

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 23, No 11

Novembre 2007

# Le Propriétaire

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

**Même si les taux d'inoccupation augmentent, les résidences pour personnes âgées continuent de pousser comme des champignons**

page 2

**Les Rossi on dû trimer dur pour obtenir ce qu'ils possèdent aujourd'hui !**

**Profil de membre en page 10**

## **Mot de l'éditeur**

**Un propriétaire bien organisé peut faire toute la différence**

**A Well-Organized Landlord May Make All of the Difference**

## Même si les taux d'inoccupation augmentent, les résidences pour personnes âgées continuent de pousser comme des champignons

La vigueur de la construction se poursuit à peu près partout au Québec et les mises en chantier ont connu une montée importante en septembre. Au total, 5 442 constructions de logements ont été lancées dans les centres urbains de

Toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) ont observé une croissance supérieure à 50 %, à l'exception de Trois-Rivières qui a vu ses mises en chantier diminuer.

Les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants ont connu

logements, entre septembre 2006 et 2007. À lui seul, le créneau des résidences pour personnes âgées a créé 1 300 logements dans la RMR de Montréal seulement. Ce segment de construction garde toujours le vent dans les voiles.

chantier contre 1 185 en septembre 2006, représentant quand même une augmentation de 10 %. Des hausses importantes dans les régions de Saguenay, Montréal, et Sherbrooke, ont compensé pour les baisses observées dans les régions de Gatineau, Québec, et Trois-Rivières.

### Hausse de 15 %

Depuis le début de l'année, le nombre de mises en chantier a atteint 31 531 logements pour les centres urbains, une augmentation de 15 % par rapport au bilan des trois premiers trimestres en 2006. Par contre, près du tiers de ces mises en chantier proviennent du segment des logements collectifs (19 484).

Les mises en chantier locatives ont été le principal moteur du segment des logements collectifs avec la construction de 9 145 logements, suivi des segments de la copropriété et des propriétés en tenure libre avec 6 954 et 3 385 nouvelles mises en chantier, respectivement. « Il est important de noter la vigueur récente des agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, telles que Saint-Jean-sur-Richelieu et Drummondville. Comme nous l'avions prévu, plusieurs de ces centres affichent maintenant des bilans qui surpassent ceux de certaines plus grandes villes », ajoute Kevin Hughes.

Toutes proportions gardées, pour les mises en chantier de résidences pour personnes âgées, la région de Gatineau aura été la plus dynamique, suivie de Sherbrooke, de Montréal et de Trois-Rivières. « Outre la concomitance, en septembre, de plusieurs projets d'envergure, il est indéniable que l'intérêt pour la construction de résidences pour

ânés progresse et, en dépit de la hausse des taux d'inoccupation dans ce segment de marché », affirme Kevin Hughes, économiste principal pour la SCHL au Québec.

Ce sont les maisons individuelles qui connaissent une croissance modérée, avec 1 308 mises en



10 000 habitants et plus, soit 86 % de plus que pendant la même période l'an dernier avec 2 927 mises en chantier.

Ce sont les chiffres les plus récents rendus publics par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

également une bonne croissance, une moyenne de 59 %.

C'est la vigueur du segment des logements collectifs qui a provoqué principalement cette hausse importante des mises en chantier, alors que celles-ci ont plus que doublé, passant de 1 742 à 4 134

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

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

**HOPEM**  
 www.hopem.com

Integrated **property management** Software

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

Prochaine formation, le 26 novembre 2007

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

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

La prochaine 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.

Pour inscription:

514-382-9670, poste 0;  
[reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org).

### L'APQ tiendra une rencontre le 31 janvier 2008 pour les propriétaires de Lanaudière, pour présenter un bilan de l'immobilier locatif

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.

Le conférencier invité sera M. Martin A. Messier, le président de l'APQ, qui donnera des précisions sur le marché de l'habitation de cette région, à partir des chiffres fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Une période de questions est prévue.

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



Auberge Universel, Montréal.

**ROGER Chayer**  
**PLUMBERIE**

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

**Alain Chayer**  
alain.chayer@plombierchayer.com  
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3  
Tél.: (514) 590-0666  
[www.plombierchayer.com](http://www.plombierchayer.com)

**benor** Fenêtres / Portes Rampes / Clôtures **benor**

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

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

**Nedco** www.nedco.ca

**MIEUX CONSOMMER**

### Indicateurs de sortie

**Nouveaux appareils**

Indicateur de sortie à DEL Subvention de **16\$** / indicateur

**95% économies annuelles moyennes**

**Appareils existants**

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL 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](mailto:marketing@nedco.qc.ca)  
Téléphone: 514-736-5507



Me Martin Messier

**C**omme homme ou femme d'affaires, il est souvent intéressant de se lancer dans l'immobilier résidentiel. Il faut considérer ces investissements comme des entreprises, alors que les relations avec la clientèle (les locataires) sont absolument déterminantes pour le succès ou non de ce nouvel investissement.

Il ne faut surtout plus croire que l'immobilier peut réussir en encaissant simplement les chèques

## Un propriétaire bien organisé peut faire toute la différence

des loyers, mais il y a vraiment beaucoup plus à faire, pour rendre à terme et rentables de tels projets d'investissements.

Les relations avec les locataires sont parfois les « bêtes noires » des propriétaires de logements locatifs. Pourtant, nos locataires sont nos clients et le fait d'entretenir une bonne communication avec eux peut faire toute la différence.

Le domaine de l'immobilier résidentiel est particulier mais lorsqu'on parle de clientèle, en relation avec nos locataires, il faut y apporter une attention particulière et être bien organisé et structuré.

Récemment, un propriétaire de la région de Montréal a eu des problèmes lorsqu'il s'est présenté chez son locataire pour cueillir son loyer. Une altercation s'en est suivie entre les deux hommes et

heureusement, le propriétaire s'en est tiré avec une légère blessure seulement, et le locataire a été récupéré par les policiers qui ont dû intervenir, d'une façon très énergique.

Il s'agit d'un cas extrême évidemment, marginal, mais il n'en demeure pas moins que nous conseillons aux propriétaires d'être très prudents lorsqu'il y a possibilité de conflit et qu'il faut rencontrer un locataire pour se faire payer. Il est très important d'être accompagné d'un témoin à cette occasion, et il est préférable de rebrousser chemin en cas de discussions importantes et de prendre la voie des tribunaux, en occurrence la Régie du logement.

Il faut se rappeler que pas moins de 43 500 causes de non paiement sont enregistrées à chaque année à

la Régie du logement, cela ne tient pas compte de toutes les situations de non-paiement qui ne sont pas l'objet d'un recours devant les tribunaux.

Nous vous invitons à user de prudence et de tact avec vos locataires, vos clients, et ne pas hésiter à communiquer avec notre service juridique pour recevoir des conseils à cet égard.

## A Well-Organized Landlord May Make All of the Difference

It is often fascinating for a businessman or a businesswoman to become involved in residential real estate. Such investments should truly be considered as genuine business ventures when [good or bad] relations with one's clientele (i.e. the tenants) are a condition 'sine qua non' for success or failure of such new investments.

One should certainly not assume that one can succeed in real estate simply by collecting monthly rents. There is much more to it than that if one wants to make such investment projects profitable and brought to a good end.

Relations with the tenants are sometimes « the hard part of the business » for rental property owners. Nevertheless, our tenants are our clients and having good communications with them can indeed make all the difference.

The residential real estate field is

quite particular but, when one talks about clientele in dealing with our tenants, one should pay particular attention as well as being very well organized and structured.

Recently, a landlord from the region of Montreal has had problems when he met his tenant to collect the rent. A dispute resulted from this between the two men but, luckily, the landlord got away from it with only a slight bruise and the tenant was captured by the police who had to intervene in a very forceful manner.

This was, of course, a marginal and extreme case but we nevertheless advice landlords to be prudent when dealing with possible conflict in case they have to meet

a tenant to receive payment. It is very important, in such a situation, to be accompanied by a witness and it is preferable to avoid heated discussions and go to Court instead, in this case the Régie du logement.

One should keep in mind that no less than 43 500 cases of non-payment are registered every year by the Régie du logement, without taking into account all the cases of non-payment for which one did not go to Court.

We beg you to be prudent and tactful with your tenants, your clients, and not to hesitate to get in touch with our legal service in order to receive advice in the matter.

Volume 23, numéro 11  
Novembre 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 Régner  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Lyssa Gaudette  
Pierre Maurais  
Lukas Dufault

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org

# Une bonne préparation est essentielle pour faire face à la Régie du logement

Des propriétaires de la région de Lanaudière réunis à Repentigny récemment, ont pu apprécier une conférence donnée par le président de l'APQ, Me Martin A. Messier, et qui portait sur « Comment se préparer pour une audition devant la Régie du logement ». Le conférencier a su vulgariser le sujet traité, en précisant que la préparation pouvait faire toute la différence si on a à présenter notre cause devant la Régie du logement.

Me Messier a fourni plusieurs conseils pertinents, alors qu'il connaît bien les rouages de la Régie du logement, y plaidant depuis de nombreuses années comme avocat. « On ne doit pas prendre à la légère une présentation devant la Régie du logement ».

Me Martin Messier a rappelé qu'il était important de tenir un registre bien précis des événements qui sont survenus avec le locataire fautif, accumuler les faits, car il faudra prouver la fréquence, l'importance, pour démontrer de façon probante les faits pertinents au dossier. « Le recueil des faits est une grande partie de la cause », a tenu à

préciser le président de l'APQ, en ajoutant que les locataires sont des témoins importants à faire venir sur les lieux.

Avant de demander une audition à la Régie du logement, il est important d'aviser le locataire avec une mise en demeure, lorsqu'il survient des problèmes, alors qu'il sera informé des poursuites possibles contre lui. Les preuves de réception des avis sont essentielles.

À la Régie, il faut démontrer devant le régisseur que le locataire récalcitrant, de par son comportement, vous cause un préjudice sérieux.

Quelques autres trucs donnés par le conférencier: enlever le stress, se préparer mentalement, se pratiquer, avoir un dossier bien monté, etc.

Il a rappelé aux propriétaires présents qu'un cours complet était disponible pour les membres de l'Association des propriétaires du Québec, et c'est tout à fait gratuit.

Enfin, Me Messier a rappelé que les membres de l'APQ pouvaient bénéficier de conseils juridiques gratuits et qu'avant de se présenter devant la Régie du logement, il est bon de parler à un avocat, afin de

mieux se préparer. Cette conférence a permis de constater qu'une bonne

préparation pouvait faire toute la différence en audition devant la

Régie du logement, pour obtenir une décision en notre faveur.



Estelle Fabre, et Me Martin A. Messier, conseillère aux membres et président de l'APQ.



**CONFORT  
EXPERT  
INC.**

[www.confortexpert.qc.ca](http://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



**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. : 8334-0315-56**

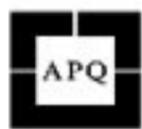


**(450) 928-9934**  
**(514) 928-9934**



## 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!*

## Les propriétaires de Gatineau ont été informés sur le nouveau règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations

**D**es propriétaires de logements locatifs de la région de Gatineau ont été informés sur le contenu du nouveau règlement de leur Ville

relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, lors d'une rencontre organisée par l'APQ, région de l'Outaouais, qui se tenait récemment à la Maison du Citoyen. Le nouveau

règlement est en vigueur depuis le 1er octobre 2007.

Une présentation des grandes lignes du règlement a été faite par M. David Leclerc, coordonnateur de programmes au Service d'urbanisme de la

Ville de Gatineau. Il a tenu à préciser aux propriétaires présents, que les inspecteurs vont agir avec prudence dans l'application du règlement, en apportant une bonne collaboration avec les propriétaires. La Ville va agir suite aux plaintes qu'ils recevront de citoyens (locataires ou propriétaires) et vont analyser chaque demande avec précision afin d'éviter de poser des gestes trop rapides.

Il est certain qu'avec ce nouveau règlement, advenant une mauvaise collaboration de la part de propriétaires ou locataires, des sanctions ont été prévues jusqu'à faire effectuer certains travaux et les charger par la suite aux contrevenants. M. Leclerc admet cependant que de telles sanctions s'appliqueront seulement dans les « cas extrêmes ».

Dans le préambule du document fourni par le Service d'urbanisme, on y précise ce qui suit: « Ce règlement

Ville au bénéfice des propriétaires et locataires. »

Enfin « Ce règlement détermine les conditions minimales d'occupation et d'entretien des bâtiments d'habitation. Le règlement permet à la Ville de les faire respecter et notamment d'exiger d'un propriétaire ou d'un locataire qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien. Enfin, il prévoit des amendes en cas de non-respect de ces dispositions. »

Les propriétaires ont pu entendre aussi M. Gilles Duquette, de la compagnie de gestion Ges-Mar, un gestionnaire d'expérience, qui a invité les gens à faire de l'entretien préventif sur leurs immeubles. Son but principal était de faire comprendre qu'un immeuble a besoin de soins préventifs, afin d'éviter de devoir investir de gros montants pour des réparations majeures. M. Duquette a même invité les propriétaires à visiter

**RE/MAX**  
RE/MAX VISION (1990) INC.  
Courtier immobilier agréé  
franchisé indépendant et autonome  
(de RE/MAX Québec inc.)  
**Chantale Couturier**  
Agent immobilier agréé  
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

### Prenez tout le crédit d'une réduction d'impôt.

Vous méritez bien de profiter de tous les allègements fiscaux auxquels vous avez droit.

Je peux vous aider à élaborer une stratégie qui vous laissera plus d'argent dans les poches, cette année et dans les années futures.

Communiquez avec nous et découvrez comment Le Plan<sup>SM</sup> peut contribuer à votre prospérité à long terme.



**MARC LACHANCE**  
Directeur de services  
Téléphone : (771) 243-6497  
www.admstrategieinvest.com

**Le Plan**  
du **Groupe Investors**  
SERVICES FINANCIERS GÉNÉRALISÉS INC. / C. COLLIER, C. CHAMBERLAIN, B. GAGNON



Dans l'ordre, David Leclerc, coordonnateur de programmes du Service d'urbanisme de Gatineau; Gilles Duquette, gestionnaire chez Ges-Mar; Pierre Laporte, responsable aux bâtiments (Service d'urbanisme); et Martin A. Messier, président de l'APQ.

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

**(819) 771-5224**



Association des Propriétaires du Québec

fait suite à l'adoption de la politique d'habitation adoptée par le conseil municipal, le 3 octobre 2006. Cette politique vise à offrir à tous les Gatinois l'accès à un logement adéquat, à un prix abordable dans un environnement favorable.

Reconnaissant que le choix de se loger relève de la sphère privée de la consommation, le conseil municipal, avec cet outil réglementaire, prend les moyens qui sont à sa disposition pour améliorer la qualité de vie et préserver le stock de logements de la

au moins une fois par année leurs logements, pour y vérifier l'état des lieux, pour pouvoir régler de petits problèmes qui parfois peuvent prendre de l'ampleur et exiger des réparations importantes et plus coûteuses.

Le président de l'APQ, M. Martin A. Messier, était également de la rencontre pour échanger avec les propriétaires présents, et la soirée avait été organisée par Mme Lyssa Gaudette, directrice adjointe du bureau de l'APQ-Outaouais.

# Lease Termination for Frequent Non-Payment Delays very hard to obtain from the Régie du logement

by Me Robert Soucy

The landlord requests termination of the lease and the eviction of the tenant, collection of the rent as well as the rent due at the time of the hearing. The landlord also asks termination of the lease because the tenant frequently delays payment of his rent.

## The Facts

This concerns a lease at a monthly rent of 300.00 \$ payable on the first day of the month. The tenant has paid all of the rent due before the hearing. The landlord states that the tenant had been late with the payment of his October rent (on the 13th of the month) and with his May rent (on the 9th of the month). Approximately two more months, supposedly, would have been paid late in 2005. He says that this situation causes him prejudice because it interferes with the payment of his mortgage which is due on the 5th day of each month.

## The Defendant

The tenant contests the frequency of these delays. He admits a few occasional delays of which he has always given notice to the janitor beforehand without ever having had indications that this would cause problems to the landlord.

## Decision

In order to win his case, the landlord must first prove that the tenant « frequently » delays payment of his rent. Then, he must show with a concrete and trustworthy proof that these delays cause him serious prejudice. According to the proof provided these delays were rather occasional. According to the Régie, le Petit Larousse illustré specifically defines the terms frequently, frequency and frequent<sup>1</sup> :

Frequently : in a frequent manner, often.

Frequency : something that returns at close intervals, something that repeats itself often or an action, an event which occurs in a given time.

Frequent : something that happens often, currently, habitually.

## Conclusion

In light of all these definitions, the Court decides that the delays concerned are not frequent but rather occasional and can thus not

justify termination of the lease which is a serious sanction of non-payment of a lease. The Régie would like to add to that that the landlord has not been able to prove the second requirement of proof, i.e. that there was serious prejudice. Simple testimonial proof by the landlord of his comings and goings and of payment of his mortgage on the 5th day of each month does not allow us to conclude that non-payment of the rent of 300.00 \$/month causes him personal or financial prejudice.<sup>2</sup>

## Serious Prejudice

Some landlords have been able to prove that serious prejudice exists by showing the existence of a bank

account where the income of the dwelling was deposited. Such a bank account serves to pay the heating, insurance and mortgage bills. In case the tenant does not pay his rent, the resulting loss of income will produce a deficit in the account. In order to clear the deficit, the landlord must deposit money from another account so as to refuel the former. Manipulations like this may affect the reputation of the financial institution in case the landlord has trouble reimbursing his mortgage payments.

<sup>1</sup> Le Petit Larousse illustré, 2006 ed., p. 484.

<sup>2</sup> (2007) J.L. p. 30

**BÉTONEL**  
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](http://www.betonel.com)

**BÉTONEL**  
*Sélection*  
**V.I.P.**

100% ÉCOLOGIQUE  
INTERIEUR  
LATEX

Palette  
282-110  
couleur  
375L



**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](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



Me Robert Soucy

## La résiliation du bail pour retards fréquents est très difficile à obtenir de la Régie du logement

**L**e propriétaire demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audience. Le propriétaire demande de plus, la résiliation du bail au motif que le locataire paie fréquemment son loyer en retard.

### Les faits

Il s'agit d'un bail au loyer mensuel de 300 \$ payable le premier jour de chaque mois. Le locataire a payé tout le loyer dû avant l'audience. Le propriétaire soumet que le locataire a payé en retard le loyer d'octobre 2006 (le 13 du mois) et le loyer de mai 2006 (le 9 du mois). Environ deux autres mois auraient été payés en retard en 2005. Il soumet que cette situation

lui cause préjudice en raison de ses paiements hypothécaires qui sont exigibles le 5e jour de chaque mois.

### La défense

Le locataire conteste que ces retards soient fréquents. Il admet avoir eu quelques retards à l'occasion et il a toujours avisé le concierge au préalable, sans jamais avoir eu d'indices qui indiqueraient que cela causait des problèmes au propriétaire.

### Décision

Pour réussir sur sa demande, le propriétaire doit d'abord établir que le locataire retarde «fréquemment» le paiement de son loyer. Puis, il doit démontrer par une preuve concrète et fiable, que ces retards lui causent un préjudice sérieux. Selon la preuve présentée, les retards étaient plutôt des retards occasionnels. Selon la Régie, le Petit Larousse illustré définit les termes fréquemment, fréquence et fréquent<sup>1</sup> :

Fréquemment : D'une manière fréquente, souvent.

Fréquence : Caractère de ce qui se reproduit à intervalles rapprochés, de ce qui se répète. Nombre de fois ou une action, un événement se produit dans un temps donné.

Fréquent : Qui se produit souvent, courant, habituel.

### Conclusion

À la lumière de ces définitions, le tribunal décide que les retards mis en cause ne sont pas fréquents, mais plutôt occasionnels et ils ne peuvent pas donner lieu à la résiliation du bail qui est une sanction importante de l'inexécution de payer le loyer. La Régie tient à ajouter que le locateur n'a pas rencontré son deuxième fardeau de preuve, soit le préjudice sérieux. La simple preuve testimoniale du propriétaire de ses déplacements et du paiement hypothécaire du 5e jour de chaque mois, ne permet pas de conclure

que le loyer en cause de 300 \$ par mois lui cause un préjudice personnel ou financier<sup>2</sup>.

### Le préjudice sérieux

Certains propriétaires ont réussi à prouver un préjudice sérieux en démontrant l'existence d'un compte bancaire où les revenus de l'immeuble étaient déposés. Ce compte de banque sert à acquitter les frais de chauffage, les assurances de l'immeuble et l'hypothèque. Dans le cas où le locataire fait défaut d'acquitter son loyer, ledit manque à gagner rend le compte déficitaire. Pour combler le déficit, le propriétaire doit déposer de l'argent provenant d'un autre compte pour renflouer le compte. Ces manœuvres peuvent causer un mauvais nom envers l'institution bancaire si le propriétaire a de la difficulté à rembourser son paiement hypothécaire.

<sup>1</sup> Le Petit Larousse illustré, éd. 2006, p. 484.

<sup>2</sup> (2007) J.L. p.30

***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 Noëlline 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](http://www.e-way.ca)

## Les sous-entendus de la sous-location

Votre locataire disparaît, mais il y a quelqu'un dans son appartement. Vous ne connaissez pas son nom ni son âge, mais vous recevez le paiement du loyer tous les mois par le locataire principal. Le sous-locataire peut demeurer combien de temps dans le logement ? C'est une question importante.

La loi indique que le sous-locataire n'a pas droit au maintien dans les lieux après la fin du bail<sup>1</sup>. Le sous-locataire ou à défaut, le propriétaire, doit envoyer au sous-locataire un avis de dix (10) jours pour quitter le logement étant donné la fin du bail.

Quand peut-on s'assurer que le bail se terminera alors qu'habituellement le renouvellement est automatique ? Si vous recevez une réponse négative à votre avis de renouvellement

(augmentation de loyer) ou par la réception d'un avis de non renouvellement de votre locataire dans la période de modification prévue, alors le bail sera résilié à la fin de son terme.

Si le locataire a renouvelé son bail et que ça fait maintenant des mois que le sous-locataire est là, quand ce dernier devra-t-il partir ? Le propriétaire doit envoyer un avis de non reconduction de bail au locataire et au sous-locataire s'il veut que cesse la sous-location. Il faut que la sous-location ait duré au moins 12 mois<sup>2</sup>, avant cette période, il n'est pas possible d'y mettre fin, à moins d'entente entre les parties.

<sup>1</sup> Article 1940 du Code civil du Québec

<sup>2</sup> Article 1944 du Code civil du Québec



Me Mélanie Chaperon

## The Implications of Subletting

Suppose your tenant disappears and someone else lives in his/her apartment. You don't know his/her name nor his/her age but you receive payment of the rent every month from the legal tenant. How long can the subtenant stay in the apartment? This is a very important question.

The law stipulates that a subtenant is not entitled to remain in the premises once the lease is terminated.<sup>1</sup> The subletting tenant or, by default, the landlord, must give ten (10) days notice to the subtenant to leave the premise because the lease is finished.

When can one be certain of termination of a lease when renewal of the latter is usually automatic? If one receives a

negative response to one's notice of renewal (or increase in the rent) or if one receives a notice of non-renewal from the landlord during the period reserved for renewal, then the lease will be terminated at the end of its term.

In case the tenant has renewed his lease and the subtenant has been in the formers' apartment for months now, when should the latter leave ? The landlord must send a notice of non-renewal of the lease to the tenant as well as to the subtenant if he wants to put an end to the subletting. Subletting should have lasted at least 12 months<sup>2</sup>. Before this time it is impossible to put an end to it, unless an agreement exists between the parties.

<sup>1</sup> Article 1940 of the Quebec Civil Code

<sup>2</sup> Article 1944 of the Quebec Civil Code

## 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<sup>er</sup> 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](http://www.lapersonnelle.com/apq)



\* Aucun achat requis. Détails disponibles au [www.lapersonnelle.com/25000](http://www.lapersonnelle.com/25000)





**Berthold  
Lévesque**

**M**ario Rossi, Italien d'origine, un citoyen qui est bien implanté à St-Léonard, est arrivé au Canada à l'âge de 15 ans. Un voyage en bateau qui aura dû être au moins 8 jours et avec tous les inconvénients qu'on peut imaginer. Il n'est pas le seul Italien qui devait s'installer au Québec et en particulier dans la région de Montréal à cette époque, et il fallait donc s'adapter à notre climat et au nouveau milieu de vie.

Monsieur Rossi est devenu plombier. Ce métier lui a permis de conserver un bon emploi pendant 28 ans, chez la compagnie Shell à Montréal-Est. Il a débuté ce travail en 1975 pour finalement prendre sa retraite en 2004. Avant cet emploi, il devait en occuper quelques autres, qui ont nécessité entre autres de vivre en Alberta.

La tentation d'investir dans l'immobilier est apparue concrètement autour de 1975, avec un premier achat, un immeuble de 6 logements à Montréal-Nord. Une expérience qui aura laissé des traces, une période difficile pour le nouveau propriétaire qui a dû composer avec de mauvais

## Les Rossi on dû trimer dur pour obtenir ce

locataires, tout en héritant d'une bâtisse qui ne manquait pas de problèmes de construction et d'entretien. Comme plombier, M. Rossi pouvait au moins faire l'entretien lui-même.

« Les locataires nous appelaient à toutes heures du jour et de la nuit, souvent pour des demandes exagérées », tenait à préciser notre interlocuteur. Une bâtisse mal isolée, avec les tuyaux d'eau qui avaient été installés en dehors de la partie isolée des murs. Il a fallu tout reprendre le travail à neuf avec tous les inconvénients subis par les locataires qui se plaignaient des

dégâts d'eau.

Une expérience difficile, ce 6 logements, qui a été revendu deux ans plus tard. M. Rossi admet qu'il a travaillé très fort physiquement comme plombier, et le fait de descendre de vieux bains des logements, un poids de pas moins de 400 livres chacun, lui a laissé des séquelles au dos, en hypothéquant sa santé.

Mario Rossi est à l'image de beaucoup de petits propriétaires à Montréal comme partout au Québec, où il faut trimer dur et donner le maximum pour que les locataires soient bien servis. Le

fait d'être habile manuellement peut aussi faire la différence, pour rentabiliser l'investissement.

Monsieur Rossi et son épouse Gabriella, qui forment une excellente complicité, demeure toujours dans le triplex qu'ils ont acheté en 1981. On sait cependant qu'à compter de 1982, les taux d'intérêt étaient très élevés au Québec, alors qu'un taux hypothécaire pouvait atteindre facilement le 18 %. « Une période qui n'a pas été facile et je me souviens que je me promenais de long en large dans mon logement avec un point au coeur, pour tenter de savoir comment je devrai m'en sortir », laisse savoir spontanément M. Rossi, mais avec un bon sens de l'humour et du courage, le couple devait reprendre le dessus, au point qu'en 1988, il se lançait dans l'acquisition d'un immeuble de 10 logements cette fois, sur le boulevard Henri-Bourassa, qu'ils possèdent toujours aujourd'hui.

« Il a fallu cependant réhypothéquer le triplex pour obtenir le comptant nécessaire », précise-t-il, mais l'expérience a bien tourné alors qu'aujourd'hui, tout va très bien, avec de bons locataires. L'immeuble abrite aussi deux commerces, un restaurant, et un salon de coiffure occupé par un de leurs fils, Claude.

Selon Mario Rossi, il faut être



**Gabriella et Mario Rossi.**

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

Votre Spécialiste  
en Portes et Fenêtres  
COMMERCIALES ET  
RÉSIDENTIELLES



**SOLARCAN** CORP.  
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER  
INSTALLATEUR



ENERGY STAR

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

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

## e qu'ils possèdent aujourd'hui

disponible et donner un service rapide lorsqu'un locataire nous rapporte un problème dans son logement.

Les années avancent et le couple Rossi aimerait prendre du « bon temps », comme voyager et visiter entre autres les autres régions du Canada. « Nous vivons ici et nous ne connaissons pas notre pays ». Pour ce faire, ils ont l'intention de mettre en vente le 10 logements, alors qu'il n'y a pas de relève familiale à ce niveau.

Membres de l'APQ, les Rossi se servent des enquêtes de pré-location et des lettres offertes aux membres en cas de problèmes avec des locataires. Mario Rossi et son épouse sont fiers de ce qu'ils ont accompli durant toutes ces années mais cherchent maintenant à ralentir et penser davantage à eux, en accélérant une retraite bien méritée.



L'immeuble de 10 logements, boulevard Henri-Bourassa, à Montréal.

# 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

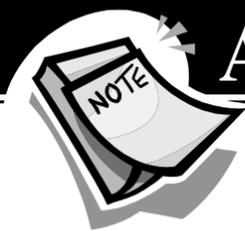
**La prévention, c'est sécuritaire!**

**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

### Architecte

#### Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807  
Télec.: (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  
Télec.: (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 réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

### Calfeutrage

#### Étanchéité Totale

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

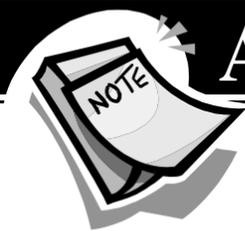
- COMPTABLE, accrédité auprès de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets
- Impôts

### 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

#### 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 asphalté 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, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
  - 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

#### Charara Électrique

- Maître électricien  
Plus de 20 ans d'expérience  
Tél/fax: (514) 342-4470  
Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
  - Entrée, panneau, chauffage
  - Alarme incendie, lumière d'urgence
  - Alarme vol
  - Inspection et certificat pour l'assurance
  - Service d'urgence

#### 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

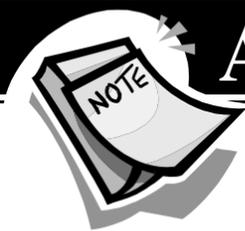
#### Les Services D'Entretien Scentral

- 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  
info@spheratest.com  
Tél.: (514) 522-5005  
Télé.: (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

#### 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 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

### 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

### Inspecteurs bâtiment

#### 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

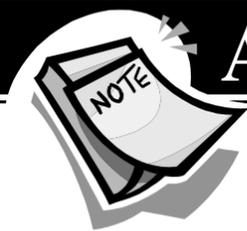
- Expertise et inspection de complexes d'habitation et bâtiments commerciaux, résidentiels et industriels.
- Grand Montréal, Rive-Nord, Laurentides, Rive-Sud, Montérégie, Estrie
- Pour la protection de votre investissement et la défense de vos droits
- Disponible rapidement pour urgence
- Confidentialité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

### Location de véhicules

#### Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal  
Tél.: (514) 522-6466  
Télé.: (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@cgocable.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

#### A 1 Ventilation

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

#### 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)

### 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)

### 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

#### 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

#### Financière First National SEC

Éric Bernard, Directeur régional  
(Développement des affaires)  
Tél.: (514) 499-8900  
Télec.: (514) 499-8902  
Tél. sans frais: 1-888-499-1733  
Télec. sans frais: 1-888-499-3955  
eric.bernard@firstnational.ca

- Financement de propriétés à revenus multirésidentielles, industrielles, et commerciales; 200 000 \$ et plus
- Prêteur agréé par la SCHL

### 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

#### 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

**Pour annoncer vos produits et services, utilisez les pages de l'annuaire, en communiquant au 514-382-9670, poste 0**

## L'efficacité énergétique au coeur de nos résidences

La consommation d'énergie sous toutes ses formes occupe une place importante dans toute nos activités, et avec 15% de la consommation totale au Québec, le domaine du bâtiment représente un secteur clé afin de prendre en main et réduire de façon durable

notre consommation énergétique. Plusieurs mesures s'offrent aux propriétaires d'édifice afin de mieux en contrôler les coûts d'énergie. Cependant, afin de bien orienter le choix des travaux à effectuer et d'obtenir le rendement maximum, tant au

plan financier que sur le plan de l'environnement, il est important d'avoir une bonne connaissance de l'édifice en cause, et de son potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique. Un premier indice afin de déterminer la pertinence des travaux est la consommation unitaire d'énergie, c'est-à-dire, le coût d'énergie par mètre carré de superficie chauffée. Au Québec en 2005, cette valeur se situait entre 8\$/m<sup>2</sup> et 11\$/m<sup>2</sup>. Plus la valeur de la consommation unitaire se rapproche de la valeur supérieure de la plage, plus le potentiel en efficacité énergétique sera intéressant, et donc permettront un impact significatif sur la facture d'énergie.

Armé de cette information, le propriétaire peut alors faire effectuer une évaluation détaillée de la performance énergétique du bâtiment. En fonction du type d'édifice, plusieurs professionnels peuvent fournir une expertise précieuse pour réaliser cet exercice, que ce soit un ingénieur, un technologue du bâtiment, ou encore des évaluateurs certifiés par l'Agence de l'efficacité énergétique et l'Office de l'efficacité énergétique dans le cadre des programmes RénoClimat\* au provincial, et ÉcoÉnergie : Rénovation\*\* au fédéral. L'évaluation détaillée consistera souvent en une revue systématique de l'édifice, tant sur le plan de l'enveloppe – isolation, portes et fenêtres, étanchéité, qu'au niveau des systèmes de chauffage et climatisation. Ces données seront utilisées afin de réaliser une simulation énergétique détaillée, et finalement fournir aux propriétaires les recommandations de travaux à effectuer, priorisés en fonction de leur impact sur la consommation énergétique. Il est intéressant de noter que les programmes RénoClimat et Éco-Énergie Rénovation offrent des incitatifs aux propriétaires pour réaliser les travaux recommandés.

La diminution de la consommation d'énergie se traduit en des gains notables sur la facture énergétique. Dépendamment du

type d'immeuble, les économies d'énergie réalisées lors de travaux majeurs peuvent représenter jusqu'à 30% de l'énergie utilisée pour le chauffage pour les immeubles résidentiels de type unifamiliales, et multiplex jusqu'à 5 unités. Pour de plus grands immeubles, des économies d'envergure équivalente peuvent être réalisées, mais souvent les mesures sont plus complexes, et les interventions sur les systèmes de chauffage et de ventilation permettent souvent d'obtenir des résultats intéressants.

Les améliorations de la performance énergétique des bâtiments permettent de réaliser de nombreux bénéfices connexes à la réduction de la facture d'énergie. Tout d'abord, on réalise une réduction importante de l'émission des gaz à effet de serre, et l'émission de contaminants atmosphériques engendrée par la combustion de carburant. Également, les résidents de l'immeuble verront leur confort accru, soit par une réduction des infiltrations d'air, un meilleur contrôle de la température, ou encore une meilleure répartition de l'air sain dans l'édifice.

Équiterre est un agent livreur des programmes RénoClimat et Éco-Énergie Rénovation. Pour plus d'informations : <http://www.equiterre.org/energie/index.php>.

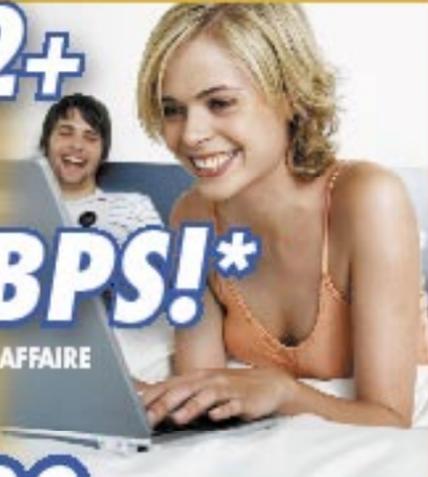
\* RénoClimat est un programme de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec qui encourage la rénovation éconergétique de maisons existantes, peu importe la forme d'énergie utilisée. Pour plus de renseignements, composez le 1 866 266-0008 ou visitez le [www.aee.gouv.qc.ca](http://www.aee.gouv.qc.ca)

\*\* Éco-Énergie Rénovation est un programme de Ressources Naturelles Canada qui offre des subventions aux propriétaires désireux d'améliorer l'efficacité énergétique de leur immeubles. Pour plus d'informations : <http://oee.nrcan.gc.ca/residentiel/personnel/renovations.cfm?attr=0>

# Équiterre

**NOUVEAU!** 

**L'INTERNET LE PLUS RAPIDE EN AMÉRIQUE DU NORD**



**ADSL2+**  
**JUSQU'À**  
**24 MBPS!\***

SERVICE RÉSIDENTIEL ET D'AFFAIRE

À PARTIR DE:

**\$ 29.99** /MOIS

\*CERTAINES CONDITIONS S'APPLIQUENT

---

**ACCÈS ILLIMITÉ**

JUSQU'À :

- 5 fois plus rapide que l'ADSL ou le câble haute vitesse.
- 45 fois plus rapide que l'ADSL ou le câble vitesse intermédiaire.
- 42 à 43 fois plus rapide que câble 56k.

---

**COLBANET EST LE PREMIER FOURNISSEUR D'ACCÈS INTERNET ADSL 2+ AU CANADA.**

- TÉLÉPHONIE IP TOUTES LES FONCTIONS INCLUSES.
- SERVICE HAUTE VITESSE 5 MBPS ET 6 MBPS.
- HÉBERGEMENT: SITES WEB ET SERVEURS.

**TÉL.: 1 888 448.7240**

# L'environnement au coeur de L'Observateur du logement au Canada 2007 publié par la SCHL

Pour réduire l'impact du secteur de l'habitation et diminuer les émissions de gaz à effet de serre, il faut bâtir des habitations écologiques dans les quartiers denses qui sont bien desservis par les moyens de transport en commun, plutôt que dans des banlieues de plus en plus étalées. C'est ce que révèle l'édition 2007 de L'Observateur du logement au Canada, diffusé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

« L'examen approfondi dont fait l'objet la question du logement durable cette année dans L'Observateur du logement au Canada tombe à point nommé, vu l'intérêt grandissant que suscite l'environnement », a indiqué Karen Kinsley, présidente de la SCHL. « L'Observateur est une source fiable d'analyses exhaustives et actuelles sur les tendances en habitation et les conditions de logement au Canada ».

L'édition 2007 de l'Observateur du logement au Canada présente une analyse des liens qui existent entre la construction d'habitations écologiques, l'aménagement des quartiers et le transport. On y découvre que vivre au centre-ville, où lieux de travail, écoles et commerces sont facilement accessibles, ou encore vivre à proximité des réseaux de transport en commun, contribue à réduire le recours à l'automobile. En outre, les banlieues bien conçues aident à diminuer l'utilisation de la voiture sur de courtes distances et à atténuer les émissions de gaz à effet de serre.

Sont également examinées dans l'édition 2007 de l'Observateur les tendances récentes concernant le logement abordable, le financement de l'habitation et l'évolution du marché de l'habitation. Par ailleurs, une conclusion importante est tirée au sujet des conditions de vie des Canadiens. En effet, selon les

nouvelles informations obtenues par la SCHL, la proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement (1) a légèrement diminué: de 13,9 % en 2002, et elle est passée à 13,6 % en 2004.

*(1) On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement s'il occupe une habitation qui*

*ne satisfait pas aux normes de qualité, de taille ou d'abordabilité et si, pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité, il était obligé de verser au moins 30 % de son revenu avant impôt.*

On peut consulter en ligne L'Observateur du logement au Canada 2007 sur le site de la SCHL: [www.schl.ca](http://www.schl.ca).



**A PARAÎTRE • Août 2007**

**Comment acheter MON PREMIER PLEX**  
AWilbey

**L'investissement Immobilier enfin démystifié!**

Les Éditions Transcontinental

The image shows a preview of a real estate publication. It features a green header with the text 'A PARAÎTRE • Août 2007'. Below this is a book cover titled 'Comment acheter MON PREMIER PLEX' by AWilbey. To the right of the book cover is a list of real estate listings, with some text redacted by black bars. Below the listings is a section titled 'L'investissement Immobilier enfin démystifié!' and the publisher's name 'Les Éditions Transcontinental'.



Noël Hémond

## Treize cauchemars financiers à éviter

**E**ncore cette année, les sorcières et monstres de tous acabits vont bientôt sonner à nos portes pour nous soutirer des bonbons. Dans l'esprit de cette fête où il est de bon ton de faire peur, voici treize cauchemars financiers qui peuvent vous faire trembler n'importe quand durant l'année.

1. Vous bavardez avec des invités à l'occasion de votre fête de départ à la retraite et réalisez tout à coup que vous ignorez si votre rente de retraite vous permettra de concrétiser tous vos rêves.

2. De votre lit d'hôpital, vous apprenez la bonne nouvelle que

vous ne serez absent du travail que six mois, mais vous réalisez que vous ne possédez ni assurance invalidité ni fonds d'urgence.

3. Vous réalisez que votre mère, qui a besoin de soins de longue durée, ne peut pas se permettre l'établissement de son choix.

4. Vous prenez connaissance de votre relevé de carte de crédit et constatez que vos frais d'intérêt dépassent vos nouveaux achats du mois courant.

5. Vous célébrez l'emménagement de votre plus jeune dans un appartement et recevez un appel du plus vieux qui a perdu son emploi et désire revenir à la maison.

6. Vous vous réjouissez du diplôme d'études secondaires de votre fille, mais vous réalisez qu'il est trop tard pour établir un Régime enregistré d'épargne-études

(REEE) et obtenir des Subventions canadiennes pour l'épargne-études (SCCE – offertes par Ressources humaines et Développement social Canada) destinées à vous aider à financer ses études universitaires.

7. Au moment de produire votre déclaration de revenus, vous constatez que la perte en capital subie à la vente de votre portefeuille d'actions ne suffit pas à annuler le revenu gagné sur vos placements à revenu fixe achetés avec le produit de ce portefeuille.

8. Vous réalisez que les indices boursiers sont en hausse de 10 % à 30 % comparativement au moment où vous avez vendu à perte vos placements en actions afin d'acheter des titres à revenu fixe.

9. Vous recevez un appel de l'Agence du revenu du Canada (ARC) qui vous informe du refus de votre déduction à l'égard d'un abri d'impôt que vous avez acheté.

10. Vous constatez que vous devez remplacer votre fournaise juste après avoir vidé votre compte bancaire pour acheter la voiture sport de vos rêves.

11. Vous recevez votre avis de cotisation et constatez que vous

avez des droits de cotisation inutilisés de 60 000 \$ au titre du régime enregistré d'épargne-retraite (REER) et pas d'argent à investir.

12. Vous prenez conscience que vos enfants, que vous avez ajoutés comme titulaires conjoints de vos comptes de fonds de placement ne consentiront pas à en retirer l'argent nécessaire pour financer vos vacances européennes avec votre jeune nouvelle flamme.

13. Vous ouvrez votre relevé de carte de crédit en janvier. Vous n'avez pas à craindre ces treize cauchemars financiers – ou de nombreux autres qui peuvent vous faire claquer des dents – si vous établissez un plan financier complet qui convient à votre mode de vie. Ne vous leurrez pas, assurez-vous que vous et votre famille obtenez tout ce que vous méritez.

Noël Hémond, CFP

Financial Planner

Investors Group

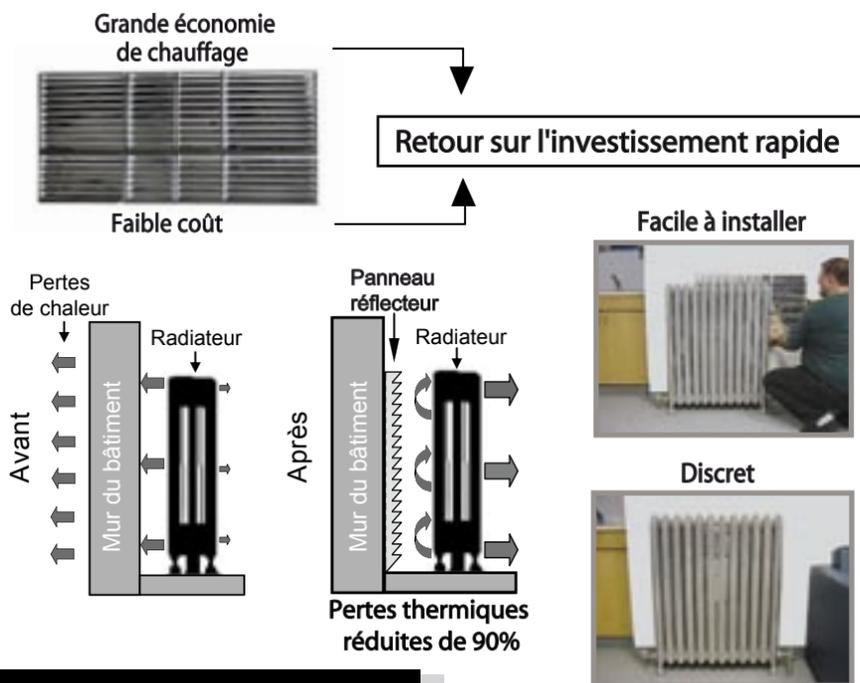
Courriel: Noel.

Hemond@investorsgroup.com

Tel: 514-817-3483

### RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

Les panneaux réflecteurs de chaleur **Novitherm**<sup>MD</sup> donnent des résultats instantanés



#### AVANTAGES:

- Réduction de 10% de la facture de chauffage périmétrique
- Subvention de 0.35\$/m<sup>3</sup> 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

10

License RBQ : 8006-5543-06  
Résidentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348  
11435, 6<sup>e</sup> Ave. Montréal

*Utilisez le logiciel intelligent de l'APQ pour faire vos enquêtes de crédit !*



## 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!**

## Plus du quart des Québécois veulent s'acheter une maison d'ici trois ans

Sondage  
Léger Marketing

Berthold Lévesque

Les Québécois se sentent bien dans leur habitation actuelle et en sont satisfaits pour 89 % des locataires et 95 % des propriétaires. Le quart des locataires actuels cependant veulent acheter une maison d'ici trois ans.

Des chiffres qui proviennent d'un sondage Léger Marketing qui a été présenté lors du premier Rendez-vous de l'habitation qui se tenait à Montréal récemment.

Le sondage, pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ), a été réalisé au moyen d'entrevues auprès de 1 062 résidents du Québec et de 178 intervenants en habitation (provenant des municipalités, du milieu de la recherche, des organismes communautaires, de l'industrie ainsi que des associations de propriétaires, d'entrepreneurs et

de professionnels). Les entrevues ont été réalisées du 16 juillet au 31 août 2007.

Le tiers des individus et la moitié des intervenants interrogés estiment que le vieillissement de la population exigera inévitablement un besoin accru de logements davantage adaptés pour les personnes âgées. Les solutions qui reviennent sont d'agrandir le bassin de résidences pour les personnes âgées et la construction et l'adaptation de logements pour ces dernières.

« Le consommateur québécois en matière d'habitation est plus expérimenté, plus hédoniste (être heureux en faisant le moins d'efforts possible), plus stressé financièrement, plus pressé, plus écologique et plus mobile », précise le sondeur.

Les Québécois peuvent être regroupés dans quatre grandes catégories. Il y a les engagés, ça

représente 36 % des Québécois questionnés, qui ont acheté leur première maison il y a moins de cinq ans, sont de jeunes familles, vivent en banlieue ou en zone rurale. Leur vie tourne autour de la maison, leurs déplacements se font en voiture et leur principal souhait serait d'habiter plus près de leur lieu de travail.

Par contre, ceux qu'on qualifie de sédentaires (29 % des personnes interrogées) possèdent une maison ou un condo depuis plus d'une vingtaine d'années, et profitent pleinement de leur résidence et y passent d'ailleurs plusieurs heures par semaine. Habituellement, ils sont satisfaits de leur situation et s'ils avaient à déménager, ce serait dans une maison moins grande.

Le sondage Léger Marketing classe aussi les sans-attaches, formés surtout de personnes seules ou des locataires qui prennent une bonne partie de leur budget

pour les frais d'habitation. Ils ne pensent pas acheter une maison, ils vivent en milieu urbain, prennent le transport en commun, et s'intéressent aux sports et loisirs.

Pour 14 % des gens, ils se classent parmi les mobiles. Il s'agit de jeunes adultes aux revenus limités, ils sont locataires mais ils ramassent leur argent pour acquérir un jour une propriété.

Le « cocooning » est un phénomène encore très présent dans la société québécoise, constate Christian Bourque, vice-président à la recherche chez Léger Marketing. Pour plus de la moitié des répondants, la vie tourne essentiellement autour de leur maison où ils passent en moyenne 94 heures par semaine. De plus, la grande majorité des Québécois ont hâte de revenir à la maison lorsqu'ils n'y sont pas et 68 % y resteraient davantage s'ils avaient plus de temps libre.

*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.

 **Confort chez-soi.**  
**JOSEPH ÉLIE LTÉE**



Pour toute information :

**514 493-2900**

ou visitez notre site au [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)