



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

# Le Propriétaire Journal

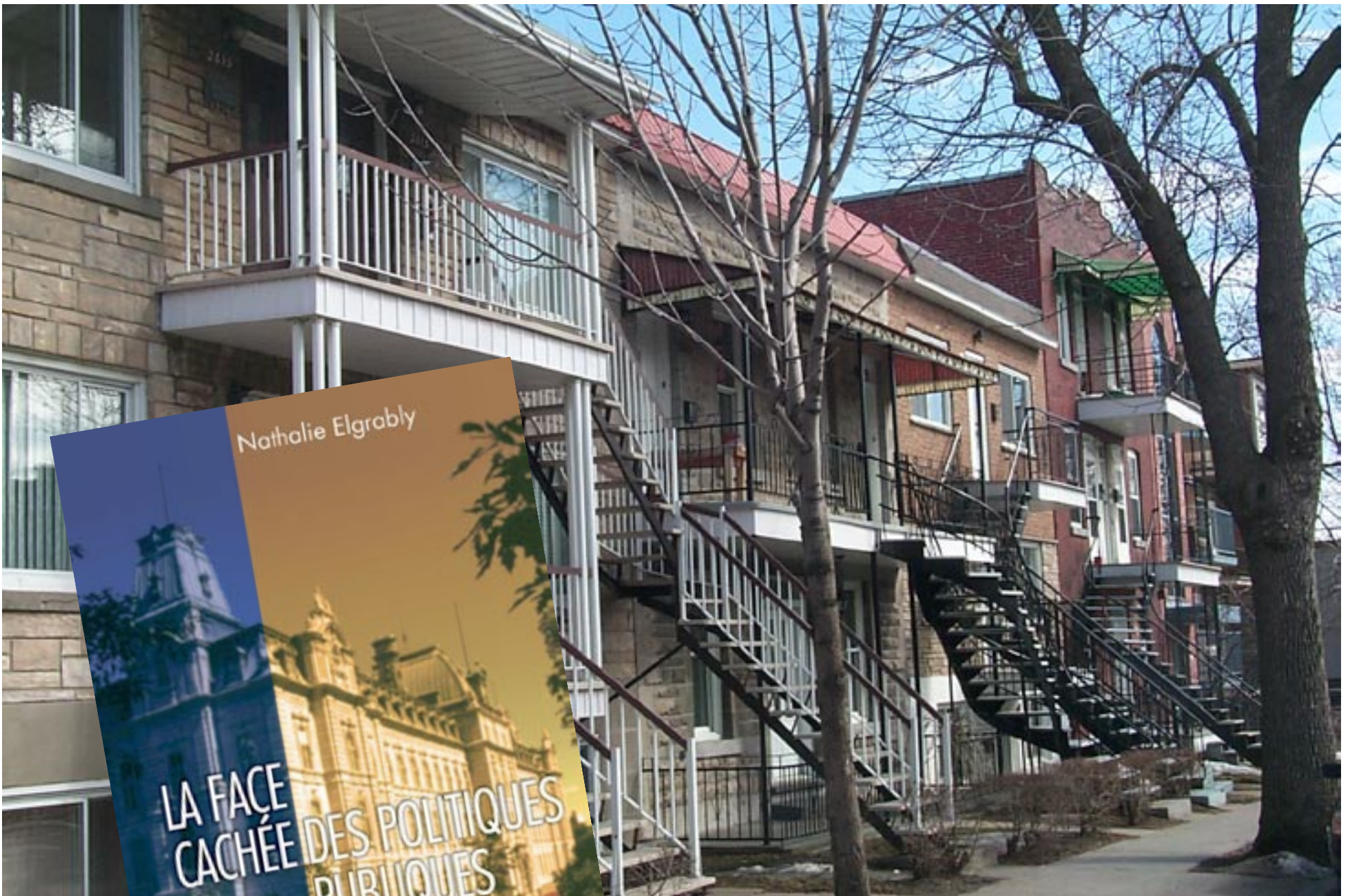
Depuis 1984 • Since 1984

Volume 23, No 6

Juin 2006

***Aussi efficace qu'un bombardement!***

*page 11*



Nathalie Elgrably

LA FACE  
CACHÉE DES POLITIQUES  
PUBLIQUES

Les Éditions  
LOGIQUES

Institut  
économique  
de Montréal  
Des idées pour servir le Québec

***More Destructive  
than an Air Raid!***

*page 17*

**Visitez notre site Internet [www.apq.org](http://www.apq.org)**

***Procurez-vous gratuitement le nouveau logiciel "intelligent" de l'APQ***

## Les propriétaires invités à se protéger davantage en inscrivant leurs décisions de la Régie du logement sur un site Internet

L'APQ est très fière de vous informer que son site Internet vous offre toujours la possibilité d'inscrire gratuitement toutes vos décisions de la Régie du logement, et, ce, tout à fait gratuitement pour les membres, avec une banque de données qui devient de plus en plus précieuse dans le processus de pré-location.

Vous n'avez qu'à nous faire parvenir par télécopieur (514 409-

2151 ou 1-866-369-4086) une copie de vos décisions et nous procéderons à sa diffusion afin que les membres de l'APQ puissent avoir accès à un renseignement très important avant de prendre une décision finale de location.

Les propriétaires sont invités à faire parvenir non seulement les décisions récentes mais aussi celles déjà en leur possession.

Les mêmes copies de décisions sont dirigées également dans les différents bureaux de crédit, pour inscription, alors que ce précieux renseignement s'ajoute à la fiche de crédit de l'individu.

L'APQ tient à rappeler que son service de collection est toujours très actif et les membres ont des tarifs spéciaux pour l'utiliser.

## Landlords are asked to protect themselves by recording their Régie du logement decisions on an Internet site

The APQ is very proud to inform you that its Internet site offers the possibility of recording free-of-charge all your Régie du logement decisions (free for members) on a data base that will become increasingly valuable in the pre-rental procedure.

Fax us a copy of your decisions (514 409-2151 or 1-866-369-4086) and we will distribute them so that

APQ members can have access to this vital information before making a final rental decision.

Landlords are asked to send not only recent decisions but also they may have in their possession.

These same copies of the decisions will then be sent to the various credit bureaus for recording purposes, and the information will be added to the individual's credit file.

The APQ would like to remind everyone that its collection service is always very active, and members have special rates to use it.

**Visitez  
régulièrement  
[www.apq.org](http://www.apq.org)**



## Les propriétaires et locataires devront s'adapter à la nouvelle loi anti-tabac

Depuis le 31 mai 2006, il est interdit de fumer dans les endroits publics, et la nouvelle loi provinciale vient modifier certaines habitudes des locataires, alors que dans les aires communes des immeubles de 6 logements et plus, il sera interdit de griller une cigarette.

“Les propriétaires devront s'adapter aux nouvelles mesures et voir à apporter certains aménagements dans leurs aires communes, et voir à composer avec les locataires

fumeurs, dans cette nouvelle perspective, et c'est les premières causes qui vont apparaître devant le Tribunal, qui devraient nous situer en cas de litige,” a laissé savoir le président de l'APQ, Me Martin Messier.

Il est évident que bien des locataires et propriétaires sont enchantés que le gouvernement ait pris une telle décision alors qu'on sait pertinemment que même la fumée secondaire peut provoquer des problèmes de santé.

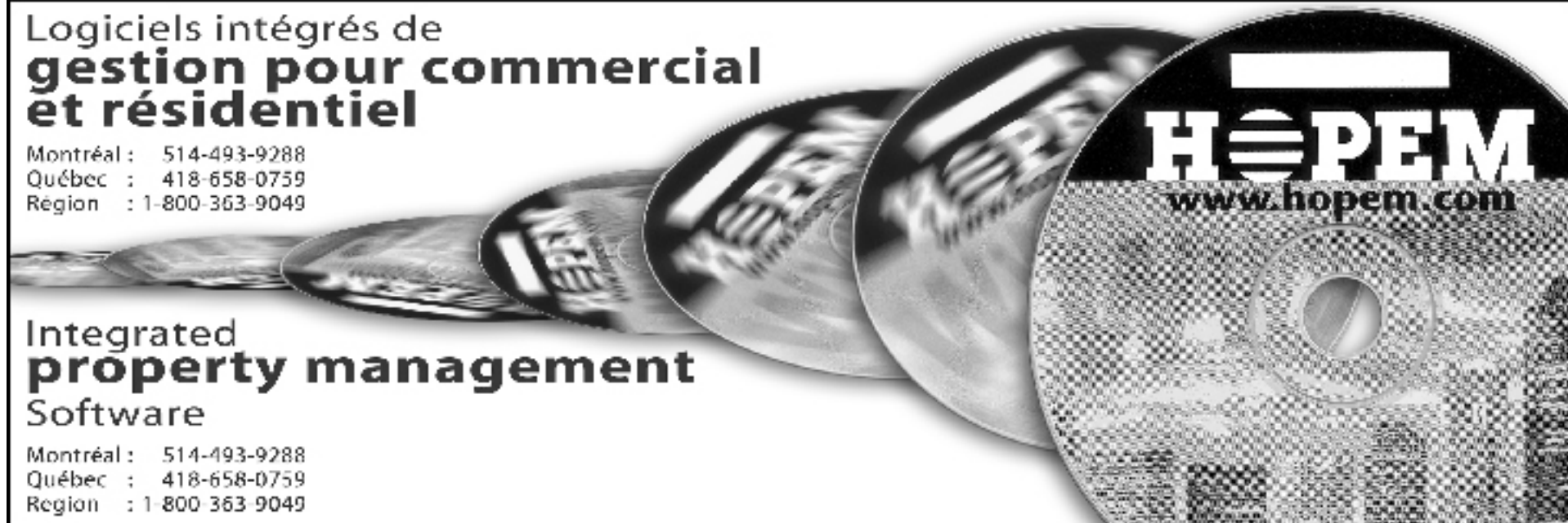
Il faut rappeler que le gouvernement a mis sur pied une

“police du tabac”, mais cette dernière ne pourra surveiller tous ces endroits où il est maintenant interdit de fumer, mais il invite les citoyens à respecter la loi.

Des amendes assez salées sont prévues dans la nouvelle loi québécoise: 50 à 300 \$ pour le particulier qui fume; 100 à 300 \$ pour l'employé qui laisse fumer; 400 à 4 000 \$ pour l'exploitant chez qui on fume; 500 à 2 000 \$ pour la vente de tabac à un mineur; et enfin 2 000 à 25 000 \$ pour la vente de tabac hors d'un point de vente permis.

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  
 Région : 1 800 363 9049



**À partir de l'APQ...**

**Vous pouvez maintenant savoir si votre candidat-locataire a une décision de la Régie du logement contre lui**

Toujours dans le but de répondre aux besoins de ses membres, L'APQ offre maintenant un nouveau service, qui permettra de savoir si un candidat-locataire a une décision contre lui à la Régie du logement.

Pour ceux et celles qui veulent

se prévaloir de ce service et qui effectuent eux-mêmes les enquêtes de crédit avec le nouveau logiciel, nous vous recommandons de nous faire parvenir le nom et l'adresse actuelle de votre futur(e) locataire, soit par courriel ([info@apq.org](mailto:info@apq.org)), par télécopieur (514 382-9676) ou par

téléphone (514 382-9670, poste 17) avec la mention « Vérification à la Régie du logement ». Pour les gens qui utilisent les enquêtes toujours à partir du personnel de l'APQ, ils doivent ajouter cette mention à leur demande.

Pour pouvoir utiliser ce service,

le membre est invité à inscrire son nom, numéro de membre et ses coordonnées afin d'accélérer le processus d'enquêtes.

Dans un délai de moins de 24 heures et au coût de 10 \$, les membres auront ainsi accès à un renseignement qui peut influencer fortement la décision à prendre, dans leur processus d'enquête.

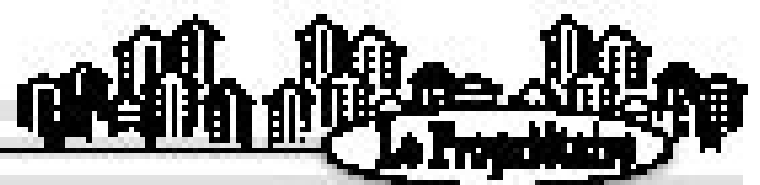


**L'APQ parmi les invités d'honneur de la SCHL à Québec**

Sur invitation spéciale, l'Association des propriétaires du Québec était parmi les invités d'honneur de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui soulignait son 60e anniversaire de fondation. La

réception avait lieu le 30 mai dernier au Mess des officiers du Royal 22e Régiment à la Citadelle de Québec. La photo prise à cette occasion nous montre dans l'ordre, M. Paul Poliquin, directeur du Centre des activités internationales,

des communications et marketing à la SCHL; M. Charles D. Chenard, directeur général de la SCHL; et Me Martin Messier, président de l'APQ.



**Mot de l'éditeur**



Martin A. Messier

**Encore plus de services pour les membres de l'APQ**

**V**otre Association qui a eu ses débuts en 1984, a toujours eu comme mission de défendre les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs. Vous êtes par milliers à nous appuyer et cette force de groupe va continuer de s'accroître dans les années à venir.

L'APQ développe continuellement de nouveaux services et nous sommes motivés par les bons commentaires que nous recevons continuellement de nos membres.

Je vous invite à visiter régulièrement notre site Internet qui a été complètement transformé.

Quotidiennement, vous pouvez avoir de l'information précieuse au niveau de l'habitation et plusieurs d'entre vous nous ont fait savoir que cette initiative était très appréciée.

Nous connaissons également un engouement extraordinaire pour l'utilisation par les membres de notre logiciel "qualifié d'intelligent", pour leurs enquêtes de crédit, et encore là, les commentaires sont extrêmement

**Je vous invite à visiter régulièrement notre site Internet qui a été complètement transformé.**

positifs à ce jour.

Il est à signaler que votre Association est la seule association de propriétaires qui offre ce service unique qui permet d'obtenir en ligne vos fiches de crédit.

Ce fameux logiciel a pris des

mois de conception et nous sommes vraiment fiers de pouvoir maintenant vous en faire profiter pleinement.

Au lieu de critiquer la compétition, nous la dépassons, et nous en sommes très fiers!

Vous avez des jugements récents ou anciens de la Régie du logement, comme membre de l'APQ, nous les enregistrons sur un site Internet et ce précieux renseignement aide à mieux

sélectionner nos futurs locataires. Un excellent moyen de nous offrir une protection contre les mauvais locataires et c'est

encore grâce à votre précieuse collaboration, qu'on peut se démarquer et faire prospérer nos affaires tout en protégeant nos droits.

Il est maintenant possible comme membre d'obtenir le renseignement

à l'effet que votre candidat locataire a un jugement ou non contre lui à la Régie du logement. Des informations précises pour le fonctionnement de ce nouveau service sont fournies à l'intérieur de la présente édition.

Enfin, je vous rappelle que l'APQ est toujours la seule association de propriétaires qui vous fournit des conseils juridiques strictement à partir d'avocats à temps plein sur les lieux, qui d'ailleurs, sont les seuls légalement à pouvoir vous conseiller sur les lois existantes. Bonne saison estivale!

**Even more Services for APQ Members**

Your Association, which was founded in 1984, has always had the objective of defending the rights and interests of rental building landlords. There are thousands who support us and this group force will increase in the years to come.

The APQ is constantly developing new services and we are motivated by the positive comments we are constantly receiving from our members.

I would therefore ask you to visit our Internet site – which has been completely transformed – on a regular basis. Every day, you can obtain valuable information on housing, and many of you have told us how much you appreciate this new initiative.

We are also swamped by the use of our new solution for credit investigation which can be carried out by our new software, and

there too comments have been very positive. It should be noted that your Association is the only association that provides such quick service that allows you to obtain credit files.

The APQ is simply aiming at

**In addition, it is now possible to consult our listing from the Régie du Logement on-line.**

better and better things. With the APQ, you always will be ahead of the competition

As a member, you can find current or old decisions from the Régie du logement, or we can add them to our listing of decisions.

In addition, it is now possible to

consult our listing from the Régie du Logement on-line. This listing includes all decisions that you send us.

To complete the offer, you can now ask us to check in the Régie du Logement's computers to see decisions handed down against a tenant. Details of the new service can be found in this month's Le Propriétaire newspaper.

Finally, I would like to remind you that the APQ is the only landlord association that can provide you with legal advice from full-time lawyers on the premises. They are the only ones legally able to advise you on existing laws.

Have a good summer!

Volume 23, numéro 6  
Juin 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

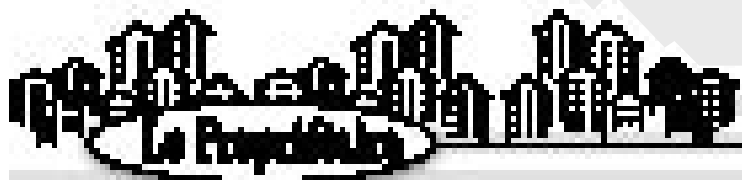
**Surintendant:**  
Jean Côté

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Mélanie Chaperon, avocate  
Me Isabelle Bourcier, avocate  
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



# Un nouveau motif d'éviction autorisé par la Cour du Québec

La Presse, mercredi 19 avril 2006

*Un article intégral de Malorie*

*Beauchemin, journaliste*

Un couple de personnes âgées pourra évincer de leur appartement une famille de cinq personnes pour y loger du personnel soignant, a conclu la Cour du Québec, hier, renversant une décision de la Régie du logement en créant ainsi un précédent en faveur des propriétaires.

Le jugement permet à Hana et Joseph Gubner d'évincer Roger Dahan et sa famille de leur appartement du 4317, avenue VanHorne, à Montréal, sans que ce soit pour y habiter ou loger de la famille immédiate.

Or, la Régie du logement ne permet une telle éviction que s'il est question de loger les ascendants ou descendants au premier degré du propriétaire. En mai 2005, la Régie avait donc rejeté la demande de Hana Gubner.

Si la Cour du Québec a renversé la décision et créé une brèche dans la loi sur les reprises de logement, c'est que les circonstances sont particulières. Hana Gubner a 87 ans. Son mari, 95 ans. Jusqu'à tout récemment, le couple était autonome, mais la détérioration de leur état de santé respectif ne leur permet plus de vivre sans la présence d'un aidant naturel ou d'une

infirmière. Ils se sont tournés vers la Régie afin de pouvoir installer dans la deuxième partie de leur duplex du personnel soignant et ainsi rester à leur domicile. Cette deuxième partie du duplex était louée depuis 17 ans par un couple et leurs trois enfants,

qui poursuivent des études universitaires et collégiales.

La fille des Gubner, Paul Walter, qui réside aux États-

Unis, a plaidé pour que ses parents "finissent leurs jours dans la dignité et la sérénité". Le juge a finalement estimé que les Gubner étaient en droit de "reprendre le logement pour y loger des aides nécessaires à leur protection et à leur sécurité".

"C'est inquiétant pour les droits de locataires, a affirmé le coordonnateur du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), François Saillant. Ça crée un précédent et pourrait ouvrir la porte à des abus." Du côté des propriétaires, la décision a été accueillie favorablement.

"On est heureux, il s'agit d'un assouplissement à la loi, a dit le président de l'Association des propriétaires du Québec, Martin Messier. Le vieillissement des propriétaires fait partie de l'évolution naturelle de notre société et on doit donner de l'importance à la sécurité et au maintien à domicile. La justice a agi avec du gros bon sens."

## Revue de presse

## Decisions from the la Régie du logement are now available from the APQ

To respond to the needs of its members, the APQ now offers a new service that will allow members to discover if a new tenant has a judgment against him/her at the Régie du logement.

For those who wish to use and have access to this service to carry

out credit investigations with the new software, please send the name and address of your potential tenant by email ([info@apq.org](mailto:info@apq.org)), by fax (514-382-9676) or by telephone (514-382-9670, extension 17) with the mention "For verification at the Régie du logement". For those who


use APQ staff for their investigations, please mention this also in your request.

To use the service, a member is asked to write his/her name, member number, and other coordinates to start the investigation process.

Within 24 hours and at a cost of

\$10, members will thus have access to information that could strongly influence the decisions they will have to make regarding the results of the investigation.


[info@apq.org](mailto:info@apq.org)




## Propriétaires

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

## (819) 771-5224



**Association des  
Propriétaires du Québec**





*Conférence bien appréciée par les gestionnaires*

"Stratégies afin de minimiser le taux de vacance et augmenter le cash-flow". Tel était le titre de la conférence de M. Derek A. Lobo, expert international en immobilier locatif résidentiel, présentée devant un groupe de gestionnaires au Club St-Denis à Montréal, le 6 juin dernier. Le conférencier de marque a fortement intéressé les personnes présentes. Sur la photo, il est accompagné du président de l'APQ, Me Martin Messier.



Suite à l'enquête qui avait été faite en 2005 (octobre) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), on peut constater que les loyers les plus bas pour deux chambres à coucher se retrouvent dans le secteur Villeray, Saint-Michel, Parc Extension, avec un loyer moyen de 503 \$ par mois. Le taux d'inoccupation est dans les plus bas également, et ce n'est que sur la Rive-Sud et la Couronne nord de Montréal, qu'on retrouve un taux encore moins élevés soit respectivement 1,1 % et 1,2 %.

Par contre, pour la même grandeur d'appartement, c'est au centre-ville et l'Ile-des-Soeurs où on retrouve les loyers les plus élevés, avec une moyenne de 1 098 \$ par mois, avec un taux d'inoccupation plus élevé,

## C'est dans Villeray, Saint-Michel, et Parc Extension qu'on retrouve les loyers les plus bas

se situant à 3,5 %.

Voici une liste de tous les secteurs avec les taux d'inoccupation et le loyer moyen pour deux chambres. Il faut signaler que l'enquête de la SCHL ne touche que les immeubles de 3 logements et plus.

- Ile de Montréal: taux d'inoccupation de 2,1 % et loyer moyen de 792 \$.
- Sud-Ouest, Verdun: 1,4 %, 533 \$.
- Lasalle; 0,1 %, 621 \$.
- NDG, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest: 2,5 % 824 \$.
- Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont: 2,4 %, 760 \$.
- Plateau Mont-Royal: 2,5 %, 661\$.

- Villeray, Saint-Michel, Parc Extension: 1,5 %, 503 \$.
- Hochelaga-Maisonneuve: 1,9 %, 530 \$.
- Rosemont, Petite-Patrie: 1,7 %, 537 \$.
- Anjou, Saint-Léonard: 2 %, 591\$.
- Montréal-Nord: 3,8 %, 541 \$.
- Ahuntsic, Cartierville: 2,1 %, 583\$.
- Saint-Laurent: 1,3 %, 741 \$.
- Dorval, Lachine, Saint-Pierre: 2,7 %, 585 \$.
- Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire,

- Dollard-des-Ormeaux, Ile-Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Ste-Geneviève: 3,5 %, 686 \$.
- Mercier: 1,5 %, 535 \$.
- Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies, Montréal-Est: 1,4 %, 538 \$.



- Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges: 2,3 %, 792 \$.
- Laval: 1,8 %, 592 \$.
- Rive-Sud: 1,1 %, 558 \$.
- Couronne nord: 1,2 %, 616 \$.



**Recherche Capital**  
Valeurs Mobilières  
Depuis 1921

Conseillers en placements

**ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR**  
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

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

MEMBRE FCPE

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

**BAIN  
MAGIQUE**

www.bainmagique.com

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

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

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

**FINANCEMENT POUR:**

- ♦ MULTI-LOGEMENTS
- ♦ COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- ♦ HÔTELS ET MOTELS
- ♦ NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE

## Multi-Prêts

**COURTIER HYPOTHÉCAIRE**

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, Bureau 600, Île-des-Soeurs (Québec) H3E 1J5

*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 in Quebec Remains stable in May

According to the results of the survey conducted in May by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the starts volume registered this past month was almost identical to the level recorded in May 2005. In fact, it is estimated that 3,748 housing units were started in urban centres with 10,000 or more inhabitants, or 5 more than during the corresponding period last year. However, this stability conceals different trends depending on the housing categories.

On the one hand, multiple housing starts increased by 16 per cent this past May, compared to the same month in 2005. "But the high level of activity in the multi-family housing segment was largely attributable to the start of construction on two retirement homes, one in the Montréal area and the other in Shawinigan," indicated Kevin Hughes, Senior Economist at CMHC. "Had it not been for these two projects, this market segment would have registered

a decrease of 7 per cent instead," he specified.

On the other hand, single-detached home starts fell in May (by 14 per cent in relation to May 2005), confirming the downward trend that began a few months ago already. In fact, this decline affected all metropolitan areas and certain agglomerations, such as Drummondville and Granby.

"As expected, the rate of residential construction is reacting to the less robust economic conditions, the greater availability of resale homes and the recently stabilized migration. That said, certain sectors (Gatineau and Trois-Rivières) and certain market niches (including retirement housing) are escaping the downward trend for the moment," noted Mr. Hughes.

The starts total after five months in 2006 is down by 5 per cent in relation to the results for the same period last year and now stands at 15,431 units. Single-detached home building shows a

greater decrease than multiple housing construction.

A more detailed analysis (by housing type) reveals that the market shares of each segment have changed in recent years. In fact, while single-detached homes accounted for 55 per cent of urban starts five years ago, they now represent only 40 per cent. The opposite therefore occurred in the multiple housing segment, which saw its market share increase thanks to condominium and rental housing. This last type has gained some ground especially on account of retirement home construction.

A similar type of analysis shows that several areas have posted relatively stable shares of the provincial activity for the

last five years. This has notably been the case in Montréal (60 per cent and 61 per cent) and Sherbrooke (2.0 per cent and 2.9 per cent). However, the Québec area saw its share rise from 11.6 per cent to 16.2 per cent, while Saguenay's share fell from 1.5 per cent to 0.8 per cent.

Elsewhere across the country, the situation varied depending on the areas. Ontario and Newfoundland also registered decreases in their housing starts levels, while the other provinces posted gains of up to 26 per cent.

Visitez le nouveau site Internet de l'APQ-- [www.apq.org](http://www.apq.org)

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

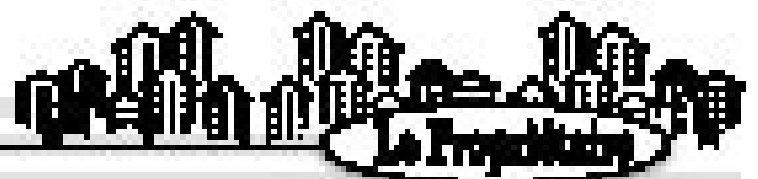
*Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée  
de plus de 20 ans, pour gérer efficacement vos biens immobiliers.*

*(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](http://www.ges-mar.net)



**Chronique juridique**

Me Robert  
Soucy

## Le devoir du locateur lors d'une cession de bail

**L**es locataires demandent à la Régie du logement de se prononcer sur la validité d'un avis de cession de bail.

Le bail est pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 août 2006 au loyer mensuel de 680 \$.

### Les faits

Le 6 septembre 2005, les locataires remettaient un avis de cession de bail au locateur. L'avis indiquait la désignation d'une tierce personne comme caution du cessionnaire. Avec la cession, les locataires ont remis une demande de location contenant des informations pertinentes concernant le cessionnaire, c'est-à-dire la personne à laquelle ils désiraient céder le bail.

Le locateur, par écrit, oppose son refus à la cession le 8 septembre 2005 au motif que le locataire proposé possède un faible dossier de crédit.

Les locataires soutiennent que ce

refus est injustifié malgré le fait qu'ils admettent que le cessionnaire est étudiant et que ce dernier n'avait comme seule source de revenu que des bourses d'études. Ils ajoutent que la caution proposée disposait d'un dossier de crédit exemplaire. De plus, les locataires soumettent aussi que le cessionnaire occupe maintenant un emploi.

### La position du locateur

Le locateur explique à la

### Le locateur souligne aussi que le cessionnaire est étudiant et que sa situation financière est précaire

régisseuse qu'il existe des motifs raisonnables et sérieux de refus fondés sur l'incapacité financière du cessionnaire à pouvoir assurer le coût du loyer et en considérant la négligence ou le refus des locataires de soumettre les renseignements nécessaires concernant le cessionnaire.

Le locateur souligne aussi que le cessionnaire est étudiant et que sa situation financière est précaire. D'autre part, il n'a pu vérifier l'engagement de la caution proposée, qui ne s'est pas présentée au rendez-vous fixé. Il ajoute que lors de la rencontre avec le cessionnaire, ce dernier a déclaré qu'il signerait seul

le bail et que la caution à son avis n'était plus requise. Le locateur réclame aussi des frais reliés au processus de cession en application de l'article 1872 du Code civil du Québec.

### Le droit applicable

Le juge Michel Lasonde de la Cour du Québec au sujet des motifs sérieux pour refuser une cession de bail, s'exprimait en ces mots :

"L'utilisation du terme "sérieux"

par le législateur laisse clairement transparaître l'intention de ce dernier de restreindre la marge de manœuvre du locateur..."<sup>1</sup>

En effet, la cession de bail est un droit consenti par la loi et une des composantes du droit au maintien dans les lieux. Le locateur ne peut mettre en échec ce droit hormis les cas prévus à la loi et en l'absence du consentement du locataire.

Nous considérons généralement que les motifs du locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire. Selon la jurisprudence majoritaire, le refus du locateur peut être fondé sur la capacité de payer du cessionnaire, son insolvabilité

ou son défaut de se conformer aux obligations du bail, soit un comportement fautif ou délinquant.

L'article 1870 du Code civil du Québec oblige le locataire à donner le nom et l'adresse du cessionnaire uniquement. Dès lors, le locateur doit faire les démarches nécessaires pour obtenir les renseignements pertinents tout en respectant les exigences de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

Dans le cadre de cette loi, sans aucun doute, le locateur peut requérir des informations pertinentes sur la situation financière du cessionnaire proposé.

Toutefois, le locateur doit dans le respect de son obligation de bonne foi, s'assurer qu'il a effectué des efforts raisonnables afin de recueillir les informations pertinentes lui permettant de prendre une décision éclairée.

### Conclusion de la Régie

La Régie du logement a rendu son jugement de la façon suivante :

"Le Tribunal doit, ici, conclure qu'il y a eu, de la part du locateur, une démarche raisonnable et sérieuse pour obtenir les informations pertinentes et requises avant de soumettre un refus à la cession. Ce refus était fondé sur les informations dont il disposait alors et constituait un motif sérieux au sens de l'article 1871 C.c.Q. et ce, d'autant plus que, selon la preuve non contredite soumise, l'engagement du cessionnaire n'était pas véritablement appuyé d'une caution puisque celle-ci n'a jamais montré une intention ferme à cet égard."<sup>2</sup>

Toutefois, la Régie du logement a refusé d'accorder les frais de cession du bail réclamés par le locateur puisque selon le texte de 1872 C.c.Q. de tels frais ne peuvent être accordés que lorsqu'il y a consentement à la cession du bail. Selon la Régie, une telle demande doit faire l'objet d'un recours autonome. La Régie déclare la cession de bail invalide et elle rejette la demande quant aux frais de la cession du bail.

1. 1998 J.L. p. 196-197

2. 2006 J.L. p. 28

**Groupe Investors**  
DES SOLUTIONS À VOTRE RISQUE!  
LES SERVICES PROFESSIONNELS LIMITÉS  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

**Special-T INC.**  
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemallage  
Une solution intéressante  
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS  
SUR PLACE**

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

**LE RÉEMALLAGE  
DE LA BAIGNOIRE**

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

RECOMMANDÉ  
CAA  
CAA ASSURANCE

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





**ça cache ça dure...**

**BÉTONEL<sup>MD</sup>**  
 Le vrai magasin de peinture

**Truc du mois**

**Les apprêts spécialisés? Quand sont-ils nécessaires ? :**

Il existe plusieurs types d'apprêt spécialisés, mais trois se démarquent des autres compte tenu de leur grande versatilité : les apprêts obturateurs au latex, à l'alkyde et à base de gomme laque.

En général, tous ces apprêts servent de couche d'adhésion sur différents types de surfaces. Il faut choisir l'apprêt en fonction de la surface à peindre. Certains matériaux nécessitent l'utilisation d'une gomme laque tandis que d'autres se suffiront d'un latex 100% acrylique. Ces produits sont également utilisés pour corriger certains problèmes de taches tenaces comme la résine qui ressort des cadrages de pin, les marques de crayon permanent qui traversent les peintures conventionnelles ou encore, ces taches d'eau disgracieuses sur le plafond de la salle de bain.

Parlez-en au conseiller Bétonel le plus près de chez vous! Il saura vous guider pour bien choisir !

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 <sup>e</sup> 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	1270, Aut. Duplessis	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](http://www.betonel.com)





Berthold Lévesque

**À compter de la présente édition, nous vous présenterons des extraits du livre "La face cachée des politiques publiques" de Nathalie Elgrably, des Éditions Logiques/Institut économique de Montréal 2006 ([www.iedm.org](http://www.iedm.org)), en particulier le chapitre qui traite de l'habitation au Québec: Aussi efficace qu'un bombardement! Une réflexion qui ne laissera personne indifférent alors que l'auteure croit que le contrôle des loyers est la meilleure façon pour détruire un parc immobilier...**

**- Série de trois textes-----**

Laissons libre cours à notre imagination et essayons de décrire le contexte économique idéal, celui qui permettrait une amélioration constante de notre niveau de vie et de notre confort. Plusieurs rétorqueront sur le champ que le fait de posséder des biens matériels ne nous garantit ni le bonheur ni la sérénité.

Cette remarque est très juste et il serait insensé de prétendre le contraire. Mais s'il est vrai que les possessions ne font pas le bonheur, il est également exact d'affirmer qu'elles peuvent y contribuer.

Il faut, en effet, reconnaître que la satisfaction de nos besoins matériels est indissociable de notre niveau de vie et que le fait de pouvoir nous procurer aisément les biens convoités nous permet de nous consacrer plus

# Aussi efficace qu'un bombardement...

## La face cachée des politiques publiques (1)

### Présentation de l'auteure

**Nathalie Elgrably** a étudié à l'École des Hautes Études Commerciales de Montréal où elle a obtenu un diplôme de premier cycle et une maîtrise en sciences de la gestion. Sa thèse portait sur le déficit budgétaire fédéral et ses intérêts de recherche se concentrent sur l'évaluation de politiques économiques. Elle a commencé sa carrière au Centre d'études en administration internationale (CETAI) de l'École des HEC où elle a travaillé pendant trois ans comme chargée de projet. Depuis 1992, elle enseigne l'économie à l'École des HEC, à l'Université de Montréal et à l'UQAM. Elle a préparé plus d'une douzaine de cours différents et a rédigé de nombreux documents pédagogiques. Elle est l'auteure de *La face cachée des politiques publiques*, publié en 2006 aux Éditions Logiques. Elle travaille actuellement sur l'adaptation pour le Québec du volume *Microeconomics*,



**Nathalie Elgrably**

6e édition, de Pyndick et Rubinfeld, et est chroniqueuse au *Journal de Montréal* et au *Journal de Québec*.

**Nathalie Elgrably** has an undergraduate degree and a Master

*of Science in Administration from the École des Hautes Études Commerciales (HEC) in Montreal. Her thesis focused on the federal budget deficit, and her research focuses on the evaluation of economic policies. She began her career as a project manager for the Centre d'études en administration internationale (CETAI) at HEC Montreal. Since 1992 she has been working as an instructor at HEC Montreal, at the Université de Montréal and at the Université du Québec à Montréal (UQAM), having prepared more than a dozen courses and written several pedagogical documents. She is the author of *La face cachée des politiques publiques*, a book published in 2006 by Éditions Logiques. She is currently editing a Quebec version of *Microeconomics*, 6th Edition, by Pyndick and Rubinfeld, and is columnist at the *Journal de Montréal* and at the *Journal de Québec*.*

intensivement à la quête du bonheur et à notre épanouissement personnel.

D'ailleurs, si le niveau de vie était d'une importance tout à fait secondaire, comment expliquer que tant de Cubains fuient chaque année leur pays à destination des côtes américaines ? En revanche, nous n'avons jamais vu de bateaux chargés d'Américains faire le voyage en sens inverse.

Comment expliquer également qu'autrefois les Allemands de l'Est acceptaient de courir d'énormes risques pour tenter de passer de l'autre côté du mur alors que l'immigration clandestine était un problème inconnu des dirigeants de l'Allemagne de l'Est ?

Puisque le niveau de vie et le confort matériel constituent indéniablement des aspects importants de notre quotidien, nous pourrions échafauder un monde idéal dans lequel les gens pourraient se procurer des biens de qualité et vivre dans des appartements spacieux et confortables.

De plus, les gens auraient le choix entre plusieurs marques ou plusieurs producteurs afin de sélectionner les biens et services qui répondent le mieux aux caractéristiques qu'ils recherchent tout en respectant leur budget. Bien entendu, les biens seraient assortis d'une copieuse garantie et les logements seraient bien entretenus et rénovés périodiquement. Et puisque l'imagination ne souffre aucune limite, on pourrait même concevoir une diminution des prix réels au fil du temps, et des loyers abordables qui permettraient à tous de se loger sans difficultés.

On pourrait croire que ce qui précède, bien que fort séduisant, décrit un monde fictif, une utopie à laquelle même les plus idéalistes parmi nous n'oseraient rêver. Pourtant, un examen le moins attentif de l'évolution du contexte économique dans lequel nous vivons révélera que ce rêve est bel et bien une réalité dans plusieurs cas.

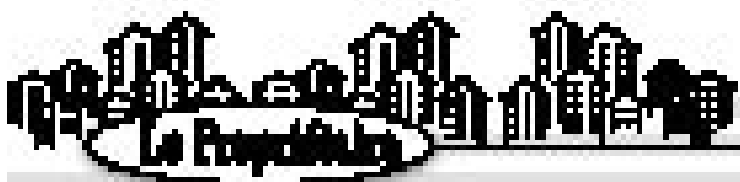
À titre d'exemple, il y a à peine un demi-siècle la télévision faisait partie de ces biens de luxe réservés à quelques privilégiés particulièrement

bien nantis. Des appareils de meilleure qualité et extrêmement sophistiqués sont à présent disponibles et accessibles à tous les budgets, et il en est ainsi pour un très grand nombre de biens.

La prospérité économique s'est donc manifestée à travers une hausse soutenue du nombre de biens destinés à satisfaire nos besoins, une hausse constante de la qualité moyenne et un plus grand pouvoir d'achat.

Cependant, force est de constater que cette tendance n'a pas été observée dans tous les secteurs d'activité. Par exemple, malgré la prospérité et la croissance économique importante qui ont été enregistrées au cours des dernières décennies, il reste toujours difficile de se loger convenablement, et de nombreuses familles sont jetées à la rue chaque année.

Contrairement à ce que l'on observe pour la plupart des biens, non seulement la qualité des appartements disponibles ne s'améliore pas nécessairement au fil du temps, mais les locataires ont été au cours des dernières années



## ... le contrôle des loyers dans une société

aux prises avec une pénurie de logements.

Alors que les marchés nous proposent une quantité inimaginable de biens et services et que les commerçants se livrent une concurrence féroce pour attirer les consommateurs, il en va tout autrement quand il s'agit d'immeubles locatifs.

Dès lors, une question logique et tout à fait légitime s'impose : pourquoi le secteur de l'immobilier locatif connaît-il une pénurie alors que l'abondance règne dans la quasi-totalité des autres marchés ?

Qu'est-ce qui caractérise ce secteur et pourquoi les gens affichent-ils des comportements diamétralement opposés à ceux qu'ils adoptent par rapport à d'autres secteurs ?

La pénurie est encore plus inexplicable si nous comparons notre situation actuelle à celle qui a prévalu à San Francisco en avril 1906. Bien qu'un terrible tremblement de terre eût alors détruit la moitié des logements disponibles, tous les habitants de San Francisco avaient été en mesure de se reloger et il n'avait nullement été question d'une pénurie de logements. À peine un mois après l'événement, la rubrique des petites annonces des journaux locaux rapportait davantage de logements à louer et de maisons à vendre que les gens en demandaient.

N'est-il pas paradoxal que les habitants d'une ville à moitié détruite aient été en mesure de se trouver un toit rapidement, alors qu'une pénurie de logements sévit depuis quelques

années dans plusieurs centres urbains du Québec qui n'ont jamais été victimes de quelque destruction à grande échelle que ce soit ?

Beaucoup d'âmes, tout aussi bien pensantes que bien intentionnées, s'efforcent de trouver des solutions à la crise actuelle du logement et préconisent diverses mesures pour « protéger » les ménages les moins bien nantis.

Les considérations altruistes, voire philanthropiques, dont font preuve les syndicats, les activistes du logement social ainsi que de nombreux politiciens sont tout à leur honneur.

Toutefois, il est regrettable de constater que peu d'entre eux font l'effort d'identifier la cause fondamentale du problème, un exercice

pourtant indispensable, et se lancent hâtivement dans des recommandations tout aussi inutiles que chimériques.

Les raisons qui sont le plus souvent invoquées pour expliquer la pénurie de logements sont nombreuses. On entend souvent dire que la croissance démographique, la hausse du nombre de jeunes adultes et la création d'emplois sont responsables de la crise actuelle, car ces facteurs contribuent systématiquement à accroître la demande de logements.

Si l'insuffisance d'immeubles locatifs est effectivement causée par les variables qui précèdent, il faut alors se demander pourquoi ces mêmes variables n'occasionnent pas de rareté dans les autres secteurs d'activité.

Un nouvel immigrant ou un jeune qui quitte le nid familial créent tous deux une demande de logements, c'est évident, mais n'oublions pas qu'ils vont aussi exercer une demande accrue pour les meubles, la vaisselle, les électroménagers et pour une vaste gamme d'autres biens. Pourtant, seul le secteur du logement locatif affiche une pénurie alors que les autres marchés se sont parfaitement adaptés au nouveau mode de vie des Québécois.

*La suite en page 17*





LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

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

Votre Spécialiste  
en Portes et Fenêtres  
COMMERCIALES ET  
RÉSIDENTIELLES



MANUFACTURIER  
INSTALLATEUR

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







## Agents immobiliers

### Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.  
St-Hubert (Québec)  
Courtier immobilier agréé  
Bur.: (450) 656-9000  
Cell.: (514) 992-4837  
- 19 ans d'expérience  
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

### Michel Falduto

### Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés  
La Capitale  
Anjou (Québec)  
Bur. : (514) 353-9942  
- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord  
- Honoraires avantageux pour membres APQ

## 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

### Armoires et Comptoirs

### Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc  
Tél.: (514) 364-9772  
pg@aclasalle.com  
www.armoiresetcomptoirslasalle.com  
- Service complet de comptoirs et armoires  
- Directement du manufacturier  
- 3 représentants dédiés aux investisseurs immobiliers

## Appareils ménagers

### Debsel inc

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

### 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

## 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

### Fondation Air-Eau Stop

### Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.  
Entrepreneur général spécialisé  
Montréal: (514) 865-5032  
Sans frais: 1-877-691-5172  
- Résolution de tous problèmes d'infiltration d'eau  
- Calfeutrage de portes, fenêtres, joints de brique, béton  
- Edifices en hauteur, services d'échafaudage volant  
- Fissures de béton, drain français, injections d'époxy  
- Travaux de béton tous genres, réfection de parties de fondation, descente de cave, dalle de béton

## Chauffage

### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada  
Tél.: (514) 493-9414  
- Réductions spéciales (membres APQ)

## Comptable

### Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288  
Jacques Senez ADM A, CMC  
Tél.: (514) 396-7788, poste 7  
Mario Morand, CA  
- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ  
- Comptabilité, tenue de livres  
- Gestion de projets, gestion de bâtisses  
- Etats financiers. Planifications fiscales

## 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

### Atelier L. Perron Couvreur

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

### Excellente Toiture

3755 Croissant Oscar  
Brossard, Qc  
Tél.: (450) 445-6209  
(514) 569-8841  
- Travail garanti  
- Estimation gratuite  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Licence RBQ: 8277-6766-28

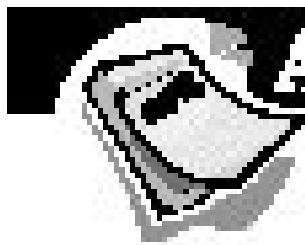
### Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

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

**(514) 382-9670**





## 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

## Design d'intérieur

### Diane Préfontaine

- Tél.: (450) 622-6728
- (514) 883-6827
- dianeprefontaine@hotmail.com
- Consultante en design d'intérieur
- Résidentiel et commercial
- Spécialisée en gérontologie et recouvrement de sol
- Pour embellir votre intérieur dans un décor personnalisé

## 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

## 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

### Charara Électrique

- Maître électricien
- Plus de 20 ans d'expérience
- Tél/fax: (514) 342-4470
- Cell.: (514) 945-6538
- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Intercom et alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

### Division 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 Électrique

- 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, rénovations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

## Entrepreneur général

### Technobrique inc.

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

## Environnement

### 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

### Spheratest environnement

- www.spheratest.com
- Martin Forgues, chargé de projets
- mforgues@spheratest.com
- Frédéric Clair, chargé de projets
- Tél.: (514) 522-5005
- Télec.: (514) 522-1397
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

## Exterminateur

### Extermination Hygiénique Ltée

- 188 rue Hector, Rosemère, Qc
- Tél.: (514) 731-3644
- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

### R.M.B. Extermination inc.

- Pont-Viau, Laval: (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

### Bureau d'évaluation

### Carmon inc.

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

### Jean Dubrûle

### Évaluateur agréé

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

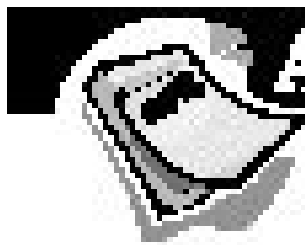
## Gaz naturel

### Service de gaz naturel

### Centre-ville inc.

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





## Gestion de l'énergie

### Gératio inc.

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

## Gestion immobilière

### Gestion immobilière

#### Proгим inc.

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

### Gestion immobilière

#### Oregon Inc.

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

### Gestion SLC

- Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 799-8421  
sandra\_latendresse@sympatico.ca
- Résidentiel et commercial
  - Nous pouvons gérer 2 logemens à 200 logements

### 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

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

**(514) 382-9670**

## Informatique

### Hopem inc.

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

### Magex Technologies Inc.

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

## Inspecteurs bâtiment

### Multi-Inspect

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

### Action Inspection

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



## 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

## Maçonnerie

### B.L. Maçonnerie & fils

Entrepreneur en maçonnerie  
Benoît Girard  
Tél. et fax: (514) 354-2525  
b.l.maconnerie@cgocable.ca

- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

### 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

## Matériaux de construction

### Centre de liquidation

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

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

## 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

### Nettoyage Dry-Sec

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

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

## Pavage et excavation

### Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

## 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

### 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

### Servitech Combustion inc.

Tél.: (514) 353-6732  
Partout au Québec:  
1-877-353-6732

- Insatallation et modification de chauffage
- Chaudières de toutes capacités
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Nous transformons votre énergie... avec efficacité!
- Membre du groupe Gaz Métropolitain Plus

### 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

## 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-verniss
- RBQ 2951-5046-3

## Portes et fenêtres

### Les Fenêres Vimat inc.

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

- Sécialiste 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

## Produits d'entretien

### Gilco Inc.

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

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





## Rénovation

### Construction Ducan

- Mascouche (Québec)  
Tél.: (450) 966-6000  
Cell.: (514) 973-7270
- Rénovation, résidentiel, commercial
  - Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
  - Vente et pose de portes et fenêtres
  - Membre APCHQ
  - Tout sinistre avec assurance

### Gestion Robert Cloutier inc.

- Rénovation générale  
Robert Cloutier  
Tél.: (514) 219-4181  
cloutier.robert@sympatico.ca
- Peinture intérieure/extérieure
  - Cuisine (armoires, comptoir)
  - Salle de bain, céramique
  - Estimation gratuite et travaux garantis

### GR Rénovation d'aluminium

- Saint-Léonard (Québec)  
Tél.: (514) 323-7572
- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
  - Compagnie établie depuis 1976
  - Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

### L&L Rénovation s.e.n.c.

- 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

## 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

## Réparation

### Maintenance Canada

- Tél.: (514) 946-2036  
Télé.: (450) 321-9535
- Réparation et service (résidentiel)
  - Plomberie
  - Débouchage de drains
  - Électricité, menuiserie
  - Plâtre, peinture

## 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](http://www.alouexpress.com)

## Systèmes de chauffage

### Servitech Combustion inc.

- Tél.: (514) 353-6732  
Sans frais: 1-877-353-67
- Nous transformons votre énergie...
  - Installation et modification de chaufferie
  - Chauffages de toutes capacités; vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
  - Membre du groupe Gaz Métropolitain Plus

## 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

## Toitures

### Toitech Canada

- Tél.: (514) 243-7774  
Sans frais: 1-866-397-7774
- Commercial et résidentiel
  - Toiture fabriquée avec des pneus recyclés qui sont conçus pour s'étendre et se contracter avec le mouvement de la surface
  - **Prix très abordable!**

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

**(514) 382-9670**

**Visitez le nouveau site Internet de l'APQ-- [www.apq.org](http://www.apq.org)**

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





Les facteurs énoncés précédemment offrent certes une explication à la hausse de la demande de logements, mais ils ne nous renseignent pas sur les causes de la crise actuelle.

Il reste à déterminer pourquoi les propriétaires et les investisseurs refusent de répondre à la demande croissante en logements, tandis qu'ils déploient des efforts substantiels dans d'autres domaines pour ne jamais laisser la demande insatisfaite. Si nos dirigeants souhaitent sincèrement résoudre la crise du logement, ils ont tout intérêt à se demander pourquoi le logement locatif est le seul marché incapable de répondre à la demande plutôt que

## Suite de la page 11 Aussi efficace qu'un...

de s'acharner à blâmer des facteurs qui sont en réalité étrangers à la crise actuelle.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) estime, pour sa part, que nos gouvernements sont responsables de la crise actuelle, car ils restent passifs face à la situation au lieu d'accroître massivement leurs investissements dans le logement subventionné.

Malheureusement, ces Don Quichotte de l'économie omettent,

eux aussi, d'identifier la source du problème et ne cherchent pas à comprendre pourquoi le secteur privé multiplie les mises en chantier de condominiums et de maisons unifamiliales alors qu'il boude les immeubles à appartements.

Pourtant, avec un taux d'inoccupation aussi bas, les investisseurs devraient se ruer dans la construction de ce type d'habitations. Le secteur privé serait-il affligé d'une myopie sélective ou aurait-il soudainement développé

une singulière aversion du profit ?

En désespoir de cause, les activistes du logement social attribuent la pénurie à l'appauvrissement des ménages. Peut-être ont-ils accès à des statistiques très exclusives, mais les chiffres divulgués par Statistique Canada et l'Institut de la statistique du Québec suggèrent au contraire un enrichissement des ménages.

De 1996 à 2003, le nombre d'emplois a augmenté de 16 %, tandis que la population totale n'affichait qu'une modeste hausse de 3,3 %. De plus, le produit intérieur brut réel a enregistré une augmentation de 23,4 % de 1997 à 2003.

### Le mois prochain: la cause véritable de la crise du logement

# More Destructive than an Air Raid!

Excerpt from *La face cachée des politiques publiques* by Nathalie Elgrably, Les Éditions Logiques/Montreal Economic Institute, 2006. [www.iedm.org](http://www.iedm.org). Translation by Michael Carin.

## More Destructive than an Air Raid!

### Examining the ravages of rent control

Let's assume that we have given free rein to our imagination with the goal of designing the ideal economic environment. The result of our brainstorming would very likely be a system that allows for a steady climb in our standard of living and level of comfort. Many people, however, would distrust our model. They would argue that the possession of material goods cannot provide, much less guarantee, either contentment or serenity. Their point of view is certainly reasonable, and it would be foolish to dispute it. But even if possessions do not produce happiness, they can surely contribute to happiness. Who could possibly deny that fulfillment of material need equates with enhanced standard of living?

The equation is straightforward and unassailable: once we are able to obtain the necessities of life with less and less difficulty, we find it easier and easier to devote ourselves to self-improvement and the pursuit of happiness.

If abstract ideals did indeed outweigh standard of living as a contributor to human wellbeing, how would we explain the many Cubans who flee their country for American shores every year? And how would we explain the complete absence of boats going in the opposite direction?

To take another example, this one

from the recent past, how would we account for the mortal risks assumed by so many East Germans as they attempted to escape across the Wall? And how account for the fact that immigration into East Germany, throughout that country's history, was by any important measure almost non-existent?

Since standard of living and material comfort incontestably play important roles in everyday life, the ideal world to imagine is one in which people would have access to quality goods while living in spacious, comfortable homes. Furthermore, in such a world,

people would enjoy an abundance of product choice.

They would select the goods and services that most closely respond to their needs and oblige their budget. Of course, the goods in this ideal world would also be sold with a full guaranty, and the housing stock would be superbly maintained and periodically refurbished. Since our imagination knows no bounds, we could even conceive of the prices for goods coming down as time goes by, and of affordable rents making it possible for everyone to suitably house themselves.

You might believe that the description above, although compelling, is of a fictional world – a utopia that even the most idealistic among us would never dream of achieving. A cursory look at our own economy, however, shows that the dream is real, and that it has already been largely achieved. Let's look at a proof of this proposition.

Just a little over half a century ago, televisions were bought by only a privileged few. Today, extremely sophisticated high quality televisions can be purchased on practically any budget. The same holds true for a vast array of other appliances.



Continued on page 19





Noël Hémond

**L'année scolaire tire à sa fin et des milliers de nouveaux diplômés s'apprêtent à inonder le marché du travail en quête d'un emploi. Si c'est votre cas, vous recherchez sans doute un emploi enrichissant tant sur le plan personnel que financier. Après tout, la satisfaction professionnelle et de bonnes perspectives d'avancement sont des facteurs importants quand il s'agit de planifier son avenir. Il en va de même de la santé.**

## Assurez votre nouvelle carrière au cas où votre capacité se transformerait en invalidité

Comme vous êtes jeune, la maladie et l'invalidité vous préoccupent sans doute peu, et on le comprend aisément. Vigoureux et confiant, vous avez de l'énergie à revendre. Vous êtes prêt à vous attaquer à n'importe quel emploi, à relever tout défi et à réussir. Et vous n'avez probablement aucune personne à charge – alors pourquoi vous inquiéter de votre santé?

Voici pourquoi : en Colombie-Britannique, les travailleurs âgés de 15 à 24 ans enregistrent les taux de blessure les plus élevés de la province et plus de la moitié de leurs accidents surviennent au cours des six premiers mois de leur emploi et environ le tiers durant les

30 premiers jours\*.

Ces statistiques se confirment à l'échelle du pays. En fait, les jeunes travailleurs canadiens ont été victimes de 62 000 accidents de travail en 2001\*\*

La capacité de gagner sa vie est l'un de vos atouts les plus précieux. Qu'arriverait-il si un accident ou une maladie y mettait un frein?

Bien entendu, il existe des programmes de soutien financier tels que les commissions des accidents du travail provinciales ou les programmes d'assurance d'employeur, mais bon nombre d'entre eux comportent d'importantes restrictions. Et gardez à l'esprit que votre régime collectif dépend du maintien de votre emploi et que si vous le perdez, vous pourriez vous retrouver sans aucune protection!

C'est pourquoi toute personne qui compte sur son revenu d'emploi pour maintenir son style de vie devrait envisager de souscrire une assurance invalidité personnelle. Que vous soyez célibataire ou marié, l'assurance invalidité peut vous procurer l'argent nécessaire pour vous aider à payer votre logement et d'autres frais dans l'éventualité de votre incapacité à travailler.

Si vous êtes travailleur autonome, l'assurance invalidité est vitale, car sans protection suffisante, vous pourriez perdre votre entreprise, surtout si votre invalidité ou votre maladie survient durant la période critique du démarrage.

Un programme personnel vous permet d'adapter votre protection à votre situation et à vos besoins particuliers, ou de compléter le programme collectif de votre employeur. Déterminez quelle protection vous pouvez vous permettre sans dépasser votre budget. Plus la protection est grande, plus son coût est élevé.

Si votre employeur paie une partie des primes de votre régime collectif, toute prestation reçue s'ajoutera à votre revenu imposable.

Toutefois, si vous payez vous-même vos primes, il n'y aura habituellement pas de répercussions fiscales.

Ne comptez pas uniquement sur la chance quand il s'agit de votre santé, et protégez votre vie financière en souscrivant une assurance invalidité. Un conseiller financier ou un spécialiste en assurances peuvent vous aider à définir la protection la mieux adaptée à votre situation actuelle et future.

\* Workers' Compensation Board de la Colombie-Britannique, *Is Your Child Safe at Work?* Publication PH 64 08/04

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

Conseiller financier qui peut vous aider à faire les meilleurs choix de placement en fonction de votre situation financière unique.

Nous transformons votre énergie...

# SERVITECH COMBUSTION INC.

avec efficacité!

Installation et modification de chaufferie

- Chaudières de toutes capacités, vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Combustion et instrumentation de chaudières
- Soudure haute pression
- Réfractaire et isolation
- Location de chaudière
- Traitement d'eau

Pour nous rejoindre (514) 353-6732  
Partout au Québec 1 877 353-6732

G.E. Distributeur autorisé en  
Québec (514) 353-6732

Membre du groupe  
Gaz Métropolitain Plus

Fenêtres / Portes  
Rampes / Clôtures

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

8499 Place Deyoushire  
Montréal, H4P 2K1

TÉL: (514) 737-7106  
Fax: (514) 737-4351



Continued of page 17

## More Destructive than...

Such progress points to the mainspring of economic prosperity: wide-ranging affluence is a function of sustained growth in the number of goods aimed at meeting our needs and demand. Concomitant with that growth is a ceaseless enhancement in both the quality of the goods and the power of a larger and ever larger number of people to purchase them.

Admittedly, this trend is not replicated in all domains of the economy. For

stark contrast to our experience with most other goods. It's not only that the quality of rental accommodations fails to improve over time, the number of apartments available to tenants has actually shrunk over the last few years. While the market provides a superabundance of goods and services, and while business people engage in fierce competition to win customers in other sectors, the reverse happens to be the case when it comes to apartments for

market that causes the anomaly? Why do business people behave so competitively in other markets, and so indifferently in the rental housing market?

The shortage is stranger still if we compare our current situation in Quebec to the city of San Francisco in April of 1906. Although a killer earthquake had just destroyed half of the city's housing stock, all of the residents of San Francisco soon found a place to live and no issue of a housing shortage ever arose. Barely a month following the event, the classified ads in the local newspapers advertised more apartments for rent and houses for sale than demand required.

So consider this puzzle: On one hand, the residents of a half-destroyed city were able to find shelter almost immediately. On the other hand, today, in many urban areas of Quebec (none of which have fallen victim to an earthquake or any similar disaster), a shortage of housing has persisted for years. What is going on?

Many good souls, as intelligent as they are well-meaning, have sought to solve the housing crisis with recommendations aimed at "protecting" our least affluent households. It's to the credit of the unions, the public housing activists, and countless politicians that they are motivated by altruism and philanthropy.

Regrettably, however, few among the legions of the well-intentioned ever make the effort to identify the root cause of the problem. Avoiding that essential exercise, they instead hurry to put forward policy recommendations that ultimately prove as ineffectual as they are illusory.

A number of different reasons are trotted out to explain the shortage of housing. We often hear it said that population growth, the increase in the number of young adults, and job creation account for the crisis, since these factors systematically contribute to the growing demand for housing. If the shortage of apartments is indeed caused by the variables just mentioned, then it is fair to ask why those same variables do not bring about scarcity in other sectors.

A new immigrant or a young person leaving the family home both create a demand for housing, clearly, but they are also going to create increased

demand for furniture, dishes, household appliances, and a range of other goods. It's only the rental housing sector, however, that fails to respond adequately to demographic changes in Quebec; somehow all the other markets satisfy the new demands entirely.

While the above-mentioned factors explain the increased demand for housing, they fail to tell us anything about the causes of the apartment shortage. Why do entrepreneurs and investors hold back from responding to the growing need for rental accommodation, even as they shake heaven and earth in other domains to leave no demand unsupplied?

If our leaders sincerely wish to solve the housing crisis, they should ask themselves why only the apartment market fails to meet rising demand – instead of persistently invoking factors that are, in reality, unrelated to the current crisis.

The Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU, a social action group which lobbies for social housing) blames the passivity of our governments for the crisis. FRAPRU would have government become more pro-active with massive investments in subsidized housing. Unfortunately, these Don Quixotes of the economy also fail to grapple with the root cause of the problem.

They do not care to understand why the private sector scrambles to erect condominiums and single family homes while steering clear of the apartment market. One might think that with an apartment vacancy level so low, investors would rush to build precisely that kind of accommodation. Has private enterprise been afflicted with such a narrowly focused myopia? Has it suddenly developed an aversion to opportunity and profit?

As a last resort, public housing activists point to increasing poverty as a cause of the apartment shortage. Maybe they have access to secret statistics, but according to Statistics Canada and the Institut de la statistique du Québec the numbers contradict their assertion.

The average household in Quebec is in fact growing more prosperous. From 1996 to 2003, the number of jobs in Quebec grew by 16%, whereas the total population rose by a modest 3.3%. In addition, the real gross domestic product went up by 23.4% from 1997 to 2003.



### Continued on the next issue: the actual cause of the housing crisis

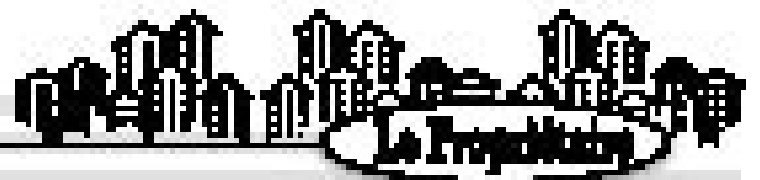
instance, in spite of the prosperity and significant growth of recent decades, not everyone enjoys suitable housing. In fact, many families become homeless every year.

The housing situation stands in

rent.

That said, it's legitimate to ask why. Why is there a shortage of apartments while abundance is the norm in regard to almost all other goods and services?

What is it about this particular





## 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!**

