670-2276
Sans frais: 1-888-449-0557
www.carovision.com

- En affaire depuis plus de 15 ans
- Portes, fenêtres, armoires de cuisine
- Fenêtres 100 % PVC, guillottes, battantes, coulissantes, pivotantes

PF Expert 2001

106 Conrad Gosselin
St-Jean-sur-Richelieu, Qc J2X 5L6
Tél.: (450)347-2001
Sans frais: 1-888-487-2001
Cell. (514) 707-9010

- Depuis 1993
- Direct du manufacturier
- Battant, guillotine, coulissant-PVC-Hybride
- 25 ans de garantie contre buée/fenêtre
- Vous traitez directement avec moi, Michel Poirier, propriétaire et plus de 20 ans d'expérience (aucun intermédiaire)
- Installation accréditée Réno-Maître APCHQ---- Qualité/prix garantie

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) J4B 1E7
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Multi-Prêts

Courtier hypothécaire
Tél.: (514) 287-1211
1-800-798-7738

Financement pour:

- Multi-logements
- Commercial et semi-commercial
- Hôtels et motels
- Nouvelles constructions avec financement intérimaire
- Edifices commerciaux et industriels
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Pyrite

(enlèvement)

Construction Norabec inc.

1240 St-Nicolas
Laval (Québec)
Tél.: (450) 661-0240

- Certificat d'accréditation Rénovation Pyrite
- Plan de garantie ACQ
- Entrepreneur général (construction, rénovation, gestion)
- Résidentiel, commercial, industriel
- Spécialité: monuments historiques
- Spécialiste en enlèvement de pyrite

Quincaillerie

Quincaillerie Lambert

6524 Plaza St-Hubert
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 274-3521

- Au service du quartier depuis 90 ans
- Service personnalisé
- Bienvenue aux membres de l'APQ

Rénovation

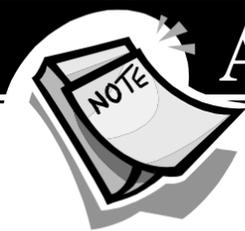
Construction Ducan

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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Construction Esope inc.

- Entrepreneur général
Tél.: (514) 365-1556
- En affaires depuis 1994
 - Faites appel à nous si vous avez besoin de subventions pour rénover
 - Rénovations complètes ou partielles pour édifices allant jusqu'à 200 logements
 - Des travaux vite faits et bien faits

Gestion Robert Cloutier inc.

- Rénovation générale
Robert Cloutier
Tél.: (514) 219-4181
cloutier.robert@sympatico.ca
- Peinture intérieure/extérieure
 - Cuisine (armoires, 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

L&L Rénovation s.e.n.c.

- Tél.: (450) 670-2649
Cell.: (514) 713-2649
monsieurleveiller@sympatico.ca
- Rénovation et maintenance
 - Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
 - Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
 - Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
 - Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
 - Travaux et matériaux garantis

Services Maxxman

- Tél.: (514) 731-6646
www.maxxman.ca
- Menus travaux et grandes rénovations
 - RBQ 8309-6248-49

Sacha

Construction et rénovation

- Tél.: (514) 768-0747
- Remise en état des appartements pour relocation (clé en main)
 - Grand ménage, peintures, rénovation générale
 - Sablage et vernissage de plancher
 - Soumission: possibilité de planification et de prises en charge de travaux sur plusieurs appartements
 - Soumission gratuite. RBQ: 8284-0646-56

Services publicitaires

Alouexpress Inc.

- Tél.: (514) 725-6837
info@alouexpress.com
- Services de publicité pour logements/propriétés à louer
 - Publicité pour 30 jours
 - Résidentiel et commercial
 - Service à domicile
 - 6 photos prises par un représentant
 - 1 pancarte "A LOUER"
 - Représentant sur la route
 - Site Internet 24 h sur 24 h
 - Visitez www.alouexpress.com

Il y aura une rencontre de propriétaires le 17 janvier 2005 à l'Auberge Universel, Montréal

Il faut réserver: 514-382-9670, ext. 0



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

Pour récupérer efficacement l'argent de vos jugements de la Régie du logement, comme membre de l'APQ, n'hésitez pas à communiquer avec notre Service de collection au 514-382-9670



**Faites d'importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
Gardez vos chauffe-eau et tuyauterie propre et sans calcaire**

-  Garantie à vie
-  Service 24 heures
-  Technicien compétent
-  Entretien facile

Système de Traitement d'eau

RainSoft
Water Treatment Systems

RIVE-SUD
SOUTH-SHORE

3, rue Industrielle, Delson, QC J5B 1V6

www.rainsofttrivesud.com

Informez vous sur les rabais aux membres

Contactez: Mme Nathalie Laviolette au (450) 633-9111 ou sans frais au 1-877-633-9111

**Commercial
Industriel
Résidentiel**

Tout sur les taux d'inoccupation et les prix des loyers le 17 janvier 2006

Le taux d'inoccupation dans les différents secteurs de la région de Montréal, les hausses de loyers survenues au cours de la dernière année, les loyers moyens: voici des éléments du menu pour une rencontre de propriétaires qui se tiendra le 17 janvier prochain à Montréal, une soirée organisée par

l'Association des propriétaires du Québec.

La rencontre doit avoir lieu à l'Auberge Universel (Salon Viau), 5000 rue Sherbrooke Est à 19 heures. Pour cette occasion, les personnes présentes pourront rencontrer une conférencière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

(SCHL), Madame Astrid Joseph., analyste de marché pour la région de Montréal.

La rencontre permettra également d'informer les propriétaires sur les ajustements de loyer suggérés par l'Association, et les procédures et délais à suivre pour les reconductions de baux.



Mme Astrid Joseph

La dernière rencontre organisée par l'APQ a été un grand succès



La dernière rencontre organisée par l'APQ et qui se tenait à l'Auberge Universel à Montréal récemment, devait permettre aux propriétaires présents d'entendre plusieurs conférenciers. La photo de gauche nous montre Me Martin Messier, président de l'APQ s'entretenant avec des propriétaires; et la photo de droite, dans l'ordre, Mme Andrée Johasson, propriétaire, qui a été la gagnante d'un tirage donnant droit à un test énergétique gratuit dans son immeuble chauffé au mazout, qui sera réalisé par Joseph Elie (Petro-Canada); et Mme Jacinthe Gratton, directrice des ventes de la compagnie.

ROGER Chayer
PLUMBERIE

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

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

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Confiez vos travaux de couvertures à un entrepreneur couvreur membre de l'AMCQ

et bénéficiez du Programme d'Assurance Qualité Garantie 5 + 5 = 10 ans

TÉL.: (450) 973-2322 INTER 1-888-973-2322
www.amcq.qc.ca





Noël Hémond

Ces jours-ci, vous n'avez sûrement pas en tête la date limite de production de votre déclaration de revenus en avril prochain. Même si cette date est encore loin, non seulement aujourd'hui est-il le meilleur moment pour commencer à penser impôt, mais c'est aussi le moment idéal pour agir ! Pourquoi ? Car il ne fait aucun doute que votre note fiscale s'en trouvera réduite. Sans compter le soulagement que vous éprouverez lorsque sonnera l'heure de tombée redoutée et que tout sera sous contrôle ! Voici sept stratégies à adopter dès maintenant afin de réduire la facture du fisc :

1. Faites vos versements périodiques aux dates prévues. Si vous travaillez à votre compte, vos versements sont sans doute trimestriels, le dernier de l'année 2005 étant exigible le 15 décembre. Effectuez-les à temps afin d'éviter les pénalités d'intérêt et assurez-vous de mettre de côté assez d'argent pour payer tout impôt exigible à la date limite, au risque de payer de l'intérêt sur ce montant également.

2. Effectuez tous les paiements admissibles à un allègement fiscal avant la fin de l'année. Le 31 décembre est la date limite pour effectuer la plupart des paiements admissibles à des déductions ou à des crédits d'impôt, tels que certaines dépenses médicales, les frais de garde d'enfants, les pensions alimentaires pour enfants, les dons à des oeuvres de charité ou à des partis politiques, les frais judiciaires et comptables déductibles et les cotisations professionnelles et syndicales.

3. Transformez vos pertes en gains et vos gains en gains plus importants. Compensez vos gains en capital en réalisant vos pertes en capital, mais assurez-vous que toutes les opérations sont traitées avant le 31 décembre. (Si vous réalisez des pertes en capital, évitez d'être visé par la règle de la « perte apparente », que pourra vous expliquer votre planificateur financier.)

Réalisez vos gains en capital avant la fin de l'année s'ils n'augmentent pas votre facture fiscale, par exemple si vos gains peuvent être compensés par des pertes en capital subies lors d'années antérieures; ou reportez vos gains en capital en attendant

à l'année prochaine pour toucher le profit d'un actif si vous estimez pouvoir en retirer un avantage fiscal futur.

4. Étudiez vos options REER. Si vous fêtez vos 69 ans cette année, vous êtes tenu de liquider votre REER avant le 31 décembre. Vous pouvez peut-être y verser une dernière cotisation, mais vous devez y mettre fin d'ici la fin de l'année. Si vous ne faites rien, la valeur totale de votre REER sera imposée au taux marginal le plus élevé. Vous pouvez éviter cette énorme ponction fiscale en optant pour une des options de transfert populaires comme un fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) ou une rente

5. Déménagez maintenant, ou plus tard. Votre impôt provincial est établi selon votre lieu de résidence au 31 décembre. Déménagez avant la fin de l'année si vous vous rendez dans une province où le taux d'imposition est plus bas, mais essayez de reporter votre déménagement à l'année prochaine si, au contraire, le taux d'imposition est plus élevé.

6. Profitez au maximum de votre situation de travailleur autonome. Les travailleurs autonomes peuvent réclamer une

déduction pour amortissement (DPA) pour les biens amortissables. Habituellement, seule la moitié de la DPA peut être réclamée pour l'année où les biens sont acquis et faites vos achats avant le 31 décembre pour les amortir plus rapidement.

7. Investissez dans l'avenir de vos enfants. Vous pouvez cotiser jusqu'à 4 000 \$ chaque année à un Régime enregistré d'épargne-études (REEE) pour payer les études postsecondaires de chacun de vos enfants. Les cotisations REEE doivent être versées avant le 31 décembre, et les droits inutilisés ne peuvent être reportés à plus tard. Les cotisations REEE ne sont pas déductibles, mais l'argent s'accumule à l'abri de l'impôt jusqu'à ce qu'il soit retiré pour payer les études universitaires ou collégiales de vos enfants. Il existe de nombreuses autres stratégies d'épargne fiscale avantageuses. Pour bénéficier pleinement de chaque allègement fiscal auquel vous avez droit, parlez-en à votre conseiller d'ici la fin de l'année.

Noël Hémond, Pl.Fin.
Planificateur financier
Tél.: (514) 817-3483

Michel Tremblay
Agent immobilier agréé

MICHEL TREMBLAY & MICHAEL FALDUTO

La Capitale Est de Montréal MT & La Capitale Est de Montréal inc.

Courtiers immobiliers agréés

514-918-9942

WWW.TREMBLAYFALDUTO.COM

Michael Falduto
Agent immobilier agréé

ROSEMONT, 15 logements (4 ½) 4685 Jeanne d'Arc, 95 520 \$ de revenus bruts, chauff. locataires, 969 000 \$
Opportunité à saisir



CÔTE DES NEIGES, 25 logements loués, 147 684 \$ de revenus bruts, pl. de bois franc, beaucoup de rénos, 1 250 000 \$
Bon investissement



CENTRE-EST, Beau Triplex (4 ½) avec du cachet, pl. bois, boiseries, rénos, belle cour arrière, RDC libre à l'acheteur
249 000 \$



CENTRE EST, 5 logements bien situés, tout près métro Frontenac, face à un parc, belle cour, 32 700 \$ de rev. annuels, chauff. locataires 314 900 \$



VILLERAY, 5 logements, 43 800 \$ de rev annuels, 45 pieds de façade, à 2 min du métro Beaubien, chauff. locataires 580 000 \$



HOCH / MAISON, 5 logements 29 X 47 jumelé (4 ½ et RDC 7 ½) cachet d'origine, boiseries, pl. bois franc, s-sol 8p, RDC libre à l'acheteur 434 900 \$



Le Propriétaire

Nouveau logiciel "intelligent" pour les membres de l'APQ

Les membres de l'Association des propriétaires du Québec pourront vraiment profiter de nouvelles technologies en se procurant gratuitement un nouveau logiciel qui permettra tout simplement d'être en communication avec tous les services de l'Association, en plus de bénéficier d'avantages tout simplement uniques pour un regroupement de propriétaires de logements locatifs.

APQ est un média tout simplement intelligent. L'utilisateur pourra constater à la droite de son écran un icône en permanence pour une utilisation maximale de ce nouvel outil de communication.

Des avantages et encore des avantages

Ce nouveau logiciel "intelligent", a demandé des mois de conception. L'utilisateur pourra fonctionner en toute sécurité, alors que le mot de



Comme membre de l'APQ, il sera possible d'obtenir les fiches de crédit en ligne, alors que l'utilisateur devra posséder un code d'accès en plus d'être membre en règle évidemment, un service exclusif aux membres. Comme propriétaire, vous pourrez tout simplement et instantanément obtenir la lecture de crédit de votre futur locataire, sept jours par semaine, 24 heures par jour, préparer et imprimer la demande de location; faire signer le formulaire par le candidat, et sortir la fiche de crédit en quelques secondes à partir de ce nouveau logiciel, et compléter votre dossier de location en quelques minutes seulement.

Ce nouveau produit vous permettra d'accéder aux différents services de l'APQ électroniquement, de façon simple et autonome, tout en recevant des "alertes" ainsi que des informations pertinentes du monde immobilier qui vous concerne, tels que des textes d'actualité, des offres et rabais de la part des partenaires, etc.

Ce nouveau réseau électronique

passera sera demandé, s'il n'y a pas d'activité depuis 2 minutes sur son écran.

L'APQ pourra vous communiquer toutes informations pertinentes qui pourraient vous être utile: nouvelle loi et ou réglementation, communiqués de presses, convocations ou rappels pour des réunions de propriétaires ou autres activités, nouveaux outils disponibles, rabais et promotions avec des partenaires. Un système d'alertes et de notifications s'affichera discrètement dans le bas de votre ordinateur.

Les concepteurs de cette "merveille" parle d'un outil évolutif qui permettra aux membres de l'APQ de recevoir une panoplie de nouveaux services de façon simple et uniforme, et cette évolution se fera par la mise en place de nouveaux services, demandés et suggérés par les membres ou découlant de nouvelles ententes commerciales d'APQ avec ses partenaires.

Pour vous inscrire et pour activer votre compte sans frais: 514-382-9670, poste 0; ou info@apq.org.



Une seule compagnie vous offre une assurance de groupe auto, habitation et entreprise aussi personnelle

Grâce à l'entente conclue entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, obtenez des tarifs concurrentiels et des privilèges adaptés à vos besoins.

Appelez pour une soumission :

Auto ou habitation 1 888 GROUPES
4 7 6 8 7 3 7

Entreprise 1 800 268-3063





Propriétaires

de la région de l'Outaouais,

devenez membres de

l'APQ

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Construction résidentielle au Québec: baisse des mises en chantier en octobre

Au niveau de la construction résidentielle en octobre dernier au Québec, une diminution de 14 % a été enregistrée dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus par rapport au mois d'octobre 2004. Le recul est attribuable principalement à une baisse des mises en chantier de maisons individuelles et, dans une moindre mesure, de logements collectifs.

Ces chiffres nous ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), selon leur enquête menée en octobre 2005. On constate donc une tendance au ralentissement de la construction résidentielle au Québec pour cette période.

En octobre, le segment des maisons individuelles a enregistré la plus forte baisse. En effet, les 1285 mises en chantier représentent une diminution de 25 % par rapport à octobre 2004. Le repli de

ce segment s'est produit dans la majorité des RMR. Seules celles de Saguenay et de Trois-Rivières ont affiché des hausses.

Toujours dans la catégorie des maisons individuelles, les agglomérations urbaines comprenant de 50 000 à 99 999 habitants ont également vu le nombre de mises en chantier de ce type d'habitations diminuer.

«Outre une croissance de l'emploi moins rapide, le ralentissement de la construction de maisons individuelles au Québec est attribuable en partie à l'augmentation importante de l'offre sur le marché de la revente», déclare M. David L'Heureux, analyste de marché à la SCHL.

Le segment des logements collectifs a connu une baisse moins prononcée en octobre, et 2 252 mises en chantier ont été dénombrées contre 2 370 pour la

même période l'an dernier. Ce recul de 5 % découle principalement de l'accroissement important des mises en chantier d'ensembles de logements locatifs d'envergure dans la région de Montréal. La région de Québec a également vu la construction de logements collectifs augmenter. Ailleurs en province, les mises en chantier de logements collectifs ont diminué à Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay.

Les résultats du mois d'octobre portent à 33 793 le cumul des mises en chantier dans les centres urbains, ce qui constitue un recul de 11% par rapport aux dix premiers mois de 2004. Ce dernier bilan reflète le ralentissement général qui a

lieu sur les marchés de Montréal (-11 %), de Gatineau (-38 %) et de Québec (-1 %) depuis le début de l'année. Ailleurs au Québec, les RMR de Sherbrooke (-19 %) et de Trois-Rivières (-4 %) connaissent également une diminution du nombre de mises en chantier, et seule la RMR de Saguenay affiche

toujours une croissance de la construction résidentielle (+18%).

L'affaîsissement de la construction résidentielle au Québec depuis le début de l'année est conforme à l'évolution récente des facteurs fondamentaux, (notamment à une croissance moins rapide de l'emploi) et à la concurrence accrue du marché de la revente», affirme David L'Heureux.



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!**



Le Propriétaire