

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 23, No 10

Octobre 2007

Le Propriétaire

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

Il faut maintenant un permis pour ouvrir une résidence pour personnes âgées au Québec

page 7

Jean Rochon
de Longueuil
invite les jeunes
à s'intéresser à
l'immobilier

Profil de membre en page 10

Mot de l'éditeur

**Les dommages collatéraux
des délais de la Régie**

**Collateral Damage caused by
the Delays of the Rental Board**

Rien ne semble ébranler la confiance des consommateurs, le marché de la revente poursuit sa lancée dans le Grand Montréal

Pour un huitième mois consécutif, avec une croissance de 12 % du nombre de transactions résidentielles en août, comparativement au même mois l'an dernier, le marché de la revente poursuit sa lancée dans la région du Grand Montréal.

C'est selon les données du système MLS de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Au total, 3 752 transactions ont été enregistrées en août, ce qui porte à 40 465 le nombre de ventes de propriétés conclues depuis le début de l'année, représentant une croissance de 14 % sur la même période l'an dernier.

« À la lumière des résultats enregistrés, rien ne semble ébranler la confiance des consommateurs envers le marché immobilier résidentiel pour la région métropolitaine de Montréal, » affirme Michel Beauséjour, FCA, et chef de la direction de la CIGM. Il ajoute: « À preuve, l'indice de confiance du Conference Board indiquait qu'en août, 53 % des Québécois jugeaient le moment propice pour faire un achat important tel une maison. »

Le marché de la revente de copropriétés a encore une fois donné le ton en août dernier avec des hausses importantes de

transactions dans tous les secteurs géographiques. Au total, les 842 ventes enregistrées sur le système MLS de la CIGM représentent une augmentation de 23 %, comparativement à août 2006.

De son côté, le prix moyen d'une copropriété a progressé de 3 % en août 2007, par rapport à la même période l'année dernière, avec de fortes hausses surtout constatées dans Lanaudière et les Laurentides.

Pour les maisons unifamiliales, on a enregistré en août une croissance de 8 % en comparant avec la même période en 2006, avec 2 367 transactions.

Le prix de vente moyen a atteint

230 000 \$, en hausse aussi de 9 %, comparativement à 212 000\$ au cours du même mois l'année dernière. Les plus fortes hausses ont été constatées dans les régions administratives de Laval et de Lanaudière, avec 13 % du prix moyen en août 2007, toujours par rapport à la même période l'année dernière.

Michel Beauséjour conclut que: « Les nouvelles sont toujours bonnes, tant pour les vendeurs car le marché demeure très actif, que pour les acheteurs alors que le nombre d'inscriptions en vigueur est solide, ce qui leur donne accès à un meilleur choix de propriétés ».



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

Garantie à vie






FIABILITÉ pour la vie™

Fait avec des produits au Canada

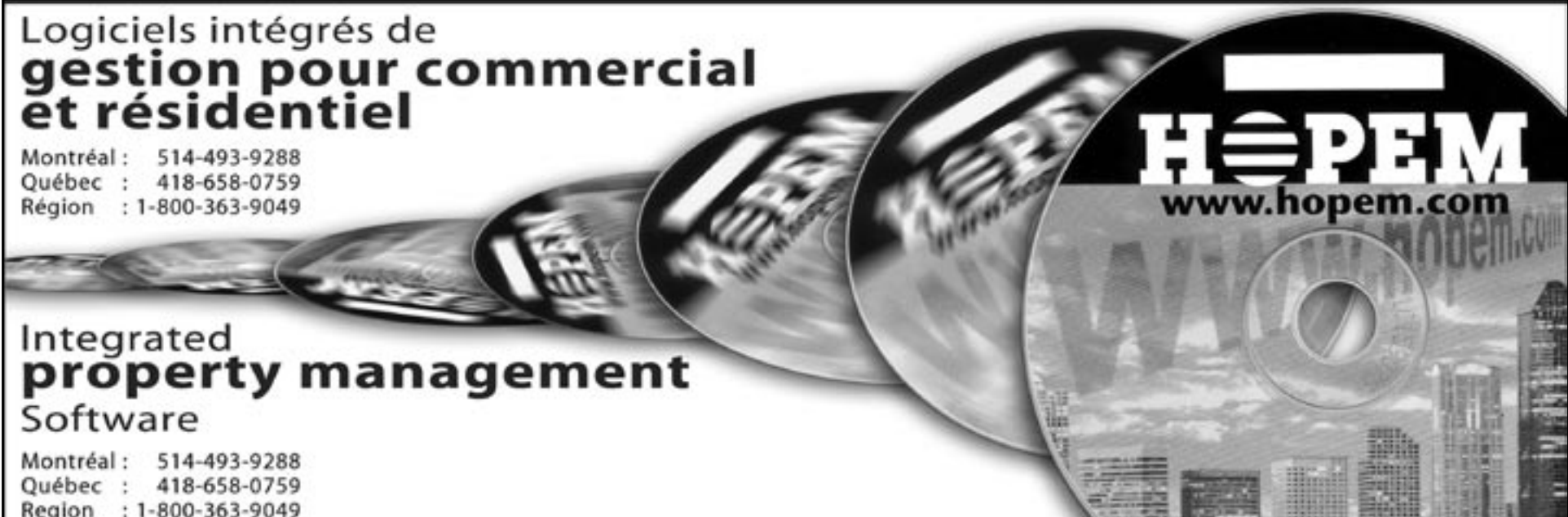


Logiciels intégrés de
**gestion pour commercial
et résidentiel**

Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Région : 1-800-363-9049

**Integrated
property management
Software**

Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Region : 1-800-363-9049



HOPEM

www.hopem.com

Prochaine formation, le 22 octobre 2007

Les formations de l'APQ se poursuivent et sont sans frais pour les membres

Les formations de l'APQ se tiennent toujours à l'Auberge Universel, 5000 Sherbrooke Est, Montréal (coin Viau), de 19 h à 22 h.

Les membres en règle de l'APQ sont aussi invités à s'inscrire le plus rapidement possible (les places sont limitées) pour la prochaine formation de l'automne

qui se tiendra le 22 octobre 2007. Le conférencier invité est un gestionnaire d'expérience M. Gilles Duquette de Ges-Mar. Périodiquement, il faut inspecter et entretenir les équipements et tous les éléments de l'enveloppe de l'immeuble et ainsi prévenir, identifier et procéder aux correctifs nécessaires pour les conserver et obtenir le maximum de ceux-

ci. Ces étapes sont normalement accomplies à l'intérieur des opérations courantes établies à chaque saison.

La troisième formation se tiendra le 26 novembre 2007 et sera donnée par Me Robert Soucy. Le sujet traité: la signature du bail et ses implications. Cette session de formation permet aux participants (es) d'apprendre à bien remplir les

clauses du bail. Il est aussi question de formulation du contrat, du formulaire obligatoire, du règlement d'immeuble, de la solidarité entre les colocataires, du contrat de cautionnement, du loyer le plus bas payé. Tous les aspects de la signature d'un bail sont commentés.

Les membres de l'APQ pourront aussi participer à la rencontre annuelle qui permet de connaître la situation du logement dans la grande région de Montréal et au Québec, en obtenant entre autres le taux d'inoccupation, les loyers moyens pour chaque région. L'événement se tiendra le 28 janvier 2008, dès 19 h, toujours à l'Auberge Universel.

Également, les propriétaires de la région de Lanaudière sont invités à participer à une rencontre qui se tiendra le jeudi 31 janvier 2008, à 19 h, au Pavillon Richelieu, 50 rue Thouin, local 109, à Repentigny, pour connaître les prévisions du marché de l'habitation dans la région et au Québec.

Un conférencier (analyste de marché) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) donnera des précisions sur le marché de l'habitation de cette région. Une période de questions est prévue.

Réservation : 450-581-8999. Il n'y a aucun frais d'entrée.



Auberge Universel, Montréal.

DÉCONTAMINATION RÉSIDENTIELLE

- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation



LES ENTREPRISES FERNAND BEDARD INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL & SPÉCIALISÉ
GENERAL & SPECIFIC CONTRACTOR
LICENCE : RBQ 2275-1523-58

Nous sommes une compagnie responsable qui peut vous décharger d'un gros fardeau. Depuis plus de 10 ans nous nous spécialisons dans ce domaine. Nous avons toujours travaillé avec des compagnies d'environnement accréditées par le gouvernement afin de fournir à nos clients un rapport de réhabilitation de terrain. Ce qui vous permettra de vendre votre propriété adéquatement dans le futur.

TÉL. : (514) 633-9925
FAX : (514) 633-9259

Colloque de la Chambre des huissiers de justice du Québec

À l'Hôtel Sheraton Laval, le 20 octobre 2007, de 9 h à 17 h.

L'APQ participera à l'événement. Me Robert Soucy, avocat chez Messier, Soucy Avocats, agira comme panéliste dans un débat sur « Le Propriétaire, le locataire et le régisseur ».

Pour s'inscrire : 514-721-7878.

ROGER Chayer
PLUMBERIE

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

Nedco
www.nedco.ca



Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

SORTIE LUMACELL

Subvention de **16\$** / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

LUMACELL

Subvention de **4\$** / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

Pour obtenir une brochure explicative:

Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5507



Les dommages collatéraux des délais de la Régie



Me Martin Messier

Les propriétaires qui doivent subir des délais d'audience inacceptables de la Régie du logement concernant les causes qui ne touchent pas le non paiement de loyer, sont toujours très nombreux au Québec. Les effets néfastes de ces mois d'attente, provoquent bien des dégâts moraux, non seulement aux propriétaires, mais également aux autres locataires d'un immeuble.

En cas de non paiement de loyer et d'éviction du logement,

les propriétaires doivent faire face à des délais trop longs, mais lorsqu'il faut s'adresser à la Régie du logement pour un locataire qui cause des problèmes de bruit, de comportement, propriétaires et locataires vivent bien souvent l'enfer.

Avec ces délais qui sont carrément inacceptables, plusieurs propriétaires et locataires subissent des préjudices sérieux. Cette minorité de locataires qui a des comportements qui dérangent les autres locataires risquent de causer d'importants dégâts dans la vie des autres locataires de l'immeuble et du propriétaire.

Le propriétaire doit faire face aux plaintes des locataires pendant que la date d'audience se fait attendre, dans plusieurs cas, les locataires troublés quittent tout simplement le logement loué, s'ils ne poursuivent pas tout simplement le propriétaire pour obtenir des réductions de loyer et même des dommages

intérêts, à cause du locataire délinquant.

Encore récemment, un cas exemplaire est survenu à Sherbrooke alors qu'un propriétaire a dû attendre près de trois ans avant d'obtenir un jugement d'éviction contre un locataire récalcitrant, qui provoquait entre autres des dégâts d'eau avec une mauvaise utilisation de certains équipements dans son logement. De si longs délais que le propriétaire a eu amplement le temps de se faire poursuivre en dommages et intérêts par la locataire qui habite le logement en-dessous.

Nous encourageons la Ministre Nathalie Normandeau à remettre son idée d'un projet de loi qui permettrait d'introduire une procédure-éclair, laquelle ferait en sorte de traiter plus rapidement les causes de non paiement de loyer et l'expulsion des locataires en défaut, en évitant de tenir une audience. En accélérant ces causes

(alors que souvent les locataires ne se présentent même pas devant le régisseur), on pourrait au moins améliorer les délais pour les autres causes qui affectent directement les autres locataires de l'immeuble.

Nous craignons cependant que cela ne soit pas suffisant. De nouvelles ressources doivent être mises en place à la Régie du Logement afin de permettre un traitement plus expéditif des plaintes pour un tribunal dont la vocation est justement d'éviter les procédures compliquées et les longs délais.

Collateral Damage caused by the Delays of the Rental Board

Property owners who suffer unacceptable delays of a hearing at the hands of the Rental Board concerning reasons unrelated to non-payment of rent are still very common in Quebec. The negative consequences of months of delay cause a lot of moral distress, not only to property owners but also to the other tenants of a dwelling.

In case of non-payment of rent and eviction from the premises, the owners must face too long delays. However, when one has to get in touch with the Rental Board whenever a tenant makes too much noise or behaves badly, the owners as well as the tenants often go through some very difficult moments.

These delays, which are definitely unacceptable, cause many owners as well as tenants to suffer serious prejudice. This minority of tenants that behaves in a way that disturbs the other tenants may cause important damage to the life of the other tenants in the dwelling as well as to the life of the owner of the dwelling.

The owner must deal with the complaints of the tenants while waiting for a hearing. Often, the tenants in trouble simply leave the rented apartment. Sometimes they even sue the owner in order to obtain a reduction of the rent and interest payments for supposed damages; all this because of a delinquent tenant.

Recently a case in point happened in Sherbrooke when an owner had to wait almost three years to obtain a decision allowing him to evict a recalcitrant tenant who caused - among other things - water damage due to a wrong usage of certain equipments in his apartment. The delay was so long that the tenant living beneath the apartment of the evicted lessee had plenty of time to sue the owner for perceived damages and interest payments.

We therefore encourage Madame

la Ministre Nathalie Normandeau to re-introduce her bill of law which would allow the adoption of a swift procedure permitting quicker treatment of non-payment of rent cases as well as the eviction of delinquent tenants while avoiding a hearing before the Rental Board. By accelerating treatment of these cases - since very often tenants do not even bother showing up for a hearing before a Rental Board officer - one could at least improve the delays for other cases which directly affect the other tenants in the dwelling.

We are afraid, however, that such will not be enough. New resources should made available to the Rental Board in order to allow for swifter treatment of complaints to a court whose vocation, after all, it is, precisely, to avoid complicated procedures and long delays.

LE PROPRIETAIRE

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

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

www.apq.org

Volume 23, numéro 10
Octobre 2007

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

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 Jean-Olivier Reed, avocat
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau

Isabelle Poulet
Céline Achambault
Monica Popescu

Conseillers

Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais
Lukas Dufault

Mental illness should not be an impediment to a request for cancellation of a lease

by **Me Robert Soucy, avocat**

The lessor alleges that the lessee does not make use of the premises in a responsible way which causes a serious prejudice against him. He also alleges that the lessee is quite noisy and behaves in a way which makes peaceful and normal enjoyment of the rented premises by the other occupants impossible.

The facts

A tenant who resides in an apartment one floor beneath the problem-causing lessee reports to a rental-board hearing that he was upset by the attitude of the lessee which he qualifies as being 'not in accordance with acceptable social behaviour'. According to this 'complaining' tenant, the lessee regularly gets caught on the balcony they both share, 'practising' voyeurism, looking at him in a rather vague and bizarre way whilst not being 'present' when asked what he is doing on the balcony. The plaintiff also mentions a situation in which the lessee, in order to frighten a cat,

was using an enormous and very long chain which he was swinging at 4 o'clock in the morning, on the third floor. The (aforementioned) swinging chain allegedly hit the window of his room suddenly waking him up. Moreover, this tenant makes so much noise in his apartment that he constantly tears the plaintiff out of his sleep. The sounds are always dry and loud. The plaintiff's wife corroborates her husband's testimony as she qualifies the attitude of the lessee as very bizarre, so much so that it makes her feel very unsafe. Another tenant living on the same floor describes the weird attitude of the lessee whom he shares the floor with and the dry sounds, numb and repetitive, that he makes. He adds to that, that late one evening, he had noticed a flame on the staircase very close to the apartment of this tenant. When he inspected the spot, next morning, he noticed a large trace of soot on the steps of the stairway indicating that one might have tried to set this particular step afire.

Defence of the lessee

The trouble-making tenant admits to the court that he is suffering from schizophrenia and bipolar disorder which explains

his attitude in part. However, the defendant states that although he is suffering from these mental diseases, he is not violent in nature, admitting nevertheless having used the threatening language which had already been reported before by one of the tenants. The intimidation occurred in a moment of severe instability while he was dealing with one of his crises. He admits that during such a crisis he may become disconnected from reality. The aforementioned lessee then has his father take the witness stand. The latter corroborates his son's story saying that he is not violent, that he has been hospitalized recently and that his illness is under control thanks to good medication.

Decision

The court considers the testimonies of the other tenants of the same edifice to be absolutely credible. Each and everyone of them repeat that the behaviour and the attitude of the lessee, which during a certain period of time, offend, become intolerable or gravely trouble them by their repetition and insistence thereby making peaceful enjoyment of the premises to which they are entitled, impossible. Nevertheless, considering the medical condition of the defendant, the rental board grants a two-month (2) delay to the lessee to leave the premises. (1)

¹⁾ RL 31 20070607 039 G



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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



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

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec



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



CONFORT EXPERT INC.

www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

514 640-7711 (Grand Montréal)
1 877 240-0911 (Ailleurs au Québec)

Affilié à **HydroSolution**
Location et vente de chauffe-eau



Vente et installation
Gaz naturel, électricité, mazout
Système air chaud et eau chaude
Thermopompe et bi-énergie
Estimation gratuite à domicile
Financement disponible
45 camions en service

La référence en confort pour toute énergie

La population la plus jeune se retrouve en Outaouais

« Plus de 320 000 individus étaient domiciliés dans l'Outaouais en 2001. Un dixième d'entre eux seulement étaient âgés de 65 ans et plus, et la région ne comptait que 2 600 personnes au-delà de 85 ans. Il s'agit alors sans conteste d'une des régions administratives

les plus jeunes de la province. »

Il semblerait même que cette situation particulière va perdurer au cours des prochaines décennies.

C'est ce qu'on

peut apprendre du Portrait statistique régional des aînés du Québec dévoilé par l'Association québécoise des retraités (es) des secteurs pulic et parapublic (AQRP), lorsqu'on s'intéresse à la région administrative de l'Outaouais.

La part des personnes âgées n'atteindra que 22 % en 2026 et se situera donc au-dessus de la moyenne québécoise. Le constat est le même pour les personnes âgées de 85 ans et plus, qui ne représenteront que 2,2 % des habitants de l'Outaouais.

Ces résultats sortent de la norme provinciale et sont liés à l'évolution démographique globale de la région. Alors que le Québec verra sa population s'accroître de 9 % entre 2001 et 2026, l'Outaouais connaîtra quant à lui une progression de 19 %, la plus forte parmi les régions administratives, après les Laurentides.

Une très faible proportion de personnes âgées de l'Outaouais,

à peine 8 %, résident dans des ménages collectifs et celles qui demeurent dans des habitations privées vivent le plus souvent en famille, et le taux de celles qui habitent seules n'atteignait pas 30 % en 2001. La disparité des revenus entre les sexes ressemble à la moyenne provinciale, mais la situation financière des personnes âgées dans l'Outaouais paraît relativement plus intéressante.

« En outre, moins d'une personne âgée de 65 à 74 ans sur dix continuait d'exercer une profession en 2001, ce qui est relativement peu en comparaison avec les autres régions. »

Les indices médicaux ne sont pas aussi positifs. D'une part, plus de 31 % des personnes âgées estiment que leur santé est passable ou mauvaise, ce qui est presque 5 % au-dessus de la moyenne. D'autre part, l'espérance de vie moyenne à 65 ans n'est que de 17,4 ans, soit un an de moins que la moyenne québécoise.



RE/MAX
RE/MAX VISION (1990) INC.
Courtier immobilier agréé
franchisé indépendant et autonome
(de RE/MAX Québec inc.)
Chantale Couturier
Agent immobilier affilié
18 ans d'expérience
225, boulevard de la Gappe, suite 102
Gatineau (Québec) J8T 7Y3
Bureau : (819) 243-3111 Téléc. : (819) 243-6367
Pagette : (819) 778-4159 Cell. : 328-6413
Courriel : ccouturier@vl.videotron.ca

Vous consacrez beaucoup d'efforts à l'entreprise familiale. Veillez à ce que votre famille en récolte les fruits.

Laissez-moi vous montrer comment des produits d'assurance personnalisés peuvent offrir à votre famille la protection nécessaire si vous n'êtes plus en mesure de gérer l'entreprise pour cause de maladie grave, d'invalidité ou de décès.

Communiquez avec nous et découvrez comment **Le Plan^{MC}** peut contribuer à votre prospérité à long terme.



MARC LACHANCE
Directeur de division
Téléphone : (819) 243-6487
marc.lachance@groupelvestors.com

Le Plan^{MC}
Groupe Investors
Services et conseils en assurance-vie, épargne et placement de capitaux
CAJ001 de services financiers

L'APQ-Outaouais s'installe dans de nouveaux bureaux

L'Association des propriétaires du Québec (APQ), région de l'Outaouais, est installée dans de nouveaux bureaux depuis le 1er septembre 2007. Les nouveaux locaux sont situés au 40, rue du Mont-Bleu, suite 312, Gatineau (Secteur Hull). Le téléphone demeure le même soit le 819-771-5224.

La directrice-adjointe de l'APQ-Outaouais, Mme Lyssa Gaudette, s'est dite heureuse de ces changements qui permettront de continuer à donner les meilleurs services de l'Association aux propriétaires de la région.

Commandez le « logiciel intelligent » de l'APQ pour faire vos enquêtes de pré-location, c'est gratuit pour les membres !

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

(819) 771-5224



Association des Propriétaires du Québec

Il faut maintenant un permis pour ouvrir une résidence pour personnes âgées au Québec

Au Québec, il n'était pas nécessaire d'obtenir un permis pour ouvrir une résidence pour personnes âgées maintenant, les choses ont changé. Le gouvernement du Québec a adopté le projet de loi 83 qui oblige maintenant à détenir un permis pour pouvoir ouvrir une résidence pour personnes âgées.

Désormais, tout exploitant d'une résidence pour personnes âgées doit préalablement inscrire chacune des résidences dont il est propriétaire au « Registre des résidences pour personnes âgées » de l'Agence de la santé et des services sociaux de la région où est située la résidence.

Toutes les résidences pour personnes âgées sont soumises à l'application du « règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées », entré en vigueur le 1er février 2007.

Pour obtenir et conserver un certificat de conformité, renouvelable aux deux ans, l'exploitant doit respecter un ensemble de critères sociosanitaires

définis dans le Règlement. De plus, il doit satisfaire aux exigences relatives à d'autres lois et aux normes contenues dans un règlement municipal en matière d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou de construction.

Les agences de la santé et des services sociaux ont jusqu'au 1er février 2009 pour compléter le processus de certification à l'ensemble des résidences pour personnes âgées de leur territoire.


Pour en savoir davantage sur ce sujet, consultez le site Internet du ministère de la Santé et des Services sociaux: www.msss.gouv.qc.ca, à la rubrique « Sujets »,

sélectionnez « Groupes de population », puis « Personnes âgées » ainsi que la fiche intitulée « Ouverture d'une résidence pour personnes âgées » du « Répertoire


des programmes et services du gouvernement du Québec » à l'adresse :

www.formulaire.gouv.qc.ca .

Utilisez le logiciel intelligent de l'APQ pour vérifier le crédit de vos candidats locataires !



Fenêtres / Portes



Rampes / Clôtures

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

8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

Tél.: (514) 737-7106
Fax.: (514) 737-4351



BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.

1 888 Bétonel / www.betonel.com



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



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.



Me Robert Soucy

La maladie mentale ne peut faire échec à une demande de résiliation de bail

Le locateur allègue que le locataire n'use pas du logement en personne responsable, ce qui lui cause un préjudice sérieux. Il allègue aussi que le locataire fait beaucoup de bruit et qu'il se conduit de façon à ne pas assurer aux autres occupants de l'immeuble la jouissance paisible et normale des lieux loués.

Les faits

Un locataire qui réside au logement situé en-dessous de celui du locataire troublant témoigne, à la Régie du logement lors de l'audition, et il dit être troublé par l'attitude du locataire qu'il qualifie de «non conforme». Selon ce locataire plaignant, le locataire est régulièrement sur leur

balcon commun en train de faire du voyeurisme, d'avoir un regard vague et bizarre et de ne pas être présent lorsqu'on lui demande ce qu'il fait sur le balcon. Le plaignant souligne aussi un fait où le locataire, afin de faire peur à un chat, a utilisé une énorme chaîne très longue qu'il faisait balancer à quatre heures du matin du haut du troisième étage. Ladite chaîne aurait frappé la fenêtre de sa chambre le sortant de son sommeil. De plus, le locataire fait tellement de bruit dans son logement que le plaignant se réveille constamment en sursaut. Les bruits sont secs et forts. L'épouse du plaignant corrobore son mari, elle qualifie l'attitude du locataire de très bizarre et qu'elle ne se sent pas en sécurité. Un autre locataire vivant sur le même palier témoigne de l'attitude étrange de son locataire de palier et des bruits secs, sourds et répétitifs de ce dernier et il

ajoute avoir aperçu une flamme tard un soir dans l'escalier arrière tout près du logement dudit locataire. Il a vérifié le lendemain et ainsi constaté une trace de suie importante sur une des marches de l'escalier comme si on avait essayé de brûler cette marche.

Défense du locataire

Le locataire troublant confirme au tribunal qu'il souffre de schizophrénie et de trouble bipolaire, ce qui explique en partie son attitude. Cependant, selon lui, bien que souffrant de ces maladies mentales, il n'est pas pour autant violent, admettant toutefois avoir proféré des paroles de menaces déjà rapportées par un des locataires. Les menaces sont survenues dans un moment de forte instabilité alors qu'il était dans une de ses crises. Il admet que lors de ses crises, il peut être coupé de la réalité. Ledit locataire fait

témoigner son père qui corrobore que son fils n'est pas violent, qu'il a été hospitalisé récemment et que sa maladie est contrôlée par de la médication.

Décision

Le tribunal considère les témoignages des autres locataires du même immeuble d'une crédibilité à toute épreuve. Tous et chacun réaffirment que les comportements et attitudes du locataire, pendant une certaine période qui, par leur répétition et insistances, agacent, excèdent ou les importunent gravement, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit. Toutefois, vu les circonstances médicales, la Régie accorde un délai de deux (2) mois au locataire pour quitter le logement.⁽¹⁾

¹⁾ RL 31 20070607 039 G.

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



Vos besoins en papeterie seulement en quelques clics

Corporation Express est maintenant partenaire avec l'APQ afin de vous fournir des produits en papeterie à un prix raisonnable.

Voici l'offre aux membres de l'APQ:

- Escompte de 50 % sur prix du catalogue Solutions d'Affaires;
- Produits de marque maison

plus économiques;

- Livraison le lendemain dans la plupart des régions du Québec;
- Minimum d'achat de 50 \$.



Pour votre première commande en ligne, nous vous invitons à téléphoner le service à la clientèle de Corporation Express au 1 877 272-2121. Après leur avoir transmis votre numéro de membre de l'APQ, un nom d'utilisateur et un mot de passe temporaire vous sera alors fournis.

Aussi, vous pouvez contacter directement notre représentante,

Madame Noëline Dubé au 1-800-363-8555, poste 8409.

Vos achats pourront être payés par carte de crédit. Si vous désirez obtenir un terme de paiement N/30 jours, vous devrez compléter le formulaire prévu à cet effet.

Nous vous invitons à faire vos achats via le site Internet de Corporate Express à www.e-way.ca

Les délais de la Régie du logement exaspèrent les propriétaires

La Régie du logement a rendu une décision à Sherbrooke, dans le cas d'un locataire trouble-fête,

entre le locataire récalcitrant, une locataire qui subissait les dommages dans le logement en dessous, et enfin le propriétaire,



M. Bertrand Massicotte

presque trois ans après la demande d'audition faite par le propriétaire. Ce délai a eu pour effet de provoquer une interminable saga

produisent au Québec dans ce genre de cause devant la Régie du logement.

Le propriétaire a eu la consolation

M. Bertrand Massicotte.

Une histoire qui n'a pas été drôle pour personne alors que tout s'est même terminé par des poursuites en dommages et intérêts. Ce n'est pas le seul cas de délais interminables qui se

de pouvoir au moins obtenir une décision qui lui permettra de pouvoir tenter de récupérer des dommages et intérêts contre le locataire qui devait quitter les lieux, alors qu'il doit aussi payer des dommages et intérêts à la locataire lésée qui occupait le logement en dessous, soit environ 4 000 \$. La locataire (logement en-dessous) a poursuivi le propriétaire et ce dernier a posé le même geste envers le locataire qui a causé les troubles pendant plusieurs mois. Les causes ont été entendues en même temps et la décision de la régisseuse a été rendue le 11 juin 2007.

La première audience a eu lieu le 14 août 2006. La demande initiale d'audition a été faite par le propriétaire pour l'éviction du locataire fautif, le 1er février 2005.

Toute une histoire

Tout a débuté dans un logement

du 2820 Mézy à Sherbrooke, appartenant à Les Immeubles Marymount.

Le locataire du logement concerné se fait avertir à la suite de dégâts d'eau qui sont provoqués par une laveuse à linge installée illégalement dans le logement, et le déversement d'un aquarium. La locataire du logement en dessous a subi à plusieurs reprises ces dégâts d'eau. Le locateur a averti à plusieurs reprises le locataire fautif, pour finalement procéder à une demande d'expulsion.

*la
suite
en
page 16*

Votre organisation a choisi l'assurance de groupe auto et habitation de La Personnelle...

Il doit bien y avoir une raison !

Découvrez tous les avantages du régime d'assurance qui vous est offert grâce au partenariat entre **L'Association des propriétaires du Québec** et **La Personnelle**.

- Obtenez un rabais de groupe et des privilèges exclusifs adaptés à vos propres besoins.
- Bénéficiez de l'expertise du 1^{er} assureur de groupe auto et habitation au Québec.
- Faites profiter votre conjoint(e) et les personnes à votre charge de vos avantages de groupe.
- **Courez la chance de gagner l'un des 2 prix de 25 000 \$* simplement en demandant une soumission à La Personnelle !**

Appelez dès maintenant pour une soumission auto, habitation ou entreprise :

1 888 GROUPES
4 7 6 8 7 3 7

Ou demandez une **soumission auto en ligne** à www.lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle^{MC}
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

* Aucun achat requis. Détails disponibles au www.lapersonnelle.com/25000



Jean Rochon de Longueuil invite les jeunes



Berthold
Lévesque

Jean Rochon, homme d'affaires d'expérience qui s'est toujours intéressé à l'immobilier résidentiel, invite les jeunes à investir dans ce secteur, en débutant avec l'achat d'un duplex ou triplex comme propriétaire occupant. Il croit que c'est le meilleur investissement à faire pour commencer à se construire un bon avenir financier.

« Si tu veux faire de l'argent, l'immobilier est un très bon moyen », croit notre interlocuteur qui est membre de l'APQ, même s'il faut y mettre des efforts.

Selon lui, tu ne peux pas perdre de l'argent dans l'immobilier contrairement à la Bourse, ou autres investissements.

Dans les bonnes années

Jean Rochon est un comptable à sa retraite depuis 1999, après y avoir exercé sa profession durant une grande partie de sa vie chez Pratt & Withney à Longueuil.

Dès l'âge de 24 ans, M. Rochon a investi dans l'immobilier

résidentiel principalement à Montréal, Longueuil, St-Hubert, St-Bruno. Son premier achat a été fait avec un cousin, pour un triplex à Montréal. Mais six ans plus tard, il fera l'acquisition d'un duplex comme propriétaire occupant, et c'est là que le bal des investissements a commencé pour le jeune homme d'affaires. Acheté au prix de 28 000 \$ en 1974, il revend le même immeuble 196 000 \$ en 1988.

Et durant les années qui ont suivi, il fera des achats d'immeubles pour les rénover, et les revendre. De bonnes affaires, cet autre exemple d'un immeuble neuf de 20 logements qu'il achète en 1978 pour la somme de 278 000 \$, et une revente faite trois ans plus tard lui a permis de faire une transaction de 420 000 \$.

« Aujourd'hui, ce n'est plus possible de faire de tels profits dans la revente d'immeubles, même si c'est le meilleur secteur pour investir, mais il faut penser plus à long terme », mentionne Jean Rochon.

En 1989, il prend une pause, tous les immeubles achetés au cours des années, ont été revendus. M. Rochon surveille les occasions mais se lancera cette fois dans l'automobile usagée, en faisant l'acquisition d'un garage d'autos usagées, avec des associés. Le commerce très rentable aura

fonctionné durant 10 ans, et on décidait de fermer l'entreprise en 1998. Il mentionne que c'est un commerce payant mais très exigeant en temps, et les samedis s'envolent sans pouvoir faire autres choses.

Mais l'homme actif ne devait pas se croiser les bras. La piqûre de l'immobilier est revenue en 2003, et avec un associé, un ami de longue date, Marcel Desjardins, il recommence les acquisitions. Tout a redébuté avec un petit immeuble semi-commercial comprenant deux grands logements de 5-1/2 pièces, rue Ste-Catherine à Longueuil. Suivra un triplex, un très bel immeuble, cette fois à Chambly en 2004 et en 2005, les deux associés mettent la main sur un 6 logements à Longueuil.

Du bon temps

Jean Rochon et son épouse Ginette Giroux, prennent du bon temps maintenant, même s'ils demeurent encore très actifs. Avec une propriété en Floride, le couple de Longueuil y passe plusieurs mois à chaque année principalement l'hiver.

Tout semble avoir été facile pour un propriétaire qui réussit dans l'immobilier, mais les heures de travail sont souvent difficiles à imaginer pour bien des gens. Jean Rochon, à la fin de notre entrevue, a tenu à inviter



M. Jean Rochon

LA VUE QUE VOUS MÉRITIEZ

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



SOLARCAN CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



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

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

à s'intéresser à l'immobilier

les gens à prendre le temps de bien choisir leurs associés, car si des difficultés surviennent, les conséquences peuvent être désastreuses financièrement, faisant ainsi allusion à une mauvaise

expérience commerciale survenue il y plusieurs années.

« Si tu veux faire de l'argent, et te construire un bon fonds de pension, l'immobilier est le moyen no 1 », conclut Jean Rochon.



Tout bonnement, rue Ste-Catherine à Longueuil.

La valse des loyers gratuits reprend dans la région de Montréal

Le marché de la revente est peut-être excellent dans la région de Montréal, mais chez les propriétaires qui louent des logements résidentiels, le taux d'inoccupation grimpe lentement mais sûrement, alors qu'on peut dire que ce taux approche maintenant les 3 %, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Des chiffres plus précis seront connus au cours du mois de décembre 2007.

Les pancartes « à louer » sont plus nombreuses et certains

propriétaires sont déjà tentés de fournir des mois de loyers gratuits. Les locataires commencent à être de plus en plus gagnants, et profitent de la situation.

Selon le président de l'APQ, Me Martin A. Messier, qui faisait une déclaration au journal La Presse récemment, le taux d'inoccupation dans le Grand Montréal est aujourd'hui de 3,5 %. Il a aussi explosé dans les immeubles locatifs de luxe. « Dans ce dernier cas, les propriétaires nous parlent même de taux de 7,8 et même 9 % ! », mentionne Me Messier.

Koveko

électrique

Faites changer votre
panneau électrique à fusibles
pour des disjoncteurs!

- **PAS BESOIN** d'enlever le boîtier en place;
- **PAS BESOIN** de menuisier, de replâtrage ou de peinture;
- **PAS** de désagréments

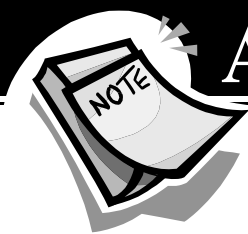
La prévention, c'est sécuritaire!

Estimation gratuite

**Tél. : 450 582-9016
514 838-3711**

Membre de la :





Agents immobiliers

Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.
St-Hubert (Québec)
Courtier immobilier agréé
Bur.: (450) 656-9000
Cell.: (514) 992-4837

- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

Guillaume Bernier

Re/Max du Cartier Inc.
Montréal (Québec)
Agent immobilier affilié
Bur.: (514) 281-5501
Cell.: (514) 978-2796

- Secteur centre de l'Île et Rive-Sud
- Honoraires avantageux membres APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur. : (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux membres APQ

Pascale Caidor

Agent immobilier affilié
Remax Platine, Brossard, Qc
Bur.: (450) 466-6000
Cell.: (514) 965-3228
www.pascalecaidor.com

- Pour tous vos besoins en matière résidentielle et multi logements, contactez-moi pour une occasion en or!
- Avec toute transaction complétée, obtenez jusqu'à 2 000 \$ en matériaux de rénovation chez Rona
- Honoraires avantageux membres APQ

Appareils ménagers

Debsel inc

4225 rue Poirier
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)

Architecte

Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807
Télé.: (450) 478-4932

- Nos services (commercial, industriel, résidentiel et condominium)
- Rapport d'état d'immeuble (bilan de santé du bâtiment)
- Carnet d'entretien, fonds de prévoyance
- Expertise de l'enveloppe du bâtiment
- Gestion de projets, surveillance des travaux
- Plans et devis d'architecture
- Inspection pré-achat, témoin expert à la cour

Architecture (services intégrés)

GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918
gha@videotron.ca

- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

Ascenseurs (entretien)

Ascenseurs Microtec

Tél.: (450) 433-5005
ascenseursmicrotec@qc.aira.com

- Entretien, réparation, rénovation
- En affaires depuis 1988
- Estimation gratuite

Assurances

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages

Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519

- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Roméo Bessette & fils inc.

Depuis 1922, Assurances et services financiers
Geneviève Trudeau, courtier en dommages
Tél.: (450) 359-1472, poste 252
Sans frais: (514) 591-6357
gtrudeau@bessette-assurances.com

- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

Baignoires

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934
Sans frais: 1-877-928-9934

- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réémaillage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Calfeutrage

Étanchéité Totale

Montréal: (514) 212-8121
Rive-Sud: (450) 692-2394
Télé.: (450) 692-0930

- Calfeutrage-étanchéité
- Imperméabilisation, membrane
- Problème d'infiltration d'eau
- Travaux en hauteur
- Travail professionnel
- Licence RBQ: 8151-0140-05

Laval Calfeutrage 2005 Inc.

Michel Otis
Tél.: (514) 968-2706

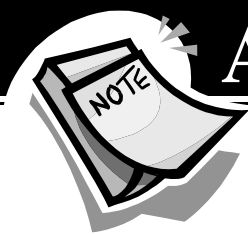
- Rénovation et calfeutrage
- Résidentiel et commercial
- Calfeutrage: porte, fenêtre, joints de briques et de béton, spécialisé en hauteur
- Rénovation générale: travaux de rénovation intérieurs et extérieurs
- Estimation gratuite
- Travaux et matériaux garantis
- RBQ: 8323-7719-02

Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation



Comptable

Centre financier Carrefour

- Tél.: (514) 396-2288
- COMPTABLE, accrédité auprès de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets
- Impôts

Construction

KA Construction

- Daniel Farah-Lajoie
- Tél.: (450) 973-4333
- www.kaconstruction.net
- Construction commerciale, industrielle, institutionnelle, résidentielle
- Licence RBQ: 8273-3809-57

Couvreurs

À La Clinique de la toiture

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

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

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

Décontamination (sinistre)

Les Systèmes Paul Davis de Laval/Laurentides

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

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
- Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Détection de gaz

RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490
- Sans frais: 1 (888) 466-0787
- admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

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

Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

- Tél.: (514) 656-1825
- Tél.: (418) 649-1022
- Sans frais: 1-888-649-1022
- mcdp@videotron.ca
- www.michelcorneau.com
- Adresse et emploi
- Préllocation, préemploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

Électricien

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 9168-6949 Québec Inc.

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

Electricque Britton Ltée

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

Entrepreneur général

Technobrique inc.

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

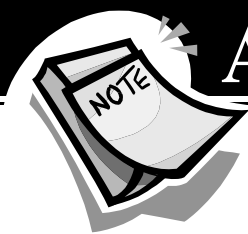
Entretien (immeubles)

Distinction Services Plus inc.

- Services d'entretien ménager
- Tél.: (514) 351-7744, poste 320
- Sans frais: 1-866-593PLUS
- www.distinctionplus.com
- Aires communes condos
- Grand ménage (murs, garage, vitres, conduits, construction)
- Nettoyage de tapis
- Remise en état de plancher (tuiles, céramiques, etc...)
- Rénovations mineures

Gestion Etoiles Inc.

- Services d'entretien d'immeuble
- Tél.: (514) 928-8112
- Télec.: (514) 686-1112
- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, réparations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles



Les Services D'Entretien Scentral

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

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

- Tél.: (514) 633-9925
- Entrepreneur général et spécialisé
 - Décontamination résidentielle
 - Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
 - Décontamination de terrain
 - Divers travaux d'excavation
 - Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

- www.spheratest.com
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

Évaluation 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

Poisson, Prud'Homme & Associés

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

Financement

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

- M. Irénée Bélanger
Gestionnaire conseil
Tél.: (514) 259-7738
- Résidentiel - Commercial
 - Avis de 60 jours + Jugements
 - Étude légale, sans frais

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

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

Génératrice (entretien)

Lagden

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

Gestion immobilière

Gestion 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

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

Gestion MRC

- Service de location de logement
Service de gestion immobilière
www.gestionmrc.com
info@gestionmrc.com
Mathieu R. Charland
(514) 945-3362
- Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements
- Location de logement
 - Gestion des opérations
 - Perception de loyer
 - Vérification de vos candidats potentiels
 - Service d'urgence
- Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement**
- Avantages spéciaux aux membre

Huissiers de justice

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

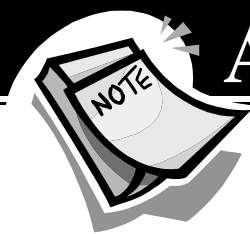
Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

- Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
 - Une heure gratuite de planification: membre APQ
 - Règlement de succession
 - Fiducie familiale
 - Assurance hypothécaire
 - Assurance santé

Noël Hémond

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

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

ALG Groupe-Conseil inc.

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (450) 676-6999
Sans frais: 1-877-646-9996
www.groupe-alg.ca

- 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 (renovation/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

Capital InSpec inc.

Tél.: (450) 736-3449
experts@capitalinspec.com
www.capitalinspec.com

Expertise et inspection de complexes d'habitation et bâtiments commerciaux, résidentiels et industriels.
- Grand Montréal, Rive-Nord, Laurentides, Rive-Sud, Montérégie, Estrie
- Pour la protection de votre investissement et la défense de vos droits
- Disponible rapidement pour urgence
- Confidentialité assurée
- Our services are also available in English

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

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

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

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

Ronald Tougas
Tél.: (514) 809-0942
Télec.: (450) 586-9678

- Brique, bloc, pierre
- Construction neuve et rénovation
- Spécialiste pour défaire et refaire une maçonnerie neuve
- Commercial, résidentiel, industriel
- Licence RBQ: 8101-1223-59

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11

Nettoyage de conduit d'air

BioVac System inc.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 990-9605
Télec.: (514) 376-2117
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com

- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

Ventilation A 1 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
- Entretien de conduits de sècheuse
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

Notaire

Me Eduardo Dias

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

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!

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

333, rue Marien
Montréal-Est (Québec)
Tél.: (514) 645-5344
Richard Beauchamps
Cell.: (514) 502-5344

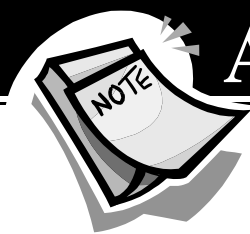
- Tapis, pré-lars, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

Planchers de bois

Planchers Décor Déco Surface

4551, Ste-Catherine Est, Montréal
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparation, installation
- Vente de bois brut et pré-vernissés
- Flottant-céramique-vinyle



Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

- Tél.: (514) 590-0666
- alain.chayer@plomberiechayer.com
- www.plomberiechayer.com
- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

Portes et fenêtres

Aluminium Atlanta inc.

- Gianfranco Palmitano
- Tél.: (514) 326-8330
- Fax: (514) 326-1635
- info@aluminiumatlanta.com
- www.aluminiumatlanta.com
- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Avantages spéciaux pour membres de l'APQ

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)
- Carole Vézina
- Tél.: (450) 641-2325
- sdm@solarcan.com
- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

Prêts hypothécaires

Groupe Hypotheca

- www.hypotheca.ca/laurentdonnadiu
- www.hypotheca.ca/celineguy
- 2272, Fleury Est, Montréal
- Tél.: (514) 910-4141
- Multi-logements, commercial, résidentiel
- Vos spécialistes dans le financement hypothécaire

Intelligence Hypothécaire

- Courtier-hypothécaire.com
- 800 boul. St-Joseph Est, Montréal
- Tél.: (514) 526-1314
- Multi-logements, commercial, résidentiel
- 0-4 logements sans mise de fonds
- Planification stratégique
- Planification financière gratuite
- Courtage immobilier (achat, vente, et location). Gestion immobilière

Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

- Tél.: (514) 648-6184
- julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de sécurité
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

Rénovation

Construction Ducan

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

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

Rénovation Raphaël enr.

- Tél.: (514) 232-0809
- Rénovation générale
- Résidentiel
- Électricité de base

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél/Télec.: (514) 990-0688
- bcplus@sympatico.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

Vos locataires se plaignent-ils ?

- Vos locataires se plaignent-ils que leurs sècheuses prennent beaucoup plus de temps à sécher leurs linges que d'habitude ?

- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?

Sachez que si vous êtes propriétaire d'un immeuble à revenu, condo ou maison, qu'il est important de faire nettoyer ces conduits de sècheuse à tous les 4 ou 5 ans afin d'offrir à vos locataires un rendement maximum de leurs sècheuses. Il est impératif de les faire nettoyer par des professionnels qui sont munis d'équipements de fine pointe. Évitez d'utiliser des bâtons ou des "fish" pour ce genre de nettoyage car vous pourriez endommager la tuyauterie et avoir beaucoup plus de problèmes.

Pourquoi un nettoyage ?

Le filtre à charpie de la sècheuse capte à 80 % (environ) la mousse de séchage, l'autre 20% passe par le conduit de sècheuse. C'est le froid selon les saisons qui pénètre dans la tuyauterie après un cycle de séchage et qui forme de la condensation dans cette tuyauterie. À l'autre cycle de séchage, le 20% de cette mousse colle tout autour du conduit et au fil des temps, le diamètre de la tuyauterie rétrécit au point de ne plus laisser passer l'air vers l'extérieur. Les conséquences de ne pas faire nettoyer ces conduits de sècheuses sont: une consommation électrique en double ou triple afin de faire sécher le linge qui reste toujours humide, une usure prématurée des sècheuses qui travaillent beaucoup plus à cause de la mousse de séchage et même souvent, des nids d'oiseaux qui pourraient obstruer l'air, ce qui pourrait causer des incendies parce que les sècheuses surchaufferont. Plus votre conduit de sècheuse est long, plus il y a de coudes, et plus il y a de risques que la mousse de séchage reste dans le conduit et bloque la tuyauterie.

Veillez noter qu'il est recommandé par plusieurs services d'incendie et compagnies d'assurances de faire nettoyer ses conduits périodiquement afin d'éviter tous problèmes.

BO-CONDUIT nettoyage en conduit de ventilation est spécialisé dans le nettoyage de conduit de sècheuses et la pose de clapet pour sortie de sècheuse, salle de bain et hotte de poêle de qualité.



BO-CONDUIT

Nettoyage de conduits d'aération
Spécialité: nettoyage de conduits de sècheuse et pose de clapets
Résidentiel et commercial
Yves Martin
Propriétaire
Tél.: (450) 979-9755
1-800-978-9755
Télec.: (450) 979-0997



suite de la page 9

Les délais de la Régie exaspèrent...

Il a fallu par contre plusieurs mois pour que le propriétaire puisse se faire entendre devant la Régie du logement. Pendant cette longue période, les « dommages collatéraux » se sont accumulés au point que la locataire du logement en dessous s'est adressée à la Régie pour demander et obtenir des diminutions de loyer, et elle quittera finalement les lieux des mois plus tard, tout en poursuivant le propriétaire en dommages et intérêts.

Cette période de tension a provoqué la visite des policiers, et la dame du logement en dessous devait finalement recevoir des menaces de mort de la part du locataire fautif. Parmi ses plaintes contre le locataire fautif, il y a eu ces fêtes qui ont duré quelques jours lors de la naissance d'un enfant avec le couple.

« C'est incroyable de devoir subir de tels délais de la part de la Régie du logement, avec tous les troubles que cela peut provoquer », laisse savoir le locateur, M. Bertrand Massicotte. « Aussi avec les lois de la Régie, c'est comme si on m'obligeait à garder un mauvais locataire ».

Il faut rappeler qu'en cas de non paiement de loyer, les procédures sont plus rapides même si les délais sont encore trop longs, mais lorsqu'un locataire cause du trouble mais qu'il s'acquitte bien des ses obligations financières en payant son loyer, c'est là qu'il y a un sérieux problème préjudiciable au propriétaire et les autres locataires, alors que les délais dans ce genre de cause sont interminables.

À inscrire à votre agenda...

Conférence de la SCHL pour les propriétaires de Lanaudière, le 31 janvier 2008

Les propriétaires de la région de Lanaudière sont invités à participer à une rencontre qui se tiendra le jeudi 31 janvier 2008, à 19 h, au Pavillon Richelieu, 50 rue Thouin, local 109, à Repentigny, pour connaître les prévisions du marché de l'habitation dans la région et au Québec.

Cette soirée est organisée par l'Association des propriétaires du Québec (APQ).

Un conférencier de la Société canadienne d'hypothèques et

de logement (SCHL) donnera des précisions sur le marché de l'habitation, les taux d'inoccupation, les loyers moyens, et même des prévisions pour 2008.

Durant la même soirée, les propriétaires auront l'occasion de rencontrer et échanger avec Me Martin A. Messier, le président de l'APQ.

Il est préférable de réserver sa place au 450-581-8999.

Il n'y a aucun frais d'entrée.

Un ralentissement de la cadence en août pour la construction résidentielle au Québec

Un certain ralentissement de la cadence dans la construction résidentielle en août au Québec a été constaté, mais encore là, le marché demeure vigoureux. Selon les chiffres fournis par la SCHL, les mises en chantier n'ont progressé que de 1 % en août, contrairement à des hausses de 5 % à 33 % constatées au cours des quatre mois précédents.

Ces statistiques touchent les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont donc fait du surplace en août. Seulement 1 066 nouvelles unités ont été commencées, soit cinq de plus que durant la même période l'an dernier. Un résultat à peine meilleur pour les logements collectifs, puisque 2 087 unités ont été mises en chantier, soit 2 % de plus qu'en août 2006.

« Ce ralentissement de la cadence ne surprend pas; il était même attendu », mentionne Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL. Il ajoute: « Les facteurs économiques et

démographiques actuels ne peuvent soutenir une forte croissance des mises en chantier à long terme. »

Au niveau provincial, on parle d'un ralentissement mais on constate des résultats différents d'un centre urbain à l'autre. À Montréal, on a enregistré une cinquième hausse mensuelle consécutive, tandis qu'à Gatineau, on a changé de cap et affiché un recul de 5 % après avoir connu des hausses de plus de 40 % au cours des trois mois précédents. De son côté, Sherbrooke renoue avec la croissance après deux reculs en autant de mois, tandis que Québec contrarie la tendance avec une baisse qui fait suite à deux mois de hausse.

Selon le bilan des huit premiers mois de l'année, les mises en chantier ont progressé de 6 % dans les centres urbains de la province, frôlant les 26 000 unités. La SCHL signale également qu'après seulement huit mois, le niveau d'activité dépasse déjà les niveaux annuels que le Québec a connus entre 1995 et 2001.

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

GES-MAR

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

(Gestion partielle ou complète)

Bureau Chef / Head Office:

1425, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau #502, Montréal (Québec) H3G 1T7

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

www.ges-mar.net



Noël Hémond

Une bonne stratégie de placement ne cesse jamais de travailler pour vous

Depuis longtemps, vous avez préparé et rêvé cette retraite, et voilà qu'elle approche à grands pas. Vous avez trimé dur et investi de l'argent pour vous bâtir un pécule qui vous permettra un jour de vivre confortablement et de profiter de la vie. Mais n'allez pas casser votre tirelire de retraite sans vous prémunir d'un plan grâce auquel les placements pour lesquels vous avez tant travaillé, ainsi que vos autres sources de revenu, dureront toute votre retraite. Voici pourquoi vous avez besoin d'une stratégie de placement-retraite :

- L'espérance moyenne de vie est en augmentation. Vous pourriez

avoir besoin d'un revenu de retraite pendant plus de 20 ans.

- Même une inflation faible peut nuire à votre pouvoir d'achat. Par exemple, un montant de 50 000 \$ en dollars de 1970 n'aurait plus que 8 902 \$ de pouvoir d'achat aujourd'hui, selon des calculs basés sur un taux annuel d'inflation de 4,77 % entre 1970 et 2007.*

- Votre taux de retrait doit être établi en fonction de votre profil de risque et de la valeur totale du portefeuille. Par exemple, si vos placements affichent un taux de rendement de 5 %, ils ne pourront soutenir un taux de retrait de 6 ou 7 %.

- Une chute des marchés peut creuser un trou inattendu dans votre portefeuille de placements. Un cycle baissier juste avant votre retraite ou durant les premières années de la retraite peut se traduire par un revenu beaucoup

plus faible que prévu.

Voici ce que vous devez savoir pour élaborer une stratégie efficace de placement-retraite :

- Sachez quelles sont vos dépenses, et gérez-les. Vous avez des dépenses essentielles – nourriture, électricité, soins de santé, et ainsi de suite – sans lesquelles vous ne pourriez vivre, et des dépenses discrétionnaires – des voyages, une nouvelle voiture – pour vous payer du bon temps. On estime généralement qu'il vous faudra entre 70 et 80 % de votre revenu d'avant la retraite pour conserver votre style de vie, dans la mesure où vous ne changez pas énormément vos dépenses en vieillissant.

- Sachez quelles sont vos sources de revenus, et gérez-les. À la retraite, votre revenu proviendra de diverses sources – vos placements et économies personnelles, les prestations gouvernementales, ainsi que les régimes de retraite de l'employeur. Les choses peuvent se compliquer, alors soyez prêt à faire face à la situation.

- Soyez au courant des stratégies efficaces d'épargne fiscale : faites attention aux risques de récupération fiscale, profitez de tous les crédits et déductions d'impôt à votre disposition; et saisissez les occasions de fractionnement du revenu de pension (s'il y a lieu).

Voici comment mettre en œuvre une stratégie efficace de placement-retraite :

- La clé du succès, c'est de faire en sorte que la sélection de placements demeure équilibrée et diversifiée.

- Vous pouvez y parvenir en répartissant votre actif entre trois « cagnottes » consacrées à des objectifs précis, par exemple :

- Objectif à long terme – un revenu de retraite qui durera au moins 20 ans.
 - Objectif à moyen terme – changer de voiture dans cinq ans.
 - Objectif à court terme – faire un acompte sur une maison de campagne l'été prochain.
- Dans chaque « cagnotte », l'argent devrait être réparti entre les trois catégories de placements suivantes:
1. Espèces ou quasi-espèces comme les obligations d'épargne gouvernementales, les bons du Trésor et les fonds de marché monétaire.
 2. Titres à revenu fixe comme les CPG et les fonds de placement à revenu fixe.
 3. Placements en actions, comme les actions canadiennes et internationales et les fonds d'actions.

- Vos objectifs seront différents, mais vous devez toujours planifier en fonction de votre tolérance au risque.

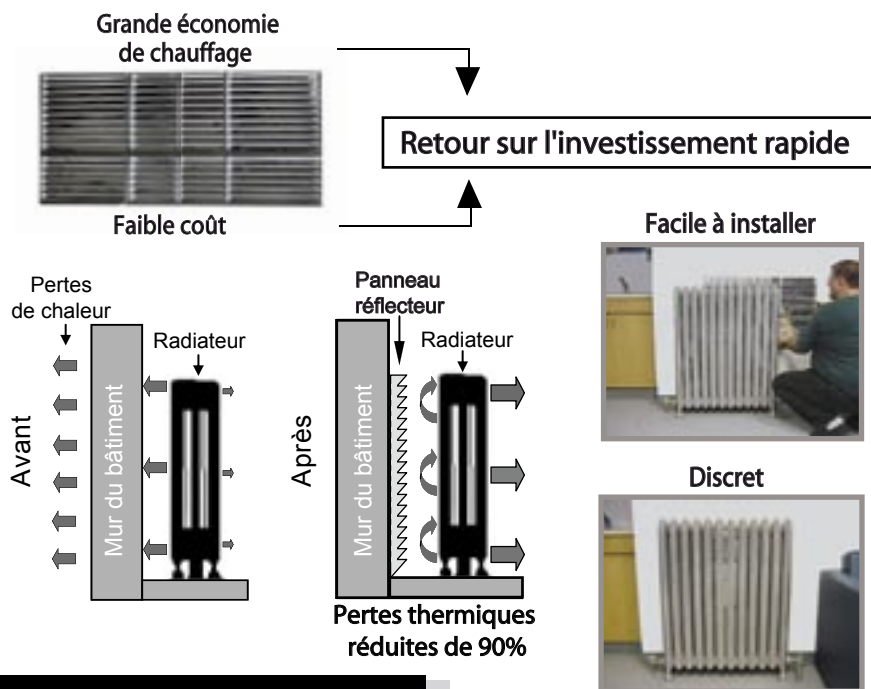
Une bonne stratégie de placement-retraite implique de bien connaître ses sources de revenus et vos objectifs. Comme conseiller financier professionnel et planificateur financier, je peux vous aider à atteindre l'équilibre entre le risque et le rendement.

**Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier**

Courriel: Noel.Hemond@investorsgroup.com
Tel: 514-817-3483

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

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



AVANTAGES:

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

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

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



ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.

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

Licence R02 : 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) **722-7348**
11435, 6^e Ave, Montréal



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**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org



La **FORCE**
du **REGROUPEMENT**
c'est **payant!**

Le revenu annuel moyen des 65 ans et plus est plus élevé à Montréal que partout ailleurs au Québec

Selon le Portrait statistique régional des aînés du Québec qui a été dévoilé par l'Association québécoise des retraités (es) des secteurs public et parapublic (AQRP), la région administrative de Montréal connaît un taux plus élevé de personnes âgées seules, que partout ailleurs au Québec.

La région de Montréal englobe le quart des citoyens québécois, avec une population (chiffres de 2001) de 1 852 000 habitants. La proportion des personnes âgées est plus importante qu'en province alors qu'elle représente 15 % de la population. Les Montréalais âgés de 85 ans et plus représentent 1,7 % du total des individus, soit plus de 31 000 personnes.

Ainsi, tandis qu'un Québécois sur quatre vit à Montréal, le taux est de 28 % pour les Québécois âgés de 65 ans et plus demeurant dans cette

région.

« Néanmoins, alors que les personnes âgées constituaient en 2001 une part relativement plus importante que la norme provinciale, la situation s'inversera



au cours des deux prochaines décennies, de telle sorte qu'en 2026, les 44 000 citoyens âgés de 65 ans et plus formeront le cinquième de la population montréalaise, tandis que les 61 000 personnes d'un âge très avancé en

représenteront moins de 3 %. » Ce changement sera créé par un solde migratoire moins important au niveau des individus de ces âges.

Contrairement au niveau provincial, la région de Montréal compte le moins de personnes du troisième âge dans les habitations collectives (en proportion de la population), alors que 91 % d'entre eux résident toujours dans des ménages privés. Parmi eux, un nombre plus élevé que la moyenne provinciale habitent seuls chez eux.

Le revenu annuel moyen des personnes âgées de 65 ans et plus est sans conteste plus élevé que nulle part ailleurs au Québec. Il atteignait 24 750 \$ en 2000, soit 3 000 \$ de plus que la norme québécoise. Aussi, les disparités entre les hommes et les femmes y

étaient plus marquées, puisque les revenus d'un homme dépassaient les 32 000 \$ en moyenne alors que ceux des femmes n'atteignaient pas les 20 000 \$, et il s'agit d'une différence sexuelle de revenus la plus marquée au Québec.

Parmi les Montréalais âgés de 65 à 74 ans, un individu sur cinq continuait d'occuper un emploi en 2001.

Il est important de signaler que la région de Montréal connaît un taux de criminalité bien supérieur aux autres régions, alors qu'en 2002, 541 personnes âgées ont été déclarées victimes d'un acte criminel.

« Ce nombre constitue 37 % du total des victimes québécoises appartenant à la même classe d'âge; or, les personnes âgées qui vivent à Montréal ne représentent que 28 % de la population totale québécoise du même âge. »

Il y a du nouveau pour vous chez **Joseph Élie Ltée !**

En effet, nous sommes en mesure de vous offrir un **rabais de 10%**

sur le prix de détail pour tous les équipements de chauffage y compris les réservoirs.



Pour toute information :
514 493-2900

ou visitez notre site au www.josephelie.com