

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

Le Propriétaire Journal

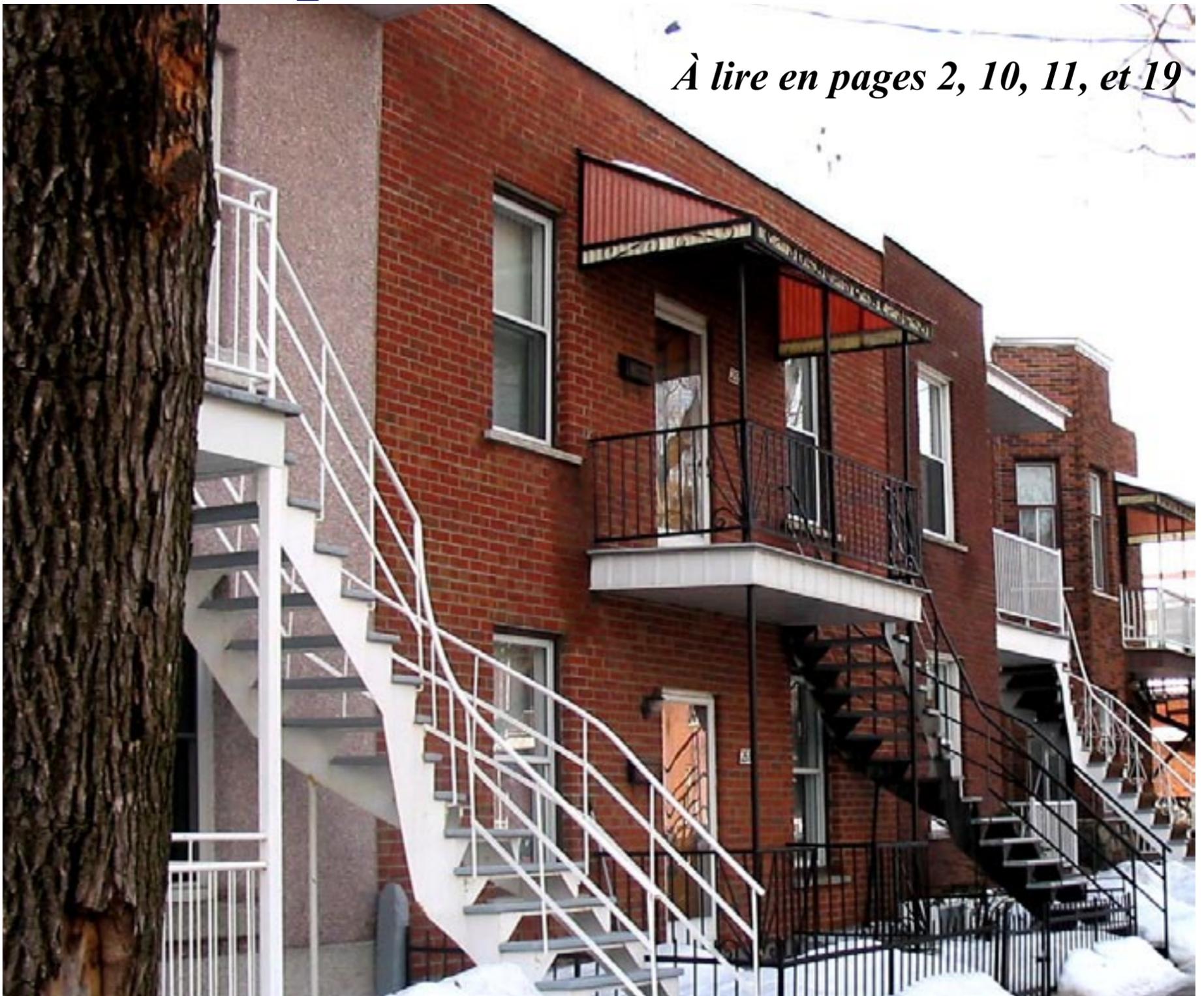
Depuis 1984 • Since 1984

Volume 23, No 1

Janvier 2006

Tout sur le prix des loyers et le taux d'inoccupation dans votre secteur

À lire en pages 2, 10, 11, et 19



Pour obtenir gratuitement le nouveau logiciel "intelligent" de l'APQ page 6

www.leproprietaire.ca page 19

Les taux d'inoccupation toujours à la hausse

Madame Astrid Joseph de la SCHL a rencontré les membres de l'APQ

Dans le Grand Montréal, en 1999, le taux d'inoccupation se situait à 3,0 %, pour ensuite diminuer jusqu'au plus bas niveau de 0,6 % en 2001 et réatteindra les 3,0 % d'ici un an à deux, pour ensuite poursuivre sa montée. Présentement, les appartements se font encore rares, principalement sur les deux Rives de Montréal.

Les chiffres les plus récents sur la situation du marché immobilier du Grand Montréal étaient

présentés par Mme Astrid Joseph, Analyste de marché à la SCHL, qui rencontrait les membres de l'APQ récemment à l'Auberge Universel à Montréal.

Mme Astrid devait mentionner que les grands logements demeuraient plus difficiles à dénicher dans tout le territoire.

Les taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation est plus élevé dans les grands immeubles,

alors que les loyers sont aussi plus dispendieux. Dans les immeubles de 50 à 99 logements, le taux se situe à 2,8 % tandis que dans les immeubles de 100 logements et plus, on parle de 3,3 % présentement.

Les secteurs où il y a le moins de logements vacants sont Lasalle (0,1 %); Blainville-Sainte-Thérèse (0,2 %); Chambly et Mont-St-Hilaire (0,3 %); Deux-Montagne et Mirabel (0,4 %); et Mascouche-

Terrebonne (0,5 %).

Les taux d'inoccupation les plus élevés se retrouvent dans les secteurs suivants: Montréal-Nord (3,8 %); Centre-ville et Îles-des-Soeurs (3,5 %); DDO et Pierrefonds (3,5 %); Dorval-Lachine (2,7 %); et Chomedey, Ste-Dorothée (Laval) (2,7%).

La conférencière devait aussi préciser que les hausses de loyers ont toujours été plus élevées que l'inflation depuis l'année 2000, en particulier. Par contre, on prévoit que les hausses seront moins élevées, au cours des prochaines années, phénomène qui suit le taux d'inoccupation. Le loyer pour deux chambres à coucher le plus abordable dans le Grand Montréal se retrouve toujours dans le secteur de la Rive-Nord avec 592 \$ par mois, suivi de Laval avec 592 \$. On parle de 625 \$ pour Montréal et 616 \$ pour la Rive-Sud.

Les loyers moyens les moins dispendieux pour deux chambres à coucher se retrouvent dans les zones suivantes: Parc-Extension-St-Michel (503 \$); St-François, Duvernay (Laval) (526 \$); St-Jérôme, Lafontaine (529 \$); Hochelaga-Maisonneuve (530 \$); Sud-Ouest (montréal), Verdun (533 \$).

Les loyers moyens, pour la même grandeur de logement, les plus dispendieux, se retrouvent au Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs (1 098 \$); NDG, Westmount (824 \$); Beaconsfield, Kirkland (792 \$); Mont-Royal, Outremont (760 \$); et finalement Saint-laurent (741 \$).



Dans l'ordre, M. Paul Cardinal, Analyste en chef à la SCHL; Mme Astrid Joseph, Analyste de marché pour la région de Montréal qui était la conférencière invitée; et Me Martin Messier, président de l'APQ.

suite en page 5

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



Le Propriétaire

Du 17 au 26 mars 2006 à Place Bonaventure

L'APQ participera encore cette année au Salon national de l'habitation



L'APQ (Association des propriétaires du Québec) participera encore cette année au Salon national de l'habitation, événement qui se tiendra du 17 au 26 mars 2006 à Place Bonaventure à Montréal. L'APQ y tiendra un kiosque d'information pour informer les propriétaires et futurs propriétaires de logements

locatifs, sur les services offerts par l'organisme qui existe d'ailleurs depuis 1984.

Le Salon de l'habitation est ouvert de 11 heures à 21 heures 30, du lundi au vendredi; de 9 heures à 21 heures 30, le samedi; et de 9 heures à 18 heures, le dimanche.

Le Salon de l'habitation attire annuellement plus de 200 000

visiteurs sur une période de 10 jours. Les visiteurs y recherchent de l'information pertinente dans les différents secteurs d'activité, les produits, les services, qui touchent l'habitation. L'organisation du Salon signale que 26,7 millions \$ sont dépensés lors de l'événement; que 65 % des visiteurs ont effectué des achats au Salon ou prévoient le faire au cours des 6 prochains mois; et que 40 % de ces acheteurs ont des revenus annuels supérieurs à 75 000 \$.

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™
Formulé avec l'Éthique au Canada

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



De la réussite en immobilier en 2006



Martin A. Messier

Une nouvelle année a débuté. Je tiens à vous souhaiter une excellente année 2006, Santé d'abord, Bonheur, et Prospérité, ainsi qu'à tous les membres de votre famille.

Comme Association, nous aurons une autre année très active. Nous apprécions votre appui dans toutes nos démarches et pressions que nous exerçons régulièrement auprès des différentes instances gouvernementales, afin d'assurer que le point de vue des propriétaires d'immeubles locatifs soit présent dans les réflexions de

nos élus.

Nous savons aussi que le taux d'inoccupation continue de grimper, dans la grande région de Montréal en particulier, et qu'il faut prévoir une gestion serrée de nos investissements, où les logements vacants seront plus nombreux au cours des prochains mois.

Nous sommes conscients cependant qu'il est toujours aussi pertinent, sinon plus, face à cette période qui sera plus difficile au niveau de la location, de bien sélectionner nos futurs locataires et éviter de paniquer face à une location qui pourrait adopter un rythme un peu plus lent. Le vieux dicton à l'effet qu'il vaut mieux conserver un logement vide que de le louer à n'importe qui, sans prendre les précautions élémentaires, est toujours vrai. En cas de problèmes avec un locataire, il est difficile de l'évincer rapidement, quand on connaît les délais de la Régie du logement, et

le droit au maintien dans les lieux prévue dans la loi.

Nous ne le répéterons jamais assez, pour réussir dans l'immobilier résidentiel, particulièrement au Québec, il faut être très sélectif dans le choix de nos locataires en vérifiant bien leurs habitudes de crédit et leur comportement passé; offrir un excellent service; bien entretenir nos immeubles; conserver de très bonnes relations humaines avec nos clients; et agir rapidement en cas de problèmes.

Pour l'année 2006, votre Association n'a pas suggéré de pourcentage précis au niveau des augmentations de loyers. Nous croyons que les propriétaires doivent s'ajuster à leur marché local, et voir à favoriser fortement la négociation avec leurs locataires, en cas de contestation des hausses. Il est important de prévoir une location qui se rapproche le plus possible du marché réel, et bien

faire comprendre aux locataires qu'il en va aussi de l'entretien des logements et la qualité de vie de tous les occupants de l'immeuble.

L'APQ est la seule association de propriétaires qui offre autant de services juridiques à partir de son bureau, avec la participation de cinq avocats et avocates à temps complet. Comme membre, il ne faut pas hésiter à utiliser cette précieuse ressource. Dans le contexte du logement au Québec, un propriétaire a toujours une longueur d'avance s'il sait bien s'informer avant de régler des situations litigieuses avec ses locataires.

Success for Real Estate in 2006

A new year has begun, and I would like to wish everyone a wonderful 2006; with good health, happiness and prosperity for you and all members of your families.

Our Association is going to have a busy year. We appreciate your support in all the endeavours and efforts that we are applying regularly among the various government agencies to ensure that the viewpoints of building landlords are heard and considered by our elected officials.

We are aware that the vacancy rate continues to climb in the greater Montreal area in particular, and that our investments will have to be managed more tightly otherwise vacant units will be more prevalent during the coming months.

We are aware, however, that faced with this difficult situation, it is even more important to properly select potential tenants and not to panic in the face of slower rental

activity. The old adage that it is better to keep a unit empty than to rent to just anyone without taking the necessary precautions is even truer today. In case of problems with a tenant, it is difficult to evict him/her quickly taking into account the delays of La Régie du logement, and the right to remain in the premises provided for under the law.

We will always stress that to be successful in the residential building market, especially in Québec, a landlord must be very selective in assessing a potential tenant, especially whether his/her past credit and behaviour are good. In addition, landlords must provide good service, maintain the buildings in acceptable condition, have good inter-personal relationships with their clients and act quickly if there are problems in – or to - the building.

The Association has not suggested a specific rental increase for 2006. We believe that landlords should adjust their increases to the local market, and strongly facilitate negotiations with their tenants in the case of disagreements with rent increases. It is important that rents reflect as much as possible true market value, and to educate tenants that this applies to the maintenance of the buildings and to the quality of life of all building occupants.

The APQ is the only landlord association that provides as many legal services from its offices, and employes five lawyers full-time. Every member should use these valuable resources without any hesitation. It is wiser for a landlord to be well informed to solve problems before his/her tenants seek redress through litigation. Have a wonderful year!

Volume 23, numéro 1
Janvier 2006

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, avocate
Me Isabelle Bourcier, avocate
Daniel Gagnon
Sandrine Vanlelo
François Lemay

Personnel de bureau
Lyne Faquette Solange Litalien
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

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



Construction et migration

Un des facteurs qui influencent le plus le marché de l'habitation, au niveau de la location, c'est sans doute au niveau de l'emploi pour les 15 à 24 ans. En 2003, les emplois de ce groupe d'âge devaient



Les plex sont toujours en demande à Montréal.

Les taux d'inoccupation toujours...

connaître une hausse de 10.2 % tandis qu'en 2004, on subissait un déficit de 12.2 % et un autre de 4.2 % en 2005, pour le troisième trimestre.

La construction va diminuer également en 2006. La construction locative sera encore dirigée vers les résidences pour personnes âgées, mais on connaîtra une diminution au cours des 12 prochains mois.

Le nombre des nouveaux arrivants à Montréal a diminué au cours des dernières années après avoir atteint un record

de 27,577 personnes en 2002, et en 2005, ce nombre diminuait à 14 009. Un autre facteur qui a une incidence sur la hausse du taux d'inoccupation dans la zone de Montréal en particulier.

Les plex toujours en demande

Même si on connaîtra une légère baisse des transactions des plex, il n'en demeure pas moins que le prix moyen de ces immeubles continue toujours d'augmenter. En 2005, on a enregistré 5 100 transactions et ce nombre devrait plutôt se situer à 4 700 en 2006.

Une croissance du prix moyen toujours rapide même si le calme est revenu davantage dans ce genre de transaction. Le prix moyen des plex (deux à cinq logements) devait augmenter de 23 % en 2003; 17% en 2004; 10 % en 2005; et cette hausse devrait se situer à 5 % en 2006, pour un prix moyen de ces immeubles qui devrait atteindre 308 000 \$.

Mme Joseph a mentionné les facteurs qui ont toujours une incidence sur la demande de logements locatifs. Il s'agit du mouvement d'accession à la propriété toujours soutenu, une faible hausse du prix des copropriétés, la situation de l'emploi chez les jeunes, et une immigration soutenue.

En conclusion, pour 2006, hausse du taux d'inoccupation, moins de construction, hausses des loyers moins élevées.

Autres conférenciers

Les propriétaires présents à la rencontre ont pu se faire rappeler les règles à suivre pour la reconduction d'un bail, avec un exposé présenté par Me Robert Soucy, de Soucy-Messier Avocats, et conseiller juridique à l'APQ.

Le président de l'organisme, Me Martin Messier, a aussi adressé la parole pour donner l'heure juste sur les dossiers de l'habitation, tout en répondant aux questions des participants à cette première réunion de l'année 2006.



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

GES-MAR

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

(Gestion partielle ou complète)

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

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

www.ges-mar.net



Un nouveau logiciel "intelligent" pour les membres de l'APQ

Les membres de l'Association des propriétaires du Québec peuvent maintenant 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 une association de propriétaires de logements locatifs.

Maintenant, comme membre de l'APQ, il est tout simplement possible d'obtenir les fiches de crédit en ligne, alors que l'utilisateur devra posséder un code d'accès de ce 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.

Le 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.

Le nouveau réseau électronique 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.

Procédures importantes à suivre

L'accès à ce logiciel est tout simplement gratuit pour les membres de l'APQ. Afin d'accélérer la réception du lien pour télécharger le logiciel, les membres (avec leur numéro de membre) devront nous faire parvenir un courriel à info@apq.org en informant de leur intérêt à obtenir le service. Par la suite, les utilisateurs doivent acheter à l'avance les fiches de crédit, et aucune fiche ne pourra être disponible si le solde est à 0 ou

négatif.

Des blocs d'enquêtes doivent être achetés à l'avance par carte de crédit aux taux suivants: achat d'un bloc de 10 fiches (10\$ chacune); achat d'un bloc de

**Faites
activer
votre compte
sans frais
info@apq.org**

50 (9,50 \$ chacune) et avec un bloc de 100 fiches ou plus (9 \$ chacune). Les utilisateurs auront accès à deux rapports de crédit, avec les compagnies Equifax et Trans-Union, assurant ainsi une analyse plus complète du crédit du proposant locataire. Il est à noter que le code postal est maintenant obligatoire pour pouvoir obtenir une fiche de crédit.

Il est impératif pour les utilisateurs du logiciel de prévoir faire signer les formulaires d'offre de location au candidat-locataire

et qu'ils doivent maintenir la confidentialité des informations en ne divulguant pas le contenu d'un rapport de crédit, tout en signant un formulaire de l'APQ à cette fin.

Encore plus...

Le nouveau logiciel "intelligent", a demandé des mois de conception. L'utilisateur pourra fonctionner en toute sécurité, alors que le mot de passe 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 utiles: nouvelle loi et ou réglementation, communiqués de presse, 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 de l'APQ avec ses partenaires.

Activez votre compte sans frais à info@apq.org.

**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**



Le Propriétaire

*Bonne
Année
2006!*



Daniel Gagnon



Me Catherine Bouchard



Diane Gagnon

Bonheur!



Lyssa Gaudette



François Lemay

Santé!



Gérald Leblanc



Isabelle Poulet



Me Martin Messier



Lyne Faquette



Germaine Régier



Me Robert Soucy



Me Isabelle Bourcier



Solange Litalien



Berthold Lévesque



Guy Langelier



Sandrine Vanlelo



Colette Forget
(APQ-Outaouais)

Prosperité!



Me Mélanie Chaperon



Mariette Franz
(APQ-Outaouais)





Me Robert
Soucy

L'avis d'augmentation du loyer et ses modalités

initial. Un bail de neuf (9) mois, se renouvellera à la fin pour une période de neuf (9) mois.

Départ du locataire

Lorsque le locataire ne reçoit pas d'avis de modification du bail, il peut mettre fin à son bail en donnant un avis de départ entre 3 mois et 6 mois avant la fin du bail, si le bail est de douze mois et plus. Si le bail est moins de 12 mois, le locataire doit donner son avis de départ entre 1 et 2 mois avant l'arrivée du terme. Si le bail est pour la période du 1^{er} novembre 2005 au 30 juin 2006, le locataire devra aviser le propriétaire de son intention de quitter le logement entre le 1^{er} mai 2006 et le

31 mai 2006.

Le bail verbal, accompagné d'un paiement au loyer du mois, est considéré par la jurisprudence comme un bail à durée indéterminée. Pour mettre fin

au bail à durée indéterminée, le locataire doit donner un avis de départ d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

L'avis d'augmentation

Le propriétaire qui désire augmenter le loyer doit donner un avis au locataire au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de douze mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois avant la fin du bail.

Si le bail est à durée indéterminée, le propriétaire peut donner l'avis au locataire au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Mention obligatoire

L'avis d'augmentation du loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours.

L'avis doit aussi indiquer la durée proposée du bail, si le propriétaire propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser

l'augmentation proposée.

Le propriétaire doit agir à l'intérieur du délai proposé par la loi pour satisfaire son obligation. Pour les baux commençant le 1^{er} juillet 2006 et se terminant le 30 juin 2007, le propriétaire doit poster par courrier recommandé l'avis d'augmentation avant le 31 mars 2006. C'est la date d'expédition de la lettre qui est considérée.

L'avis peut être livré de main à main au locataire avec une signature acceptant ladite livraison. L'avis peut aussi être donné en présence de deux témoins et il n'est pas nécessaire d'obtenir la signature du locataire.

Toutefois, la livraison de l'avis par huissier est valide si le huissier livre l'avis personnellement au locataire ou à quelqu'un en charge de la résidence du locataire. La jurisprudence n'a pas considéré qu'un avis avait été fourni selon la loi lorsque le huissier l'a livré sous la porte ou encore dans la boîte aux lettres. Dans ces cas, le locataire peut plaider qu'il n'a pas reçu l'avis sous la porte ou dans la boîte aux lettres.

Droit de ne pas renouveler

Le propriétaire peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois, éviter la prolongation du bail s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y demandait une augmentation de loyer.

Le propriétaire peut agir aussi de la même façon lorsque le locataire est décédé et que personne n'habite avec lui lors du décès, éviter la prolongation en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.

La signature de la demande de fixation

La demande introduite à la Régie du logement pour la fixation de loyer doit être signée par le propriétaire lui-même et non pas par une compagnie de gestion. Si l'immeuble est détenu par une corporation, la demande doit être signée par un dirigeant de la compagnie. La demande peut toujours être signée par un avocat. Si la demande n'est pas signée par la bonne personne, le défaut n'entraîne pas la nullité de la demande, il faut alors faire une demande de satisfaction à la Régie du logement.

ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

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

Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres

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

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

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

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemaillage
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



Le total des mises en chantier des logements résidentiels a diminué en décembre dernier de 14 % comparativement à la même période en 2004. On a noté un total de 3 434 logements mis en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus au Québec.

Les résultats de décembre portent le bilan urbain annuel de 41 252 mises en chantier, représentant une diminution de 12 % par rapport à l'année 2004.

Ces chiffres étaient fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à partir de son enquête mensuelle.

«Le bilan de 2005 reflète très bien la prévision faite l'année précédente. Comme nous l'avons souvent dit, le très fort niveau de construction de 2004 était insoutenable compte tenu du ralentissement de l'économie québécoise depuis deux ans (particulièrement dans le domaine de l'emploi) et de la plus grande disponibilité de maisons existantes, sans oublier une migration stable. Nous croyons toujours que ce résultat marque le début d'une tendance baissière. Cela étant, le nombre des habitations mises en chantier en 2005 demeure relativement élevé et s'explique par un contexte où la demande est encore présente», affirme Kevin Hughes, économiste principal de la SCHL, pour le Québec.

On a enregistré un recul de 10% dans la catégorie des maisons individuelles au Québec en décembre dernier. On précise que 1 161 habitations ont été mises en chantier durant cette période comparativement à 1,291 durant la même période de l'année précédente. Ce résultat est attribuable semble-t-il aux baisses importantes survenues dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Ottawa-Gatineau (partie québécoise) avec une diminution de 60 % et de Montréal avec moins de 11 %. En ce qui a trait aux autres RMR, la construction a été légèrement à la hausse.

Dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, les mises en chantier ont augmenté quelque peu (+17 %) par rapport à

décembre 2004.

Cependant, au quatrième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 11 % dans les petites agglomérations urbaines (10 000 à 49 999 habitants) par rapport à la même période, en 2004.

Un recul notable a aussi été constaté au niveau des mises en chantier de logements collectifs dans les centres urbains, avec une baisse de 16 % par rapport

à décembre 2004. Des replis particulièrement remarquables pour les régions de Gatineau (-76 %), de Sherbrooke (-39 %) et de Québec (-16 %), comparativement à la même période en 2004.

Exceptionnellement, le recul provincial n'était pas attribuable à la situation dans la région de Montréal qui, avec ses 1 447 mises en chantier, a affiché une hausse de 5 % par rapport à décembre de 2004. Les mises en chantier

d'habitations ont également augmenté dans la région de Saguenay. Dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, les mises en chantier ont connu une diminution moins importante (-4 %), tandis qu'au quatrième trimestre, le nombre des logements collectifs ayant levé de terre dans les petites agglomérations urbaines (10 000 à 49 999 habitants) a fléchi de 27 % par rapport au même trimestre, en 2004.

Une baisse de 14 % pour la construction résidentielle au Québec en décembre

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Peinture au latex sur une surface à l'huile?

C'est possible mais il faut prendre certaines précautions. À l'aide d'un papier sablé de grosseur 100 ou 120, poncez pour dépolir la surface. Procédez à l'application d'une sous-couche à l'huile qui fera une excellente base pour tous les types de peinture au latex. Laissez sécher 24 heures avant d'appliquer la peinture de finition.

Une autre alternative s'offre à vous avec la gamme des peintures 100% acrylique qui vous permettent de peindre au latex sur des surfaces peintes à l'huile. Les peintures 100% acrylique sont plus adhérentes que les latex conventionnels et de ce fait peuvent être appliquées directement sur les surfaces à l'huile en autant que celles-ci aient été dépolies au préalable. Laissez sécher 12 à 24 heures avant d'appliquer une seconde couche.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^e Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	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	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
LaSalle	2054, Lapierre	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

1-888-Bétonel

www.betonel.com



Des taux d'inoccupation qui grimpent et des loyers encore parmi les plus bas au Canada

Dans les principales villes du Québec



**Berthold
Lévesque**

Les taux d'inoccupation dans les différentes villes du pays ont augmenté pour la plupart au cours de 2005 au niveau du logement locatif, mais au Québec, le même taux, qui a été très bas il y a quelques années seulement connaît une hausse

continue depuis octobre 2003 dans les villes plus importantes. Des chiffres fournis pour toutes les régions du pays par la SCHL, suite à l'enquête effectuée en octobre dernier.

Les taux d'inoccupation varient d'une province à l'autre, et d'une ville à une autre. Le plus haut taux d'inoccupation au pays a été

constaté dans la ville de Windsor en Ontario, pour un taux qui atteint maintenant les 10,3 %. Le plus bas taux a été constaté à 0,5 % pour la ville de Victoria en Colombie-Britannique.

Parmi les plus hauts taux en 2005, il faut ajouter Saint John (N.B.) avec 5,7 %; Saskatoon avec 4,6 %; Thunder Bay avec 4,6 %; Edmonton avec 4,5 %; St. John's (T.-N.-L.) avec 4,5%; et Saguenay au Québec avec 4,5 %.

Dans la région du Québec, des hausses continues du taux d'inoccupation ont été enregistrées particulièrement au cours des trois dernières années à l'exception de la ville de Saguenay.. Avec l'enquête d'octobre 2005, on constate un taux de 3,1 % pour Gatineau; 2,0% pour Montréal; 1,4 % pour Québec; 1,5 % pour Trois-Rivières, et Sherbrooke avec un taux qui progresse encore plus lentement, avec 1,2%.

Loyers encore parmi les plus bas

Parlons maintenant des coûts moyens des loyers pour les principales villes du pays. Une constatation encore bien présente cette année: les loyers du Québec sont encore parmi les plus bas de toutes les autres régions du Canada.

Au Québec, les loyers ont augmenté

dans la plupart des zones urbaines, et dans des proportions assez semblables. Le loyer moyen pour deux chambres à coucher à Montréal coûte maintenant 616 \$ par mois au lieu de 594 \$ en 2004. Pour les autres principales villes, le coût moyen du même logement se situe comme suit: 660 \$ pour Gatineau, 621 \$ pour Québec, 472 \$ pour Saguenay, 505 \$ pour Sherbrooke, et 474 \$ pour Trois-Rivières.

Les groupes représentant les locataires se plaignent des loyers trop élevés au Québec, mais en regardant les chiffres disponibles dans les autres villes du pays, on constate une autre fois que nos loyers sont encore très abordables.

En Ontario en particulier, dans les principales villes, on affiche des loyers moyens (toujours pour 2 chambres à coucher) allant de 668 \$ à 1 052 \$ par mois. Dans la région de la Colombie-Britannique, les mêmes loyers sont de 704 \$ à Abbotsford, 1 004 \$ à Vancouver, et 837 \$ à Victoria. La région des Prairies ne fait pas tellement exception avec des loyers moyens de 584 \$ à 808 \$ par mois.

La SCHL précisait que les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs sont fondés sur l'univers d'immeubles d'appartements de trois logements et plus et de maisons en rangée destinés à la location. L'organisme effectue des enquêtes pilotes s'appliquant aux logements locatifs qui ne sont pas actuellement couverts, comme les logements en copropriété, les maisons individuelles, les duplex, les logements accessoires, qui sont loués.

La couverture éventuelle de ce segment additionnel du marché dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs sera examinée en 2006.





À Montréal, le taux d'inoccupation dépasse maintenant le 2,0 %.

L'APQ et le FRAPRU réagissent à la hausse du taux d'inoccupation dans les logements

L'APQ (Association des propriétaires du Québec) et le FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain) ont réagi au taux d'inoccupation des logements locatifs de l'ordre de 2,0% annoncé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un taux qui devrait continuer de grimper au cours de la présente année.

Le FRAPRU, organisme qui représente les locataires, a laissé entendre qu'il ne fallait pas trop se réjouir de cette vacance au niveau des logements et que la situation demeurerait difficile pour les locataires à revenu faible et modeste qui ont dû subir une

augmentation trop grande du coût de leurs loyers depuis l'an 2000.

Le coordonnateur de l'organisme, François Saillant, estime que "ce n'est pas parce que les pancartes À louer ont refait leur apparition dans la plupart des régions et des centres urbains que la crise du logement est terminée. Pour les locataires pauvres, il est toujours aussi difficile de se trouver un logement et, quand on y arrive, c'est pour y consacrer un pourcentage toujours plus disproportionné de ses revenus. Ça aussi, c'est une crise!"

L'État devrait cesser d'intervenir dans l'habitation

suite en page 19

Des cours de formation offerts gratuitement pour les membres de l'APQ

En février et mars 2006

Les membres de l'APQ pourront participer à des cours de formation en début d'année 2006. Une série de quatre cours a été cédulée en février et mars et se tiendront au Collège André-Grasset à Montréal.

Le professeur sera Me Robert Soucy, conseiller juridique à l'Association, et ancien régisseur de la Régie du logement. Me Soucy qui a une large expérience comme avocat spécialisé en droit locatif traitera de la signature du bail, le 6 février 2006; la préparation d'un dossier à la Régie du logement, le 20 février; les travaux majeurs et les réparations sur les immeubles, le 6 mars; et la fixation des loyers, le 20 mars.

de se familiariser avec tout ce qui touche les travaux majeurs et réparations dans un immeuble versus les procédures à suivre avec les locataires et la Régie du logement. En cas de travaux majeurs entre autres, il y a plusieurs règles à remplir pour fonctionner légalement, surtout lorsqu'il doit y avoir évacuation de locataire.



Me Robert Soucy

La signature du bail

La première session du 6 février (de 19 heures à 22 heures), portera principalement sur la signature du bail. Plusieurs données sont importantes à remplir pour que le propriétaire puisse être bien protégé en mentionnant principalement la formation du contrat, le formulaire obligatoire de la Régie, la solidarité entre tous les colocataires, le contrat de cautionnement, etc.

Préparation d'un dossier

La seconde session prévue pour le 20 février permettra de traiter principalement de la préparation d'un dossier à la Régie. Me Soucy informera sur le tribunal de la Régie du logement, comment présenter un bon dossier, les règles de preuve qui sont applicables, le recours en résiliation de bail pour un trouble de comportement, la résiliation de bail pour les retards fréquents, etc.

Travaux majeurs et réparations

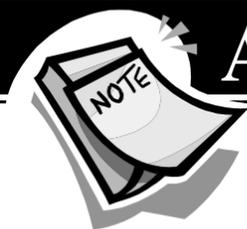
Cette troisième session, celle du 6 mars, permettra aux participants

Fixation des loyers

Au quatrième cours, celui du 20 mars, il sera question de tout ce qui touche la fixation de loyer par un propriétaire. On parlera des règles à suivre pour la reconduction et la modification d'un bail, la fixation du prix d'un loyer, la fixation d'un loyer lorsqu'on doit se présenter devant la Régie du logement, etc.

Ces cours sont offerts gratuitement aux membres en règle de l'APQ et un maximum de 30 personnes sera accepté pour chaque cours. On se doit de réserver le plus rapidement possible en composant le 382-9670, poste 0 ou solange@apq.org





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

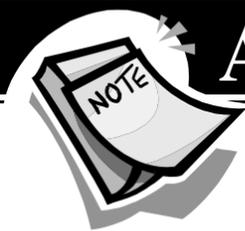
Atelier L. Perron Couvreur

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



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

Détection de gaz

Vulcain Alarme

Tél.: (450) 619-2450
Télec.: (450) 619-2525
www.vulcaininc.com

- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

Economie d'énergie

Rain Soft

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

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

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

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

Serge Desgroseilliers Électricque

Entrepreneur-électricien
Tél.: (450) 715-3191

- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

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 1 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 Proгим inc.

Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com

- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

Gestion Immobilière 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 immobilière Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca

- Réaidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

Gestion SLC

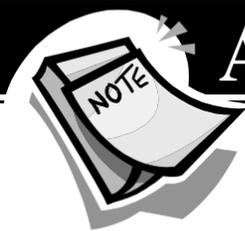
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 799-8421
sandra_latendresse@sympatico.ca

- 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

Paquette et Associés, s.e.n.c.

Longueuil, Montréal, Laval
www.paquette.ca
Tél.: (514) 937-5500
Sans frais: 1-877-361-5122

- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
- Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
- Signification (Régie du logement, mise en demeure)
- Exécution (Régie du logement et petites créances)

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
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

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

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires NEBS

Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com

Instructions spéciales (membres APQ)

- Achetez de l'imprimerie commerciale
- Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

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

Gestopex 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)

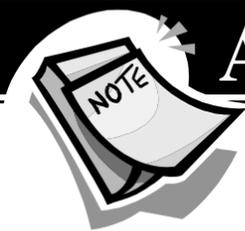
Marquage M.C.

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



Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I enr.

G. Lesage
Sains 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 sècheuse

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 sècheuse
- 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

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, 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

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

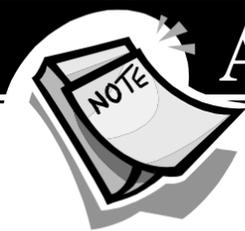
Courtier hypothécaire
Tél.: (514) 287-1211
1-800-798-7738

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

*Communiquez
avec nous
pour
obtenir
un espace
afin
d'annoncer
vos
produits
ou
services*

(514) 382-9670



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

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

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 (armoire, comptoir)
- Salle de bain, céramique
- Estimation gratuite et travaux garantis

GR Rénovation d'aluminium

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

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

L&L Rénovation s.e.n.c.

Cell.: (514) 713-2649
Cell.: (514) 235-2990

- 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

Télécommunication

Dialek Télécom

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

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

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**

Le 14 février 2006 à Montréal

L'APQ sera impliquée dans le Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel

Pour une autre année, l'APQ (Association des propriétaires du Québec) sera impliquée directement au Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel qui se tiendra le 14 février prochain à l'Hôtel Reine Élisabeth, à Montréal. L'événement sera co-présidé par M. Rafik Ackad, vice-président associé, Entreprises commerciales Marché immobilier, RBC Groupe financier; et M. Roger Fournelle, président de

FDL limitée. Le Forum annuel qui a été lancé en 2003 est organisé par York Communication.

L'événement a été créé en constatant que depuis quelques années, les immeubles multi-résidentiels suscitaient un très grand intérêt au Québec, particulièrement parmi les acheteurs privés, les investisseurs étrangers et les sociétés immobilières cotées en bourse.

Parmi les conférenciers de marque à adresser la parole aux participants de la journée, il y aura le président de l'APQ, Me Martin Messier. Il agira comme animateur-conférencier sur ce que vous devez savoir sur la Régie du logement et comment tirer avantage de ce cadre de travail.

Cette séance permettra de faire le point sur l'attitude actuelle de la Régie du logement en ce qui a trait aux différends entre propriétaires et locataires, ainsi qu'à leurs droits et obligations respectifs. Comment les propriétaires doivent-ils réagir à la nouvelle législation et aux frais municipaux croissants? On attend 500 participants de haut calibre.

Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

SORTIE LUMACELL

Subvention de **16\$** /indicateur

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

LUMACELL

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



benor

Fenêtres / Portes



benor

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

New "intelligent" Software for APQ Members

Members of the Association des propriétaires du Québec (Quebec Landlords Association) can now take advantage of new technology by getting a free copy of software that will allow a landlord to immediately reach all the Association's unique services and features for the rental building sector.

As an APQ member, you will now be able to freely obtain online credit files by using an access code exclusive to landlord members, as well as instantaneously reading a potential tenant's credit file seven days a week, 24 hours a day. Furthermore, you will be able to prepare and print his/her application for tenancy, have it signed by the applicant and find and scan his/her credit file in seconds using the new software. Producing a complete rental file will take only minutes.

The new product will also allow a landlord to easily and independently have access to various APQ services electronically all the while receiving alerts and warnings and pertinent information about the real estate community, such as: news stories, offers and discounts available from other members, etc.

The new APQ electronic network is simply intelligent. A permanent icon will be installed on the right

side of your monitor allowing you to quickly access the new communications tool.

Important Procedures to be Followed

Access to the new software is completely free for APQ members. In order to get the link to download the software, members (using their membership numbers) must email us at info@apq.org letting us know of their intention to have the service. Users must then purchase the credit file in advance. No files will be available if the balance is 0 or in the negative.

Credit enquiry blocks must be purchased in advance by credit card at the following rates: 10 files at \$10 each; 50 files at \$9.50 each and 100 files at \$9 each. Users will have access to two types of credit reports (Equifax and Trans-Union) thereby providing them with an in-depth credit analysis of a potential tenant. Please note that postal codes are now required to obtain a credit file.

All users of the software must sign the rental offers for a prospective tenant and must keep all information about a tenant's credit file and history strictly confidential, and will not disclose the contents of the credit file to anyone. An APQ form is provided for this purpose.

To activate your free account, contact info@apq.org.



Le Propriétaire



Noël Hémond

Le choix du bénéficiaire de votre REER et autres stratégies

Le principe des régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) est assez simple et tout simplement remarquable sur le plan de la croissance des placements. Vous cotisez à votre REER, vous obtenez une déduction d'impôt immédiate jusqu'à concurrence de votre limite annuelle, et (avec un peu de chance) vous regardez votre argent croître à l'abri de l'impôt. Puis, à la retraite, vous en utilisez le produit, en totalité ou en partie, pour vous payer une « nouvelle » vie à votre goût.

Toutefois, une telle stratégie n'est efficace que si vous profitez de toutes les options à votre disposition pour optimiser le pouvoir et le potentiel de votre REER – pour vous et vos héritiers. Voici quelques stratégies de base à envisager :

Profitez au maximum des deux déductions REER spéciales

Ces déductions spéciales permettent de verser dans votre REER, avec report d'impôt, des cotisations dépassant vos droits de cotisation admissibles :

1. Allocation de retraite –

Si vous quittez un emploi après des longs états de service et recevez une indemnité ou une allocation de retraite, vous pouvez transférer à votre REER un montant égal à 2 000 \$ par année de service antérieure à 1996, et un montant supplémentaire de 1 500 \$ par année de service antérieure à 1989, à l'égard desquelles vous n'avez acquis aucun droit à des prestations de retraite.

2. Facteur de rectification–

Quand vous vous retirez d'un régime de pension d'employeur, ou d'un régime de participation différée aux bénéfices, vous obtenez un facteur d'équivalence si la valeur totale de la prestation que vous recevez du régime est inférieure aux facteurs d'équivalence déclarés antérieurement. Ce facteur de rectification rétablit les droits de cotisation inutilisés perdus. Si vous

avez changé d'employeur durant la dernière année, il peut être rentable de consulter un spécialiste pour bien évaluer vos options.

3. Un choix judicieux de bénéficiaire du REER sera profitable pour votre succession.

Dans la plupart des provinces, vous pouvez désigner le bénéficiaire de votre REER; la majorité des gens désignent systématiquement leur conjoint. Il existe de nombreux avantages à désigner un bénéficiaire :

- Si vous mourez sans avoir désigné un bénéficiaire, le fisc risque de gruger jusqu'à 48 % de la valeur totale de votre REER.
- À votre décès, dans la plupart des provinces, les placements deviennent immédiatement la propriété du bénéficiaire, de sorte qu'ils sont disponibles plus rapidement que s'ils étaient légués à votre succession.
- En règle générale, les placements REER ne font pas partie de votre succession; par conséquent, les frais d'homologation ne s'appliquent pas (sauf au Québec).
- Et, si votre bénéficiaire est votre conjoint (ou un enfant ou petit-enfant à charge handicapé), votre

REER est transféré avec report d'impôt au régime enregistré de votre bénéficiaire.

Faire des choix judicieux

Il existe toutefois des cas où il est plus avantageux de nommer votre succession bénéficiaire de votre REER. Ainsi, une partie du produit du REER est incluse dans le revenu imposable du défunt, et le reste, dans celui de son conjoint. De plus, en nommant votre succession bénéficiaire et en accordant aux liquidateurs de succession le pouvoir d'effectuer des transferts à imposition différée, vous pourriez être en mesure de réduire l'impôt à payer sur d'autres placements.

Votre REER constitue un élément important de votre régime de retraite global et de votre plan successoral. Afin de vous assurer de faire les choix judicieux qui permettent de garder le cap sur vos objectifs REER, et d'optimiser votre succession pour vos héritiers, adressez-vous à un conseiller financier professionnel.

**Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
tél : 514-817-3483**

 <p>HOCH / MAISON, 5 logements 29 X 47 jumelé (4 ½ et RDC 7 ½) cachet d'origine, boiserie, pl. bois franc, s-sol 8 p, RDC libre à l'acheteur 434 900 \$</p>	<p>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</p>					<p>ST-DONAT, Terrain sur bord de l'eau avec plage et ce terrain donne accès à un site exceptionnel pour développement avec vue spectaculaire du Lac Archambault, pour + 1 000 000 pc divisible, 492 900 \$ négociable</p>
 <p>ROSEMONT, 15 logements (4 ½) 4685 Jeanne d'Arc, 95 520 \$ de revenus bruts, chauff. locataires, 969 000 \$ Opportunité à saisir</p>	 <p>CÔTE DES NEIGES, 25 logements loués, 147 684 \$ de revenus bruts, pl. de bois franc, beaucoup de rénos, 1 250 000 \$ Bon investissement</p>	 <p>CENTRE-EST, Beau Triplex (4 ½) avec du cachet, pl. bois, boiserie, rénos, belle cour arrière, RDC libre à l'acheteur 249 000\$</p>	 <p>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 \$</p>	 <p>VILLERAY, 5 logements, 43 800 \$ de rev annuels, 45 pieds de façade, à 2 min du métro Beaubien, chauff. locataires 580 000 \$</p>	 <p>CENTRE-EST, Triplex dans secteur recherché, 24 240 \$ de rev bruts, 3 X 5 ½, idéal pour rénovateur, 239 000 \$ Vendeur motivé</p>	



suite de la page 10

L'État devrait cesser d'intervenir dans l'habitation

En réaction à ce rapport annuel de la SCHL sur les taux d'inoccupation et le prix des loyers, l'APQ avait tout un autre son de cloche évidemment. Elle devait signaler qu'on était encore à constater que les loyers du Québec étaient toujours très abordables et parmi les plus bas au Canada, que le taux d'inoccupation continue sa remontée, et même si les gouvernements on ralenti depuis quelques années la construction de nouvelles HLM.

“Nous croyons que les propriétaires devront revivre une période difficile au cours des années à venir avec un taux d'inoccupation qui ne cessera de progresser et les augmentations de loyers des dernières années sont loin d'avoir comblé la période difficile des années 1990,” a laissé savoir le président de l'APQ, Me Martin Messier.

Il devait aussi préciser, dans un communiqué émis aux médias d'information: “On devrait tous faire confiance davantage au libre marché, cesser toutes nouvelles constructions de HLM, aider les locataires à faibles revenus à se loger dans les logements du privé en les aidant financièrement. Ces mesures auraient pour effet de rétablir un meilleur équilibre dans un marché qui malheureusement en aurait bien besoin et où les interventions gouvernementales sont souvent faites avec le bouton de panique,” a précisé le président de l'APQ.

Enfin, l'Association a dit souhaiter qu'un gouvernement ait le courage de tout dépoussiérer le monde de l'habitation résidentielle, en cessant d'intervenir à outrance par la suite, et les cycles qu'on connaît à environ tous les dix ans prouvent bien que le marché peut répondre de lui-même à bien des questions.



www.leproprietaire.ca
est un nouveau site
d'information pour
les propriétaires

Oui, c'est tout nouveau!

Les propriétaires de logements locatifs pourront s'informer à partir du site www.leproprietaire.ca, une façon simple et rapide pour suivre toutes informations pertinentes du monde fascinant de l'immobilier. En collaboration étroite avec le journal Le Propriétaire, il sera possible de visionner en

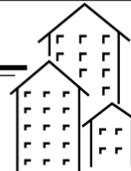
ligne des articles qui pourront intéresser les propriétaires, les locataires, les gestionnaires, les investisseurs.

Il sera aussi intéressant de connaître les prochains événements qui peuvent vous intéresser de près comme propriétaire, et investisseur.

Vos commentaires seront appréciés à info@leproprietaire.ca.



Propriétaires



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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec



Residential Construction in Quebec Down 14 per cent in December

According to the results of the monthly survey conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), residential construction declined significantly in December, in Quebec. The total of 3,434 new units started in urban centres with 10,000 or more inhabitants made for a decrease of 14 per cent in relation to the same month in 2004. The December results brought the annual urban starts total to 41,252 units, down by 12 per cent from 2004.

“The 2005 results were very well in line with the forecast made the year before. As we often said, the very high level of construction in 2004 was not sustainable given the slowdown of the Quebec economy in the last two years (particularly in the employment sector) and the greater availability of existing homes, not to mention stable migration. We maintain

that these results mark the start of a downward trend. The said, the volume of housing starts in 2005 remains relatively high, reflecting a context where demand is still present,” indicated Kevin Hughes, Senior Economist of the Province of Quebec, at CMHC.



In the single-detached home

category, Quebec registered a decline of 10 per cent. In fact, 1,161 new dwellings were started in December 2005, compared to 1,291 during the same period the previous year. This result was attributable to the significant decreases recorded in the census

metropolitan areas (CMAs) of Ottawa-Gatineau (Quebec part) (-60 per cent) and Montréal (-11 per cent). In the other CMAs, this type of construction was up slightly. In agglomerations with 50,000 to 99,999 inhabitants, such starts also posted a small gain (+7 per cent) over December 2004. However, in

the fourth quarter, single-detached

home starts fell by 11 per cent in smaller urban centres (with 10,000 to 49,999 inhabitants) in relation to the same period in 2004.

Down by 16 per cent from December 2004, urban multiple starts also sustained a notable decline. The areas of Gatineau (-76 per cent), Sherbrooke (-39 per cent) and Québec (-16 per cent) registered particularly remarkable decreases in comparison with the same period in 2004. Exceptionally, the provincial decline was not due to the situation in the Montréal area, which, with its 1,447 starts, posted a gain of 5 per cent over December 2004. Multiple housing starts also went up in the Saguenay area. In agglomerations with 50,000 to 99,999 inhabitants, such starts registered a less significant decrease (-4 per cent) this past month, while, in the fourth quarter, the number of multiple housing units that got under way in smaller urban centres (with 10,000 to 49,999 inhabitants) was down by 27 per cent from the same quarter in 2004.



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!**