



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

Le Propriétaire Journal

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 22, No 12

Décembre 2005



JOYEUSES FÊTES

**Pour tout
savoir
sur la
situation
du
logement
en 2006**

**Gatineau
26 janvier
Montréal
17 janvier**

**Pour réserver
(page 5)**



***L'APQ
invite les
propriétaires
à ajuster
leurs loyers
aux prix
du marché
en 2006...***

page 20

Des cours de formation pour les membres de l'APQ
page 11

L'APQ et le RPHL réagissent lors d'une rencontre au bureau du ministre de la Justice à Québec et refusent de participer à la commission parlementaire

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie (RPHL) ont réagi fortement à la présentation du projet de loi 133 du ministre de la Justice M. Yvon Marcoux, qui va permettre à un locataire de résilier son bail, si, en raison de la violence d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, sa sécurité et celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

Une réaction vive de la part des deux regroupements de propriétaires qui ont été invités à une rencontre au cabinet du ministre à Québec le 28 novembre dernier. Les représentants du ministère ont voulu minimiser l'impact de ce changement à l'article 1974 du Code civil du Québec, qui permettrait ainsi de résilier un bail avec un avis de trois mois, ou avant selon la durée des baux, pour des personnes victimes de violence conjugale.

Me Martin Messier, le président, a laissé entendre clairement aux représentants du gouvernement que le ministre faisait fausse route en voulant intervenir dans un bail (contrat) signé entre deux parties, tout en rappelant clairement qu'il était contre le principe que le propriétaire devait faire les frais d'une telle mesure. Par contre, il a dit comprendre et sympathiser avec les personnes qui font face à la violence conjugale, mais n'est

pas d'accord pour qu'on en fasse payer le prix aux propriétaires de logement seulement et que les mesures devraient être prises à partir des taxes des contribuables. De plus, les locataires peuvent utiliser la cession de bail, une mesure très rapide pour pouvoir résilier ce même bail.

"C'est une question de principe", a laissé entendre Me Messier, tout en ajoutant qu'il était décevant de constater cette nouvelle mesure à la pièce dans l'habitation alors que le premier ministre lui-même avait promis de faire une politique globale de l'habitation, invitant les propriétaires à être patients, lorsqu'ils font des demandes particulières.

L'ajout à l'article 1974

Lorsqu'un membre du cabinet du ministre a rétorqué à Me Messier que l'article 1974 du Code civil prévoyait déjà des mesures de résiliation de bail lorsqu'une personne âgée obtient une place dans un HLM, mais celui-ci a tout simplement répondu que même si cet article avait été adopté dans le passé, ça ne veut pas dire que

l'APQ et le RPHL étaient d'accord.

Le projet de loi 133 prévoit cet ajout à l'article 1974 du Code civil du Québec: "Dans le cas de violence ou d'agression à caractère sexuel, l'autorité concernée est un fonctionnaire ou un officier public, désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant

cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui."

Des dés déjà pipés

Lors de la rencontre, les regroupements ont refusé, même s'ils ont été invités officiellement à le faire, à participer à la commission parlementaire qui suivait dans les jours suivants à Québec. Le message envoyé au cabinet du ministre de la part des deux Associations était déjà très clair.

Communiqué déclencheur

Des communiqués de presse émis par les Associations ont tout déclenché dans ce dossier, suite à un article de la presse canadienne, alors que les propriétaires n'avaient même pas été consultés. Parmi les réactions, cette rencontre convoquée au cabinet du ministre Yvon Marcoux.

"Les propriétaires de logements locatifs en ont assez de faire de plus en plus les frais de mesures sociales de la part des gouvernements qui se permettent de piger allègrement dans leurs poches leurs manques à gagner pour venir en aide aux plus démunis de notre société québécoise. Il y a déjà la cession de bail qui avantage fortement tous les locataires présentement au Québec, sans adopter encore des lois pour aider socialement certaines personnes qui rencontrent des problèmes, et curieusement, ce sont encore les propriétaires qui devront subventionner l'Etat à partir de leurs revenus," avait laissé savoir Me Martin Messier.

Il devait aussi préciser: "Mais, dans quelle société vivons-nous exactement? C'est quoi cette idée géniale de faire subventionner tous les maux et problèmes de notre société par les propriétaires privés de logements, qui sont de bons payeurs de taxes, ces mêmes revenus de taxation qui doivent servir entre autres à aider les plus démunis de notre société?"



Me Martin Messier

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



Recommandations appréciées avec un test audit énergétique

Un membre de l'APQ, M. Bernard Marois, a eu le privilège de bénéficier d'un test audit énergétique gratuit réalisé par M. Douglas Labelle, conseiller à l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. L'heureux gagnant avait participé à la dernière réunion de propriétaires, organisée par l'Association. M. Labelle a réalisé le test dans un immeuble de la rue Gatineau à Montréal, et les recommandations faites pour améliorer les coûts énergétiques ont été très appréciées par le propriétaire. La photo nous montre dans l'ordre M. Douglas Labelle, et M. Bernard Marois.

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™
Partenaire avec l'Ordre du Québec

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



Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Le Premier Ministre du Québec, M. Jean Charest, et son gouvernement, nous ont promis une politique globale de l'habitation. Nous comprenons que le projet est important, et que le gouvernement doit prendre le temps d'en faire l'accouchement, mais nous avons compris également que nous ne pouvons obtenir une partie de nos revendications alors qu'on nous a déjà servi l'argument à l'effet qu'il fallait attendre le projet global.

Bonnes intentions mais que vient faire le ministre de la Justice, M. Yvon Marcoux, avec son projet de loi 133 permettant l'annulation

Il faut cesser de piger dans l'assiette du propriétaire

d'un bail en cas de violence conjugale ou d'agression sexuelle, en modifiant l'article 1974 du Code civil du Québec, qui permet déjà entre autres aux personnes âgées qui obtiennent une place dans un HLM de quitter un logement après un avis de trois mois.

Voilà! Le gouvernement n'est tout simplement pas conséquent. Pourquoi ne pas ramener sur le projet de politique globale toutes ces intentions en évitant de réagir à la pièce aux moindres pressions de certains groupes sociaux. Le ministre de la Justice devrait attendre pour faire des changements à la loi alors que nous croyons que les propriétaires n'ont pas à faire les frais d'une telle mesure.

Nous sympathisons avec les gens, souvent les plus démunis, qui rencontrent des problèmes particuliers dans notre société, et nous devons les aider. Mais,

comment peut-on comprendre que le propriétaire privé de logements locatifs devrait subventionner directement des mesures apportées par le gouvernement alors que l'aide devrait être puisée à même nos taxes comme contribuables. Tout le monde pige allègrement dans l'assiette du propriétaire et on se demande vraiment pourquoi, mais nous savons cependant qu'il est sûrement plus simple de fonctionner ainsi.

Nous avons rencontré des représentants du cabinet du ministre de la Justice, M. Yvon Marcoux, pour informer clairement qu'il s'agissait d'une question de principe, et de voir à respecter le bail (contrat) signé par deux parties. Si c'est une question économique, pourquoi le locataire ne se servirait pas de la cession de bail pour se libérer de ses obligations, quel que soit le problème personnel à survenir.

Mais, en conclusion, nous demandons au gouvernement du Québec, au Premier Ministre, M. Jean Charest, à la ministre des affaires municipales Mme Nathalie Normandeau, au ministre de la Justice M. Yvon Marcoux, d'être conséquents dans leurs gestes et promesses, alors que nous croyons toujours qu'il faut tout revoir au sein de l'habitation et non pas agir à la pièce en légiférant de part et d'autres. C'est à suivre.

En cette période de l'année, je tiens à vous offrir mes meilleurs vœux pour la période des Fêtes, en mon nom personnel, au nom de l'APQ et de tout son personnel.

Picking in the Landlord's Pocket Book has to Stop

Jean Charest, Quebec's Prime Minister and his government promised us a new habitation policy this fall. We can understand that this is an important project and the government should not make any hasty decisions. We also understand that in order to obtain our demands we have to wait for the global project.

With all these good intentions what does Yvon Marcoux, Justice Minister think he is accomplishing with his new bill 133 that permits the cancellation of a lease in the case of conjugal violence or sexual aggression. He wants to modify article 1974 in *Quebec's Civil Code* which already permits elderly persons who obtain low income housing to leave their current apartment with a three month notice.

The government is simply not

being rational. Why not include this bill in the global policy with all its good intentions instead of reacting to pressure tactics from certain groups. The Justice Minister should wait before making changes to existing laws because we believe that the landlords should not have to pay for this.

We can certainly sympathize with people that are less fortunate and that have to face hardships in our society and of course we should help them. Although should we go so far as making the landlord of privately owned apartments responsible for these problems when the government should be the one subsidizing these problems with the money of the contributors. Everyone is picking from the

landlord's pocket book and we do not have to wonder why, it seems that it is the simplest solution to the problem.

We met with the representatives from the Justice Minister, Yvon Marcoux's, cabinet to inform them that respecting the lease (contract) between the two parties was a matter of principle. If it is a question of economics or whatever the nature of the problem is the tenant can use the lease transfer to liberate themselves from their lease obligations.

In conclusion we ask the Quebec's Prime Minister, Jean Charest, Minister of Municipal Affairs, Nathalie Normandeau, and Justice Minister, Yvon Marcoux to be rational in their promises. We still believe that everything has to be looked over in the habitation sector as a whole and not legislate it piece by piece.

The APQ staff and I would like to wish you *Happy Holidays*.

Volume 22, numéro 12
Décembre 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
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régner
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



Rencontres de propriétaires les 17 et 26 janvier 2006

Tout sur la situation du logement à Gatineau et Montréal

Le taux d'inoccupation, les hausses de loyers survenues au cours de la dernière année, les loyers moyens: voici des éléments du menu pour des rencontres de propriétaires qui

se tiendront le 17 janvier prochain à Montréal, et le 26 janvier 2006 pour la région de Gatineau.

La rencontre de Montréal doit avoir lieu à l'Auberge Universel (Salon Viau), 5000 rue Sherbrooke Est à 19 heures. Pour l'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.

Pour les propriétaires de la région de Gatineau, la rencontre aura lieu à l'Hôtel Hilton Lac Leamy (salon Morrice), Gatineau. Une analyste de la SCHL sera également disponible comme conférencière initiée par l'APQ.

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

Il faut réserver notre place en composant le 514-382-9670, poste 0, pour Montréal; et le 819-771-5224 pour Gatineau.






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. Entre 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
andiegagne@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



Le Propriétaire

Lettre adressée à:
Monsieur Michael Reilley
Perrefonds, Qc

Objet: La méthode de contrôle des loyers au Québec

Monsieur,

La lettre que vous adressiez à la ministre des Affaires municipales, Mme Nathalie Normandeau, le 20 août dernier, m'a été transmise pour réponse et j'en ai pris connaissance avec intérêt. Vous faites ressortir une contrainte qui découle, selon vous, de la réglementation en matière de contrôle des loyers.

Vos propos expliquent que vous avez acquis par donation un

immeuble ayant appartenu à votre mère, il y a trois ans. Vous précisez que les loyers de 190 \$ par mois, à l'origine, ont été portés à 240 \$ suite à des augmentations de 50 \$ par mois par logement que vous avez obtenues de vos locataires sur une période de trois ans. Vous soumettez enfin que votre projet de rénovation ne peut se réaliser puisque la Régie du

La présidente de la Régie du logement réagit aux immeubles "cul-de-sac"

logement n'accorde une hausse de loyer qu'une fois les travaux réalisés, qu'elle applique des taux d'augmentation qui ne vous permettent pas de majorer vos loyers à la valeur du marché et qu'il vous est impossible d'obtenir le financement nécessaire en raison des faibles revenus que vous procurent ces loyers.

En premier lieu, je tiens à vous assurer que si le Québec a adopté une forme de contrôles des loyers, ce n'est pas dans le but de nuire à la libre entreprise, mais plutôt de favoriser un environnement du marché locatif qui soit à l'abri d'abus de toutes sortes. D'ailleurs, l'intervention gouvernementale s'opère d'une manière souple, puisque la législation québécoise privilégie la liberté contractuelle entre les parties. Cela signifie qu'on reconnaît au propriétaire et au locataire le droit de s'entendre sur une hausse de loyer selon leurs propres considérations, comme vous êtes parvenu à le faire au moment de la prise en charge de

l'immeuble.

En ce qui concerne l'impasse que vous avez illustré, il est vrai que le règlement sur les critères de fixation de loyer ne permet aucun rattrapage, parce qu'il se veut respectueux des ententes conclues antérieurement. C'est la raison pour laquelle la Régie du logement s'appuie sur les développements survenus au cours de la dernière année seulement, lorsqu'elle est saisie d'une demande de fixation.

Cependant, votre commentaire arrive à point, étant donné que ce règlement fait présentement l'objet d'une révision dans le but de s'assurer qu'il réponde adéquatement aux réalités modernes. Il s'inscrit dans un dossier plus ample sur l'habitation au Québec, pour lesquelles des consultations publiques seront tenues ultérieurement. La question du rattrapage pourrait y être débattue à nouveau.

En espérant que ces renseignements restaurent en partie votre confiance à l'égard du contrôle des loyers, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*La présidente,
France Desjardins*

c.c.Mme Nathalie Normandeau
Ministre des Affaires municipales
et des Régions



L'immeuble "cul-de-sac" de Michael Reilley

**Multi-Prêts voit *GRAND,*
comme vous!**

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Soeurs (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**



Residential Construction Declines in Quebec in November

According to the results of the survey conducted this past month by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the slowdown in residential construction continued in November, in Quebec. Just under 4,000 new housing units were started this past month in urban centres with 10,000 or more inhabitants, for a decrease of 16 per cent in relation to November 2004. Both multiple and single starts fell,

in comparison with the same period last year.

In the single-detached home segment, 1,293 starts were enumerated (-20 per cent). The decreases were particularly significant in the three largest census metropolitan areas (CMAs) in Quebec (Gatineau, Montréal and Québec) and in the urban agglomerations with 50,000 to 99,999 inhabitants. Conversely, construction picked up the pace in the Saguenay, Sherbrooke and Trois-Rivières CMAs.

"The resale market is starting to ease in certain CMAs, like Montréal and Gatineau, while, in other areas, there are still only 4 to 5 sellers for every buyer, which partly explains the different dynamics in the residential construction sector," indicated Kevin Hughes, Economist at CMHC.

Likewise, multiple housing starts fell in November, reaching 2,694 units (-14 per cent). Decreases were observed in most areas with 50,000 or more inhabitants. The only

exceptions were Gatineau (where retirement home construction drove up the results) and Trois-Rivières. In the case of Trois-Rivières, the low vacancy rate (1.2 per cent in 2004) stimulated the construction of rental housing, not only in November, but also throughout the year.

The slowing trend became even stronger with the November results. In fact, total starts for the first eleven months of the year reached 37,781 units, down by 12 per cent in relation to the same period last year. "Starting in 2005, as we had forecast, we observed a change of direction in the residential construction sector," noted Mr.

Hughes. "The steady rise in new home prices for the past few years, combined with lower job creation, will have finally cooled the ardour of many

buyers," he concluded.

Elsewhere in Canada, the 2005 results show that the Ontario and Atlantic regions also registered decreases of 10 per cent and 2 per cent, respectively, while activity remained relatively stable on



job sites in British Columbia. Conversely, residential construction rose in the Prairies (+4 per cent).

La construction résidentielle continue de diminuer lentement au Québec

Tout comme les mois précédents de l'année 2005, la construction résidentielle a connu un léger ralentissement en novembre au Québec. Près de 4 000 nouveaux logements ont levé de terre durant cette période, soit un recul de 16 mises en chantier par rapport à la même période l'an dernier.

Ces chiffres sont fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), suite à son enquête sur l'évolution de la construction résidentielle.

Du côté des maisons individuelles, on a relevé 1 293 mises en chantier (-20 %). Le recul a été particulièrement important dans les trois plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, soit Gatineau,

Montréal et Québec, ainsi que dans les agglomérations urbaines comprenant de 50 000 à 99 999 habitants.

Toujours selon la SCHL, à l'inverse, le rythme de la construction a augmenté dans les RMR de Saguenay, de Sherbrooke et de Trois-Rivières.

"Le marché de la revente commence à se desserrer dans certaines RMR, comme Montréal et Gatineau, alors qu'on ne compte encore que 4 à 5 vendeurs par acheteur dans d'autres régions, ce qui explique en partie les dynamiques différentes dans le secteur de la construction résidentielle", affirme Kevin Hughes, économiste à la SCHL.

Une diminution des mises en

chantier également en novembre, pour les logements collectifs pour s'établir à 2 694 durant cette période (-14 %). Le recul a été observé dans la majorité des régions de 50 000 habitants et plus. Seules les régions de Gatineau (où la construction de logements pour aînés a fait grimper le bilan) et de Trois-Rivières, ont fait exception. Dans le cas de Trois-Rivières, le faible taux d'inoccupation (1,2 % en 2004) a favorisé la construction de logements locatifs, en novembre, mais également tout au long de l'année.

La tendance au ralentissement s'est ancrée encore plus avec les résultats de novembre. Ainsi, le bilan des onze premiers mois de l'année s'élève à 37 781 mises en

chantier, soit 12 % de moins que durant la même période de l'année dernière.

"À partir de 2005, comme nous l'avions prévu, nous avons assisté à un changement de cap sur le marché de la construction résidentielle", rappelle M. Hughes tout en ajoutant que "l'augmentation constante du prix des maisons neuves depuis quelques années, associée à une création d'emplois plus faible, aura fini par refroidir l'ardeur de plusieurs acheteurs."

Ailleurs, au Canada, le bilan de 2005 révèle que l'Ontario et la région de l'Atlantique ont aussi enregistré une baisse de 10 % et de 2 %, respectivement, alors que l'activité demeurerait relativement stable sur les chantiers de la Colombie-Britannique. À l'inverse, la construction résidentielle a augmenté dans les Prairies (+4 %).



Me Robert
Soucy

Le respect de la parole donnée par un locataire

Une locataire a quitté son logement en date du 3 novembre 2003 afin d'occuper un logement situé dans une résidence pour personnes âgées. Aucun avis en vertu de l'article 1974 du Code civil du Québec n'a été expédié au locateur. Les parties ont plutôt conclu une entente en date du 17 octobre 2003 rédigée comme suit :

“1. La résiliation du bail actuellement en vigueur entre les parties se fera en date du 1^{er} novembre 2003.

2. Le locataire convient de libérer le logement faisant l'objet du bail le jour ci-haut cité à l'article 1.

3. Le locataire paiera au locateur le jour du

déménagement la somme de 419.00\$ à titre d'indemnité de relocation, sans recours quelconque en réclamation contre le locateur pour le mois de novembre et 1 chèque de 838.00\$ en date du 1^{er} décembre couvrant le mois de décembre et janvier 2004.”

Les faits

Le loyer du mois de novembre 2003 a été payé, mais le chèque de 838.00\$ a fait l'objet d'un arrêt de paiement. La locataire prétend qu'elle ne doit rien au locateur puisque le logement a été occupé tout de suite après son départ. Le locateur admet que le logement a été occupé immédiatement après le départ de la locataire mais il affirme qu'il n'a reçu du loyer qu'à compter du 1^{er} janvier 2004.

Dans la présente affaire, la preuve ne démontre pas que la locataire, âgée de 71 ans, a été induite en erreur, intimidée ou autrement forcée de signer l'entente.

La locataire avait le loisir de s'informer de ses droits mais ne l'a pas fait. Comme l'entente prévoit que la locataire devait libérer le logement le 1^{er} novembre 2003, rien n'interdisait aux locateurs de relouer le logement par la suite. Lorsqu'un locataire désire mettre fin à son bail en cours de bail, plusieurs options s'offrent à lui, dont celle de négocier avec le locateur.

Le droit

La locataire pouvait envoyer un avis conforme à l'article 1974 du Code civil du Québec, si elle désirait bénéficier de la protection de la loi, ce qui n'a pas été fait. L'article 1974 du Code civil s'énonce comme suit :

“1974. Un locataire peut résilier le bail en cour, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut

aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap où, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission. À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois.!!

Selon la Régie du logement, l'entente intervenue le 17 octobre 2003 constitue une transaction qui ne peut être annulée que pour les causes prévues à la loi. Dans le présent cas, la locataire n'a jamais envoyé l'avis prévu à l'article 1974 précité, de sorte que la transaction doit être interprétée en dehors du cadre de cet article.¹

Conclusion

La Régie du logement a refusé d'annuler la transaction intervenue de bonne foi entre les parties. La transaction est un contrat dont le consentement doit être libre et éclairé. Pour obtenir l'annulation d'un contrat, le demandeur doit prouver que son comportement a été vicié par l'erreur ou la crainte. Dans le présent cas, la locataire avait consenti de bonne foi à payer deux (2) mois de loyer au locateur. Malgré le fait que le locateur a loué à un tiers immédiatement après le départ de la locataire, cette dernière ne peut pas obtenir le remboursement des deux (2) mois de loyer qu'elle a déjà consenti de payer. Elle doit respecter la parole donnée.

1. Régie du logement J.L. (2005) pages 111 et 112.



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

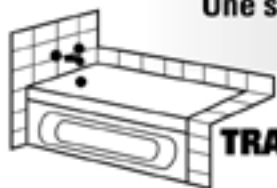
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

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.



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



Une lectrice se plaint du “contact froid” des régisseurs de la Régie du logement

Repentigny, 06 décembre 2005

Mme France Desjardins

Présidente de la Régie du logement

5199 Sherbrooke est, bureau 2161

Montréal, Québec

HIT 3X1

Objet : Décision liée à la demande 31 051012

024 G

Madame,

C'est la troisième fois cette année que je remplace mon père à une audience de la Régie du logement pour le recouvrement de loyers impayés. Le hasard étant qu'il se trouvait à l'extérieur de la Province au moment fixé par la Régie.

Néanmoins, ces trois fois me suffisent pour établir une constante sur la façon que se déroulent ces audiences.

D'abord, le très grand retard de temps qui s'écoulera entre l'heure fixée et l'heure réelle de l'audience. Ensuite, le contact froid, désabusé et agressant des régisseurs. Et enfin, les jugements qui montreront que les faits ont été ni retenus ni analysés, et dont la résultante s'avérera tantôt fautive, tantôt contradictoire – à moins qu'il ne s'agisse de préjugés ou d'une décision arbitraire, voire celle du jour, qu'on applique pour tout le monde.

Pardonnez-moi mais, par définition, le mot « RÉGIE » signifie la « gestion d'un service public qu'assurent soit des agents nommés par l'autorité [...], soit une personne n'en supportant pas les risques mais [qui est] intéressée au résultat de l'exploitation¹ ».

Sachez Madame, que vos agents ne semblent pas «intéressés au résultat de l'exploitation» et que, en ce qui me concerne, la Régie du logement est loin de m'avoir donné un service dont la gestion serait qualifiée d'excellente.

- Le 21 novembre dernier, je me suis présentée à 14h10 pour une cause inscrite à 14h30 ;

- La cause a été entendue à 16h47 ;

- Je suis restée 2 minutes dans la salle d'audience ;

- Le procureur a regardé négligemment ma procuration –l'a-t-il regardée ? ; - Aux deux seules questions que j'ai posées, il m'a répondu « je vous ai dis que j'allais réfléchir » ;

- Et, à la réception du jugement, je constate une erreur de même qu'un paradoxe. Ainsi comment expliquez-vous que, dans un même paragraphe, nous ayons et l'acceptation de la résiliation du bail, et le rejet de la demande en résiliation de ce bail. C'est vrai qu'il y a matière à réfléchir...

Comprenez-moi, je ne m'attends pas à vivre une partie de plaisir en me rendant à la Régie du logement (sans compter que m'a présence, en quelque sorte, est fortuite puisque mon père ne récupérerait probablement pas l'argent qu'il lui en a coûté ou celui que l'on lui doit déjà), mais il serait normal que la personne sinon la cause soient traitées correctement.

1) Il s'agit d'un service PUBLIC. Donc, il y aura un contact avec des personnes HUMAINES, c'est-à-dire avec des personnes qui posent des questions, qui essaient de comprendre, qui veulent rendre service ou gagner honnêtement leur vie, qui paient des impôts, et qui ont une vie à l'extérieur de la Régie (des enfants, par exemple, qui sont seuls à la maison, parce que leur maman est retenue à la Régie, et que leur maman..., elle n'a pas envie

de se faire snober inutilement par un mec qui se montre ennuyé de faire son travail).

2) Il s'agit d'un service de LOIS. Donc, il devrait y avoir une cohérence entre les renseignements donnés par la Régie (les préposés, les dépliants, etc.) et les jugements des régisseurs ; et ces jugements devraient être clairs, crédibles, et à l'image des faits présentés lors de l'audience.

Je ne veux pas contester la décision que je viens de recevoir, je veux simplement vous dire que pour moi, simple citoyenne, il est clair qu'il faudrait réviser la façon de procéder à la Régie du logement. La Régie a une autorité légale d'accord, mais toujours faut-il qu'elle soit

conforme aux principes de la justice, de la morale et de la vérité.

Au fond, le régisseur qui a traité la demande ci-haut mentionnée ne se distingue pas des autres régisseurs que j'ai rencontrés cette année (me remémorant ma 1^{ère} expérience d'audience, ce monsieur, en restant glacial, m'apparaît plutôt sympathique finalement). Non, je réagis à celle-là, parce que dans le jugement, l'absurdité de la rencontre transparaît, parce que comme ici « les écrits restent », la contradiction est patente.

Élaine-Marie Rouleau

c.c. M. Yvon Marcoux, ministre de la justice

c.c. Association des propriétaires

ça cache ça dure...

BÉTONEL MD
le vrai magasin de peinture

Nous profitons de la période des Fêtes pour vous offrir nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de prospérité !

Joyeuses Fêtes à tous les membres !

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	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
Charlesbourg	5020, 1 ^{er} Avenue	418-628-1984			

1-888-Bétonel

www.betonel.com





Berthold
Lévesque

La SCHL invite les constructeurs de condos à modérer leur enthousiasme

La dernière conférence annuelle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui se tenait à Montréal devait permettre de faire le point sur la construction résidentielle sur l'île de Montréal. D'entrée de jeu, Patricia dépot, analyste de marché, a précisé cette nouvelle toile de fond de la Ville qui depuis la fin des années 80 s'est transformée sur le plan économique, social, environnemental et démographique.

“Ces changements ont eu des répercussions non négligeables sur le marché de l'habitation, tout en assistant en particulier à la revitalisation de certains quartiers.”

La copropriété est maintenant bien implantée dans le territoire et les projets sont plus nombreux que jamais mais l'organisme invite les promoteurs à modérer leur enthousiasme, alors que le nombre d'unités actuelles dépasse la demande. D'ailleurs, des constructeurs font de plus la location de condos, dans un marché de logements locatifs qui connaît d'ailleurs une hausse de plus en plus importante de son taux d'inoccupation.

Par contre, la conférencière laisse entendre que la vigueur de l'économie montréalaise a incité plusieurs immigrants à venir s'installer sur l'île de Montréal, qui a eu pour effet d'entraîner un accroissement de la population et le besoin de nouveaux logements.

Au niveau du marché de la

revente, l'activité va demeurer, mais les ventes vont diminuer, sauf pour les copropriétés. Si l'on se base sur les tendances des cinq dernières années, on devrait retrouver la majorité des transactions au péricentre de l'île; l'Ouest accaparera la majeure partie des ventes de maisons unifamiliales; les copropriétés auront la cote presque partout; et les plex se vendront principalement au centre et au péricentre. “Les acheteurs prennent aussi plus de risques”, devait préciser Mme Depot.

plus abordable de l'île, même s'il a connu d'importantes hausses de prix.

Le centre du territoire est le seul secteur qui n'avantage plus les vendeurs de copropriétés.

Au niveau des perspectives à

développement résidentiel sur l'île de Montréal, et malgré la rareté des terrains, il y aurait encore place à la croissance. Une bonne part des logements pourront être construits sur des terrains déjà propices à la construction.

Au niveau des enjeux et des défis, puisque la population vieillit, Montréal comptera plus que jamais sur la migration pour assurer sa croissance. Dans ce contexte d'ailleurs, Montréal devra maintenir son positionnement économique et continue d'investir dans les infrastructures de transport



Les condos ont poussé comme des “champignons” dans le centre-ville d'Anjou.

Le marché demeurera à l'avantage des vendeurs, mais la négociation devra être plus serrée, surtout pour les propriétaires de haut de gamme ou de copropriété. Le centre du territoire est le seul secteur qui n'avantage plus les vendeurs de copropriétés. Les prix augmenteront encore en 2006, mais à un rythme modéré. Enfin, l'Est demeure le marché encore le

moyen terme, il faudrait un peu plus de 7 000 nouveaux logements annuellement au cours des dix prochaines années, selon les spécialistes de la SCHL. “Le profil démographique qui se dessine à l'horizon favorisera surtout les logements collectifs.”

Il y a encore un potentiel de

afin de continuer à attirer les gens sur l'île.

“Le potentiel de croissance étant moindre que ce que l'on connaît actuellement, les joueurs les plus solides financièrement ou les plus innovateurs auront plus de chance de se tailler une place de choix sur le marché.”



En février et mars 2006

Des cours de formation pour les membres de l'APQ

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



Me Robert Soucy

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.

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 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 respecter pour fonctionner légalement, surtout lorsqu'il doit y avoir évacuation de locataire.

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.

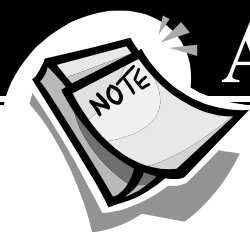
On se doit de réserver le plus rapidement possible en composant le 382-9670, poste 0 ou solange@apq.org

Conférence sur les économies d'énergie dans les immeubles à logements

Monsieur Douglas Labelle, consultant de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec, était le conférencier invité à la dernière rencontre de membres de l'APQ qui se tenait à l'Hôtel Hilton Lac-Leamy, à Gatineau. Le conférencier a donné des conseils aux propriétaires au niveau de moyens à prendre pour faire baisser les coûts d'énergie dans leurs immeubles, tout en donnant des détails sur les programmes existants à ce niveau.



Une photo prise à cette occasion nous montre dans l'ordre, M. Douglas Labelle, directrice-adjointe de l'APQ-Outaouais, Mme Colette Forget, Mme Mariette Franz, conseillère aux membres, et Me Martin Messier, président de l'APQ.



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

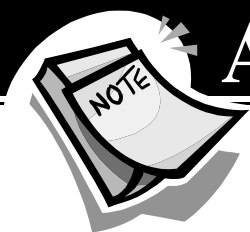
Montréal (Québec)

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

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

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, déglacage, 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

Projim inc.

Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@projim.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 logements 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

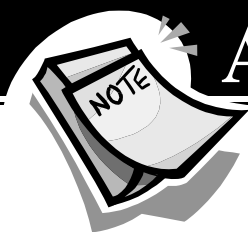
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

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, encaissement

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
- Expectation 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

*Profitez
de
cet
espace
pour
faire
connaître
vos
produits
ou
services*

(514) 382-9670

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

Médiation

Sylvain Dionne, T.P.

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

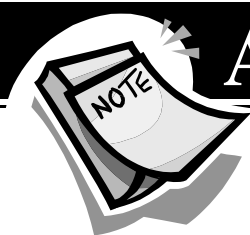
- Spécialiste en conflit de construction
- Locateur-locataire, vices cachés
- Acheteur-vendeur
- Inspection en bâtiment (pré-achat, résidentiel, multi-logements et commercial)

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 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 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

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, prélares, 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)

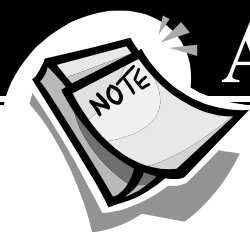
Construction Norabec inc.

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

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

(514) 382-9670



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

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
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

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**

Bienvenue dans un taudis...

Article intégral du Journal La Presse, édition du 30 novembre 2005, sous la plume du journaliste Hugo Meunier

“Bienvenidos a casa”, peut-on lire sur le mur en entrant chez les Cifuentes, une famille d’origine guatémaltèque, dont les sept membres vivent entassés dans une HLM insalubre de la Petite-Bourgogne, à Montréal.

Moisissure, insectes, plomberie en ruine, humidité, plafond gondolé par l’eau et chaleur suffocante, le logement des Difuentes n’a jamais été rafraîchi depuis leur arrivée il y a sept ans. “C’est trop petit pour nous”, lance sans surprise Fuluia Cifuentes, debout dans une petite chambre où dorment trois de ses cinq enfants.

Selon la Fédération des

locataires d’habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), les 307 HLM des îlots Saint-Martin n’ont jamais été rénovées depuis leur construction en 1969. Reportés depuis 2003, les travaux jugés “prioritaires et urgents” par l’Office municipal d’habitation de Montréal, sont évalués à plus de 2 millions de dollars.

L’état des îlots Saint-Martin n’est pas un cas isolé. D’autres locataires de la Petite-Bourgogne ont aussi ouvert leurs portes aux médias, hier, pour permettre aux occupants de témoigner de l’état parfois lamentable de leur HLM.

Par ce coup d’éclat, la FLHLMQ exhorte le gouvernement provincial à injecter d’urgence 100 millions pour rénover le parc immobilier des HLM, dans lesquelles vivent 65 000 ménages à faible revenu de la

province. À Montréal, les besoins sont estimés à 48 millions pour les 22 000 HLM.

“On lance aujourd’hui un cri d’alarme”, a indiqué la porte-parole de la fédération, Claude Majeau, qui demande au gouvernement de doubler les sommes consacrées à la remise en état des HLM.

Les HLM bénéficient d’ordinaire d’une enveloppe d’environ 50 millions par année de la Société d’habitation du Québec (SHQ). L’an dernier, la SHQ a débloqué un fonds spécial de 75 millions.

Au-delà de l’insalubrité, le problème fondamental est politique, croit Mme Majeau. “le

gouvernement attend que ça brise avant d’agir”, dénonce-

elle.

De l’autre côté de la rue, Sylvain Despatie grille une cigarette sur son lit, pendant que des journalistes prennent son minuscule logement d’assaut. “Il ya a des fuites d’air entre les portes et les fenêtres”, énumère le jeune homme.

La FLHLMQ estime que des travaux urgents doivent être réalisés dans 220 immeubles et sollicite une rencontre avec la ministre des Affaires municipales, Nathalie Normandeau, qui gère la SHQ.

“On reconnaît que le parc immobilier des HLM se fait vieillissant”, a admis hier l’attaché politique de la ministre.

Depuis quelques mois, la SHQ visite des HLM dans toute la province, pour obtenir le bilan de santé de l’ensemble des logements.

Revue de presse

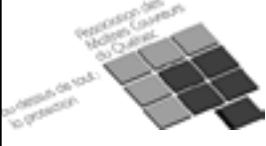


SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com

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



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

Réservations pour les rencontres de propriétaires

Montréal (17 janvier 2006) 514-382-9670, poste 0

Gatineau (26 janvier 2006) 819-771-5224



Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures

benor

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

8499 Place Devonshire Montréal, H4P 2K1
Tél.: (514) 737-7106
Fax.: (514) 737-4351



Noël Hémond

La majorité des Canadiens dépendront de leur Régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour leur assurer le soutien financier nécessaire à la retraite. La *qualité* de ce soutien – autrement dit, le revenu dont vous disposerez pour vivre votre retraite de rêve – dépend de votre décision d'agir *dès maintenant* afin d'optimiser les avantages qu'offre votre REER en matière d'épargne et de constitution de revenu. Mais si vous omettez de verser votre cotisation REER maximale, vous pourriez compromettre votre retraite et payer inutilement trop d'impôts cette année.

Pour l'année d'imposition 2003* :

- 5,9 millions de Canadiens ont versé au total 27,6 milliards de dollars dans leur REER.

- Cela représente seulement 9 % de l'ensemble des droits de cotisation disponibles.

- 78 % des contribuables canadiens ont des droits de cotisation inutilisés dans leur REER.

Un prêt REER vous convient-t-il?

- L'ensemble des droits de cotisations inutilisés totalise 342 milliards de dollars – ou 15 545 \$ par contribuable canadien. Il est vrai qu'il reste plusieurs mois avant la date de production des déclarations de revenus, mais il faut *dès maintenant* commencer à élaborer une stratégie – dont peut-être un prêt – pour tirer pleinement avantage de vos droits de cotisation au REER. Commencez par vérifier l'Avis de cotisation reçu de l'Agence du revenu du Canada par suite de la production de votre déclaration de revenus de l'an dernier afin de confirmer vos droits de cotisation – et prévoyez de les utiliser le plus rapidement possible, car :

- En cotisant à votre REER, vous pouvez augmenter le montant de votre remboursement d'impôt. De plus, l'argent versé pourra croître à l'abri de l'impôt, ce qui peut représenter un montant *très* substantiel au bout du compte.

Exemple: supposons que vous avez droit à une cotisation maximale de 3 000 \$ pour l'année d'imposition 2005. Selon votre fourchette d'imposition, cette cotisation vous permettrait d'obtenir un remboursement d'impôt immédiat de 1 500 \$ tout en s'ajoutant à vos économies qui fructifient à l'abri de l'impôt dans votre

REER. En fait, si vous laissez croître cette cotisation, à un taux annuel composé de 8 %, elle vaudrait 30 188 \$ avant impôt dans 30 ans !**

- Il ne fait aucun doute que votre stratégie REER la plus prometteuse consiste à optimiser vos cotisations *chaque* année. Et, bonne nouvelle, vous pouvez toujours rattraper les années antérieures à l'égard desquelles vous n'avez pu verser vos cotisations maximales. Le gouvernement vous permet d'accumuler et de *reporter* sur les exercices ultérieurs vos droits de cotisation inutilisés des années antérieures (depuis 1991). Et, plus vous commencez tôt à rattraper le temps perdu, mieux vous vous en tirerez, car vos économies fructifieront plus longtemps à l'abri de l'impôt.

Les établissements financiers offrent souvent des prêts REER au taux préférentiel ou mieux, si bien qu'il peut être judicieux d'emprunter afin d'accroître votre cotisation de 2005. Disons que vous empruntez 10 000 \$ pour un an à un taux de 5 % et que vous effectuez des versements mensuels de 856 \$ pour rembourser votre prêt sur 12 mois. Si votre taux d'imposition marginal est de 40 %, votre déduction de 10 000 \$ générera 4 000 \$ en économies

d'impôt immédiates. Et sur 30 ans (à un taux de rendement de 8 %) la cotisation supplémentaire de 10 000 \$ à votre REER atteindra 100 600 \$ avant impôt**. Or, il ne vous en aura coûté au total que 273 \$ en intérêts pour votre prêt de rattrapage REER !

Mais, il ne convient d'emprunter *que* si vous avez l'intention de rembourser le prêt rapidement. En effet, le fait d'en prolonger le remboursement ne fait que gonfler le montant des intérêts que vous devrez payer sur votre prêt et en diminue, voire en élimine, les avantages. La meilleure stratégie consiste à utiliser votre remboursement d'impôt pour rembourser votre prêt encore plus rapidement.

S'il convient, dans votre situation, d'emprunter pour investir dans votre REER, il faut élaborer votre stratégie *dès aujourd'hui*. Votre conseiller financier peut vous aider à décider si un prêt REER peut être avantageux pour vous et, le cas échéant, vous montrer comment en tirer le maximum.

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

* Selon les chiffres de Statistique Canada présentés dans l'édition du 25 janvier 2005 du Toronto Star.

** Le taux de rendement sert uniquement à illustrer les effets de la capitalisation du rendement. Il ne doit pas être utilisé pour refléter les valeurs ou les rendements futurs des placements



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 \$

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

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



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, boiserie, 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 \$



CENTRE-EST, Triplex dans secteur recherché, 24 240 \$ de rev bruts, 3 X 5 ½, idéal pour rénovateur, 239 000 \$ Vendeur motivé



Dans la banlieue montréalaise en particulier

Le marché de la revente sera encore très actif

D'après les données S.I.A.-MLS des cinq dernières années, six transactions sur dix effectuées sur le marché de la revente concernent la banlieue montréalaise. Les maisons unifamiliales sont le type d'habitation vedette en banlieue et elles accaparent les trois-quarts des ventes, et d'ailleurs quel que soit le secteur.

On a intitulé cette conférence de cet économiste du Bureau national de la SCHL, M. Bertrand Recher: "La fierté grandissante des 450."

Le marché de la revente des maisons unifamiliales en banlieue demeure toujours très fort. De légères hausses de ventes sont prévues avec cette année 2005, mais diminueront un peu en 2006 tout en restant au-dessus de l'inflation, soit aux environs de 4%.

Bien que l'île de Montréal accapare toujours la majorité des ventes de copropriétés, ces dernières sont également bien présentes en banlieue, notamment sur la Rive-Sud et à Laval. Les ventes de copropriétés continueront à augmenter en 2006, avec 7 % pour la Rive-Nord et 6 % pour la Rive-Sud.

Comme sur l'île, le nombre de copropriétés inoccupées continue

de remonter sans toutefois exploser, selon le conférencier. "Si cette hausse s'explique avant tout par l'augmentation passée de la construction, il convient de surveiller de près la situation, notamment à Laval."

Le marché des résidences pour personnes âgées a véritablement explosé ces trois dernières années, et 60 % des logements locatifs, construits en banlieue sont destinés aux aînés. L'arrivée de ces nouvelles unités fait rapidement grimper le taux de pénétration des résidences, soit le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus vivant en résidence.

C'est sur la Rive-Nord de Montréal qu'on retrouve le plus grand nombre de mises en chantier au niveau des maisons unifamiliales

puisque la moitié de ces mises en chantier se trouve sur ce territoire. Pour sa part, la Rive-Sud, et principalement le Grand Longueuil, se démarque par le nombre de copropriétés qui s'y vendent et s'y construisent.

"L'étude des mouvements de population à l'intérieur de la région métropolitaine de

recensement révèle qu'il n'y a jamais eu de véritable retour de la population sur l'île. Au contraire, le mouvement de la population vers la banlieue n'a jamais été aussi fort depuis les dix dernières années. Les écarts croissants entre le prix des habitations sur l'île et en banlieue sont en grande partie responsables de ce mouvement."



L'explosion de logements pour personnes âgées s'est faite sentir aussi à Boucherville.

À la recherche d'un immeuble à revenu

Un particulier est à la recherche d'un immeuble à revenu dans la Ville de Montréal. Je peux payer

jusqu'à **2 millions de dollars**. Contactez-moi au 514-354-5162 ou info@optimo.ca

Il y aura une rencontre de propriétaires le 26 janvier 2006 à l'Hôtel Hilton Lac-Leamy Gatineau

Il faut réserver: 819-771-5224

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

(819) 771-5224



Association des Propriétaires du Québec



Pour l'année 2006, l'APQ (Association des propriétaires du Québec) invite ses membres et

tous les propriétaires du Québec à procéder à un ajustement de loyer, en tenant compte du marché.

“Les propriétaires de logements locatifs doivent donner un bon service à leurs clients (locataires), bien entretenir leurs immeubles, tout en procédant à un ajustement des loyers selon le marché, pour éviter des situations désastreuses de mauvais entretiens comme c'est le cas actuellement dans plusieurs HLM, laisse savoir le président de l'APQ Martin Messier, tout en invitant les propriétaires à favoriser la négociation avec leurs locataires au lieu de faire appel à la Régie du logement.

L'APQ invite également la Régie du logement à faire preuve de retenue en cette période de l'année, en s'abstenant entre autres d'indiquer des ajustements de

loyers, pour s'en tenir à son rôle de tribunal administratif.

“Malheureusement, nous devons encore constater que la méthode actuelle de contrôle des loyers est complètement dépassée au Québec, alors qu'on a permis pendant des années d'ajuster les loyers en considération des dépenses de l'immeuble seulement, tout en négligeant de prévoir un ajustement au niveau du coût de la vie, ce qui est complètement rétrograde,” explique le président de l'APQ.

Enfin, l'APQ invite le gouvernement Charest à passer à l'action avec sa politique globale de l'habitation qu'il a tant promis, en dérèglementant le plus possible ce secteur d'activité, pour faire confiance au libre marché, cesser la construction des HLM et aider la personne dans le besoin à se loger

dans les logements du privé.

“Nous comprenons également que le gouvernement et les villes ont commis des erreurs avec la multiplication des HLM, en créant de véritables ghettos, dont plusieurs immeubles sont devenus des taudis, et il est plus que temps que nos politiciens prennent des décisions globales sans toujours plier l'échine devant les groupes sociaux, tout en faisant davantage confiance au privé dans le domaine du logement,” conclut Martin Messier.



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!**

