

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 23, No 7

Juillet 2006

Le Propriétaire

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

La cause véritable de la crise du logement...

page 10

The Actual Cause of the Housing Crisis

page 3

Les cours de formation reprennent...

page 2



Visitez notre site Internet www.apq.org

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

Les cours de formation reprennent pour les membres de l'APQ

Avec une demande constante à ce niveau, l'APQ a décidé d'offrir une nouvelle série de cours de formation pour ses membres. Les cours seront donnés au Collège André-Grasset, situé au 1001 Crémazie Est à Montréal, de 19 heures à 22 heures.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre en règle de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.

Le premier cours sera donné le lundi 25 septembre 2006, alors que la matière portera sur la signature du bail et ses implications.

Les autres cours seront les

suivants: lundi 23 octobre 2006 (comment préparer un dossier solide devant la Régie du logement); lundi 20 novembre 2006 (les procédures à suivre pour les travaux majeurs et réparations).

Le série de cours débordera dans l'année 2007 alors que le lundi 29 janvier, il sera question de la fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause devant la Régie du logement. Les autres sessions se tiendront le lundi 19 février 2007 alors qu'il sera question des taux d'inoccupation; le lundi 19 mars 2007 (gestion d'immeubles); et enfin le dernier cours a été cédulé pour lundi 23 avril 2007 et il sera

question du volet juridique.

Les personnes qui verront à dispenser les cours seront Me Robert Soucy et Me Martin

Messier, avocats, et M. Gilles Duquette de Gestion immobilière Ges-Mar Inc, pour le cours portant sur la gestion d'immeubles.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.



Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN® Collection Dorat 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® méritent 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 de, en toute saison. Votre confort exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Voire résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN® Collection Dorat Flamand®.

Consultez la liste des détaillants autorisés sur www.jeld-wen.ca
1-800-463-1930 sans frais

Garantie 5 ans



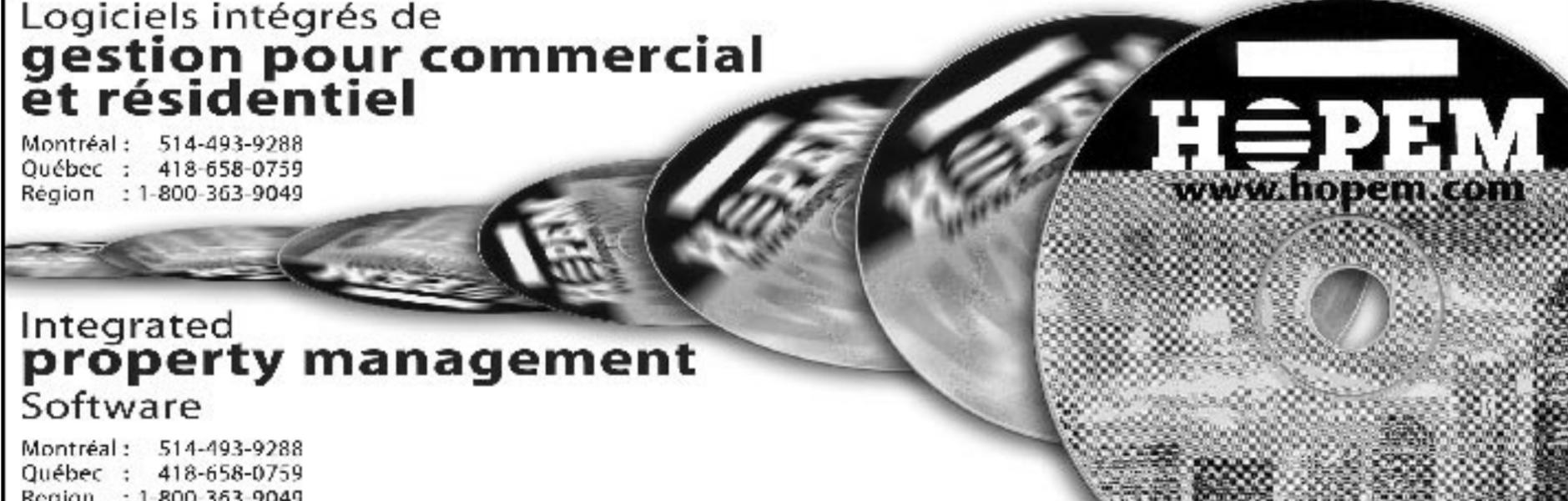



Logiciels intégrés de gestion pour commercial et résidentiel

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

Integrated property management Software

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



HOPEM

www.hopem.com

La face cachée des politiques publiques (2)

The Actual Cause of the Housing Crisis

We ought to discard all misleading ideas and focus on the actual cause of the housing crisis. What do Paris, London, New York, and Montreal have in common? The answer is simple: rent control! Governments intervene with rent control laws to limit the amounts that landlords can charge for

supposed to be temporary. But like countless other interventions that were supposed to be temporary, the measure has never been repealed. Quite the reverse. The provincial government took over the federal role and passed the Act concerning the Regulation of Rents in 1951, and the Act establishing the Rental Board in 1979.

The basic purpose of the Board is to regulate relations between tenants and landlords, and it puts particular emphasis on the protection of tenants. By virtue of this legislation, the Rental Board has jurisdiction over the setting of rental rates, the duration of a lease, and rights involving repossession, demolition, and conversion of a property into a co-proprietorship.

Current circumstances as they relate to the rental housing market can be summed up as follows: an individual uses his own money to

acquire a revenue-earning property, but the State reserves the right to dictate how he can make use of that property. In other words the private sector takes the risk, while the State monopolizes control. "You pay, I decide." Quite an interesting concept!

Rent control is a policy born of good intentions aimed at assisting lower income families. By preventing rents from rising above a certain limit, governments believe they're responding to public pressure to protect vulnerable households from excessive price increases.

The policy proceeds from the hypothesis that, in the absence of rent control, building owners who wish to rent out their apartments

will do their best to fleece tenants by charging exorbitant rents. Given that housing is a vital necessity of life, the well-intentioned consider it imperative for governments to shield defenceless tenants from the slings and arrows of voracious landlords.

Housing is, without question, an essential requirement for each and every one of us. But so is food. And so is clothing. Yet the State does not intervene to keep the price of skirts, trousers, and T-shirts artificially low, and the poorer households among us are not thereby disadvantaged.

It just so happens that the market offers an immense variety of clothes for all budgets. What's more, competitive pressures force merchants to lower their prices as soon as their inventories grow too large.

In regard to food, the State does intervene, granted, but only to maintain the prices of certain agricultural commodities at an artificially *high* level. (Economists refer to this as price support.) Consequently consumers, including all consumers at the lowest end of the income scale, pay more for certain foodstuffs than they would in a totally free market. Is food any less vital to life than housing?

It would seem that an arcane kind of logic is at work among our policy-makers. On the one hand, they keep the cost of rent low to protect poor people. On the other hand, they use their authority to deliberately boost the cost to those same poor people of putting food on their tables!

The contradiction is glaring, and leads us to a key question. Is it fair to postulate that tenants

would be at the mercy of landlords if rent control did not exist? As in all other markets, each of the parties in a rental transaction has something that the other wants. The tenant wants housing from the landlord, and the landlord wants rental income from the tenant.

They are thus motivated to reach a mutually beneficial agreement. In a market that operates freely and where competition is open, landlords would refrain from mistreating their tenants for fear of seeing them pack up and go elsewhere.

No reason whatsoever exists to think that in the absence of statist controls people would ever consent to pay overpriced rents for hovels and slums.

*Continued
on page 19...*



Nathalie Elgrably

the apartments they own. By legislating such policies, the State effectively prohibits tenants and landlords from negotiating mutually advantageous rental rates. Instead, the State determines an artificially low rent, a price that happens to be lower than necessary to ensure balance between the supply and demand for apartments.

This sort of statist intervention was born in Paris and London during the first World War, and it took root in New York and many other American cities during World War II.

In Quebec, rent control was initiated by the federal government in 1940 as part of the War Measures Act. The policy was

Nedco 
www.nedco.ca

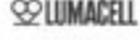
Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

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

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion  Subvention de **4\$** / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec les 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

Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Avec la venue d'un taux de vacance plus élevé que ceux que nous avons connu au cours des dernières années, il est important de garder la tête froide et de prendre le temps d'analyser la situation. Les cycles existent dans l'immobilier comme ailleurs, et lorsque le marché se détend, c'est l'occasion pour nous de revoir certaines de nos façons de faire et de valider nos locataires.

En 2007, dans la région de

Il faut demeurer calme et aider les plus démunis

Montréal, on devrait atteindre de nouveau un taux d'équilibre (reconnu à 3 %), et la tendance s'en va vers le haut, si on se fie aux chiffres de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Cet état des choses doit être pris en considération par nos élus qui ne doivent pas céder aux pressions des groupes sociaux représentant les locataires qui, d'une façon répétée, sollicitent de la construction de nouveaux logements sociaux. Nous maintenons à cet égard notre position à l'effet qu'il faut aider le locataire aux prises avec des difficultés financières avec de l'argent pour qu'il puisse se trouver un logement qui lui convient dans le marché locatif privé.

Le capitalisme et les propriétaires semblent être la cause de tous les maux selon les groupes sociaux. Des chercheurs de l'IRIS (Institut de recherche et d'information socio-économiques) ont même répété, quelques jours avant la date

fatidique du 1^{er} juillet, que la crise du logement était provoquée par les promoteurs privés qui ne cherchent que le profit en construisant surtout du condominium, tout en allant jusqu'à suggérer au gouvernement d'établir un moratoire pour bloquer ce genre de construction. Une telle déclaration n'est pas sans nous surprendre.

Notre gouvernement a manqué une bonne occasion récemment en ne présentant pas, tel que promis pourtant, un projet de loi qui aurait permis de simplifier le processus devant la Régie du logement en procédant avec une méthode accélérée pour régler les causes de non-paiement de loyers. Nous aurons encore l'occasion de transmettre au Ministère de l'habitation l'importance d'aller de l'avant avec cette réforme.

Le marché de l'habitation suit malgré tout son chemin et les propriétaires ont déjà commencé à donner des mois gratuits ou autres cadeaux pour attirer les

locataires. A ce titre, nous vous recommandons la modération et la prudence. Nous vous suggérons entre autres de communiquer avec notre service juridique afin de vous assurer que vous ne donnez pas un mois gratuit qui s'appliquerait lors du renouvellement des baux.

Alors que nous revenons à des taux d'inoccupation qu'on a déjà connu dans les années 1990, les locataires auront le choix des logements. Nous serons proactifs sur le sujet afin de vous aider à répondre à cette nouvelle réalité.

Stay calm and help the less fortunate

With a higher vacancy rate than recently seen, it is important to stay calm and take the time to analyse the situation. There are cycles in real estate just like in any other industry, and when the market is relaxed, it's the time to review our approaches towards our clients (tenants) and have them validated.

In 2007, a new balanced rate for the Montreal region was established (at 3%) and the trend is climbing if we rely on Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) figures.

This state of affairs must be taken into account by our elected officials who must not give in to social pressure groups representing tenants who repeatedly solicit the building of new social housing. In this regard, we maintain our position of assisting a tenant, who is experiencing financial difficulties, with money so they can find housing that can accommodate them in the private rental market.

Capitalism and landlords seem to be the cause of all our ills according to social interest groups. Researchers at the IRIS (Institute of socio-economic research and information) (Institut de recherche et d'information socio-économiques) even reiterated before July 1 that the housing crisis had been provoked by private promoters who were seeking profits by building condominiums, while suggesting to the government to hold a moratorium to block this type of construction. This type of statement doesn't surprise us.

Our government lost a great opportunity recently by not presenting – although promised – a Bill that would have allowed the procedure to be simplified before la Régie du logement. The

government should have proceeded in a way to accelerate cases of non payment of rent. We will still have the opportunity to present to the Minister of Housing the importance of forging ahead with this reform.

The housing market follows its own path and landlords have begun to give free months' rent or other goodies to attract new tenants. In this regard, we recommend that you be careful and cautious. If you have any concerns about whether this free month of rent will then turn into a free month of rent every year at lease signing time, contact our legal service.

As we are returning to vacancy rates seen in the 1990's, tenants will have their choice of units. We will be proactive on the matter to help you meet this new reality.

Volume 23, numéro 7
Juillet 2006

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Isabelle Bourcier, avocate
Sandrine Vanlelo
François Lemay

Personnel de bureau
Lyne Faquette Solange Litalien
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

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

**Témoignage
d'une
lectrice**

**Hommage
pour les bons
services d'un
partenaire
de l'APQ**

A qui de droit,

La présente est un vif témoignage d'appréciation d'un important travail de maçonnerie effectué sur ma propriété par un contracteur qui annonce dans votre journal, S.T. Maçonnerie inc. (M. Robi Trudel).

Ce contracteur possède un équipement à point: une girafe apporte tout le matériel nécessaire aux ouvriers sur les échafauds, une génératrice alimente le mélangeur de mortier, etc...

C'est aussi une équipe d'ouvriers qui travaillent comme une ruche d'abeilles limitant la perte de temps pour effectuer un travail très satisfaisant et finir avec une facture très compétitive.

J'espère que ce commentaire finira dans votre journal pour inciter d'autres membres à encourager vos annonceurs et à donner par la suite leur appréciation du travail effectué.

Bien à vous,

Jocelyne Blain,
membre de l'APQ

L'APQ place sur son site Internet les décisions de la Régie du logement

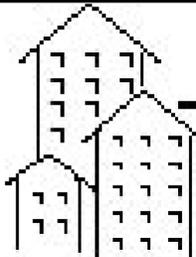
L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est très fière de procéder au lancement d'un répertoire de plus en plus précis des décisions de la Régie du logement via son site Internet. Ayant pour objectif de devenir la référence dans ce domaine, l'APQ invite tous les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs du Québec à visiter son site Internet www.apq.org et à transmettre les décisions de la Régie du logement.

« Alors qu'il est seulement possible d'accéder à ces données en se rendant dans un bureau de la Régie du logement, l'APQ offre l'alternative de visualiser l'information sur les décisions qui nous seront transmises par les propriétaires rapidement, notamment de leur domicile » mentionne Martin Messier, président de l'APQ.

« Et dans le but de peaufiner le répertoire quotidiennement, nous invitons les propriétaires

d'immeubles locatifs du Québec à nous faire parvenir non seulement les décisions récentes mais aussi celles datant de quelques années » ajoute M. Messier.

Pour ce faire, il faut faire parvenir par télécopieur (514 409-2151 ou 1-866-369-4086) les décisions en votre possession et l'APQ procédera à leur diffusion sur Internet afin que tous les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec puissent y avoir accès.



Propriétaires

de la région de l'Outaouais,

devenez membres de

l'APQ

(819) 771-5224



**Association des
Propriétaires du Québec**



**Vous voulez
le logiciel
intelligent de
l'APQ?**

514-382-9670, ext. 0

L'APQ constate que des locataires refusent de déménager à la fin du bail

– L'APQ constate depuis quelques temps que certains locataires qui, ayant résilié leur bail dans les délais prescrits, décident de demeurer dans le logement et refusent de déménager. Cette situation entraîne des dommages et intérêts au propriétaire qui a l'obligation de livrer le logement à un autre locataire, tel que stipulé au bail. Le propriétaire peut être tenu de payer notamment un séjour à l'hôtel et l'entreposage du mobilier du nouveau locataire.

« Aussi, le propriétaire doit ouvrir un dossier à la Régie de logement afin d'expulser le locataire du logis. Sachant que le recours entraîne des délais pouvant aller jusqu'à 1 mois, le

propriétaire doit supporter tout les frais durant cette période » mentionne Martin Messier, président de l'APQ.

Depuis 1984, l'APQ représente des propriétaires d'immeubles locatifs au Québec auprès des divers paliers gouvernementaux, en plus de leur offrir une panoplie de services et rabais avec de nombreux fournisseurs.



Me Martin Messier

Communiqué de presse

Press Release

The APQ perceives that some tenants are refusing to move at the end of a lease

The APQ has noticed over the last little while that some tenants, prior to canceling their lease within the required deadlines, are deciding to stay on the premises and are refusing to move out. This situation is causing damages and interest to the landlord who has the obligation to give the rental unit to another tenant as prescribed in a lease with that person. A landlord can be held responsible to pay for the stay at a hotel if the tenant cannot have access to the unit as stipulated in the lease. In addition, a landlord is responsible for warehousing the new tenant's furniture and belongings.

“Also, a landlord must open a file at the Régie de logement to evict the unit's tenant. Knowing full-well that delays can occur up to a month or more, the landlord must pay for all costs during this period,” says APQ President Martin Messier.

Since 1984, the APQ has been representing rental building landlords at all levels of government in addition to providing them with a wide variety of services and discounts in cooperation with their business suppliers.

ROGER Chayer PLOMBERIE

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

Recherche Capital
Valeurs Mobilières
Depuis 1921

Conseillers en placements

ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

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

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

BAIN MAGIQUE

www.bainmagique.com

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

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

Multi-Prêts voit GRAND, comme vous!

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

➤ **FINANCEMENT POUR:**

- MULTI-LOGEMENTS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- HÔTELS ET MOTELS
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- CENTRES COMMERCIAUX
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES

Une première! Service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux!

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt. **514 287-1211** ^ **1 800 798-7738**

Des chercheurs de l'IRIS croient toujours que le secteur privé est responsable de la crise du logement

Berthold Lévesque

L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS) croit toujours que le secteur privé est le principal responsable des crises du logement au Québec et que les gouvernements devraient investir beaucoup plus dans la construction des logements sociaux.

Trois chercheurs de cet Institut fondé en 2000, MM. Martin Poirier, Philippe Hurteau, et Martin Petit, avaient convoqué les journalistes à une conférence de presse qui se déroulait à Montréal, afin de

présenter une note socio-économique faisant ainsi le rappel d'une recherche rendue publique en février 2004.

Cette étude avait été commandée et financée par le RCLALQ

(Regroupement des Comités logements et associations de locataires du Québec).

Les chercheurs tiennent à rappeler de nouveau que contrairement à certains

que connaît le Québec depuis les années 2000.

Le groupe est d'avis que la crise est provoquée par les promoteurs qui s'intéressent davantage à la

construction de condos pour de meilleurs profits, tout en alléguant qu'ils n'ont pas raison de délaissier le logement abordable qui donne selon eux de bons rendements, avec l'apport de plusieurs avantages fiscaux pour les propriétaires.

Les chercheurs vont encore plus loin en mentionnant que le gouvernement devrait même

décréter un moratoire

pour cesser la construction de condominiums au Québec.

''La situation actuelle révèle l'incapacité du marché à s'adapter aux besoins de logement locatif. Pour

compenser aux déséquilibres causés par la recherche de profit à court terme des promoteurs immobiliers, une intervention de l'État est nécessaire.

La construction d'habitations à loyer modique, la mise sur pied de coopératives de logement et l'amélioration des modèles coopératifs sont autant de pistes possibles à envisager," précisent les chercheurs de l'Institut.

Opinion complètement opposée

L'IRIS a une analyse des causes de la crise du logement au Québec diamétralement opposée à celle des chercheurs de l'Institut économique de Montréal, entre autres, et à l'Association des propriétaires du Québec, qui croient au contraire que cette crise est provoquée par la trop forte intervention de l'État avec son contrôle des loyers, et qu'on devrait davantage aider financièrement les personnes vraiment démunies à se loger dans les immeubles du privé, tout en cessant la construction de logements sociaux.

Votre opinion ou commentaires à info@apq.org



Les chercheurs de l'IRIS dans l'ordre, Martin Poirier, Philippe Hurteau, Martin Petit.

groupes de pression qui représentent les propriétaires et la droite, que ce n'est pas la réglementation excessive de la Régie du logement qui est responsable de la pénurie de logement

**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

Chronique juridique

La Cour en appel confirme qu'un avis de reprise incomplet n'est pas toujours invalide



Me Robert Soucy

Les faits

La propriétaire a expédié un avis de reprise de logement à la locataire. Elle devait préciser dans son avis de reprise pour qui la reprise était demandée, soit pour elle-même ou soit pour un autre bénéficiaire. La propriétaire avait utilisé le formulaire proposé par la Régie du logement :

“ Votre logement sera habité par (veuillez cochez la case appropriée)
 moi-même
 nom du bénéficiaire et lien de parenté de ce bénéficiaire avec le propriétaire.”

Or, la propriétaire mentionne dans l'avis qu'elle entend reprendre possession du logement mais il n'y a aucune autre indication sur l'avis, la propriétaire a omis de cocher la

case appropriée.

L'argument de l'appelante

La locataire prétend que la régisseuse de la Régie du logement a commis une erreur de droit en refusant de rejeter la demande de reprise pour ce simple motif. Selon la locataire, la Régie du logement aurait dû appliquer la loi avec rigueur et déclarer l'avis invalide en vertu de l'article 1961 du Code civil du Québec.

“ Art. 1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur...”

L'argument de la propriétaire

La propriétaire plaide que quelques jours après la réception de l'avis de reprise du logement (le 25 janvier 2006), elle a rencontré, avec son fils, la locataire et l'a mise au courant que la reprise était pour elle-même, comme la preuve l'a révélé devant la régisseuse :

“ La preuve révèle que le ou vers le 25 janvier 2006, la locatrice et son fils ont rencontré

la locataire. De fait, c'est lors de cette même rencontre qu'elle apprend que la reprise de son logement est demandée pour la locatrice elle-même. Le 27 janvier 2006, la locataire refuse de quitter le logement à la fin de son bail.”¹

La propriétaire ajoute que dans les faits, s'il fallait retenir l'argument de la locataire, le seul changement serait de retarder la décision d'un an puisque la reprise de possession était bien fondée et qu'elle était de bonne foi. Toujours selon la propriétaire, la locataire ne subissait aucun préjudice à cause de son manquement parce qu'elle était bien au courant que la reprise était pour elle-même. Donc, l'erreur au niveau de la forme de l'avis ne devait pas entraîner le rejet de la demande.

Le jugement de la Cour du Québec

Le juge en appel mentionne que dans toutes les décisions rendues sur le sujet, presque tous les décideurs s'étaient assurés qu'il n'y avait pas seulement le formalisme

de l'article 1961 du Code civil du Québec qui n'avait pas été respecté, mais également qu'une preuve démontrait le doute sur la bonne foi du locateur. Le juge a cité aussi un auteur bien connu Pierre-Gabriel Jobin :

“ D'après nous, l'omission d'une mention obligatoire devrait être fatale, à moins que, exceptionnellement, le locataire y renonce de façon claire ou encore qu'il soit évident que le locataire pouvait identifier le bénéficiaire sans demander d'informations additionnelles, c'est-à-dire si le bénéficiaire était déterminable avec certitude à l'aide des informations contenues dans l'avis.”²

Dans le cas qui nous occupe, la propriétaire a rempli un avis qui disait “ Vous êtes avisé que, à titre de propriétaire-locateur, j'entends reprendre votre logement”. De plus, la locataire a très rapidement eu confirmation que la propriétaire était celle qui reprenait le logement pour elle-même.

Le juge André Renaud a conclu de la façon suivante son jugement :

“ La régisseuse a analysé judicieusement la jurisprudence dominante portant sur le rigorisme de l'article 1961. Mais elle ne s'est pas aveuglée et s'est éclairée de la jurisprudence et des auteurs, où on constate d'abord la connaissance réelle par le locataire de la personne pour qui le logement est demandé et ensuite la bonne foi et de la démarche sincère du propriétaire.”³

1. Cour du Québec 500-80-006533-062, 12 juin 2006, Juge André Renaud.
2. Pierre-Gabriel Jobin. Le Louage Éditions Yvon Blais p. 561.
3. Op-cit. note 1.

Groupe Investors
 DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE!
 LES SERVICES INVESTISSEMENT LIMITÉ
 CHARRIÉ DE SERVICES FINANCIERS

Special-T INC.
 Baignoire 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. : 8269-5313-11

RECOMMANDÉ
 CAA
 CAA ASSURANCE

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

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Les vernis à planchers – comment s'y retrouver ? :

Il existe plusieurs types de vernis et pour s'y retrouver, assurez-vous d'obtenir toutes les informations pertinentes auprès de gens compétents.

Le vernis à l'huile souvent appelé polyuréthane est un vernis d'utilisation générale qui peut être appliqué sur un vernis déjà existant. Il est offert chez Bétonel en trois finis : lustré, semi-lustré et satiné.

Le vernis à base d'eau offre plusieurs qualités d'application à savoir : odeur faible, nettoyage des outils à l'eau, séchage rapide et surtout non-jaunissement du bois.

L'uréthane enfin, connu sous le nom de cristal, est le produit par excellence pour les planchers neufs. Il offre une grande durabilité et un lustre élevé. Par contre, c'est un produit avec lequel davantage de précautions de sécurité doivent être prises.

Informez-vous au magasin Bétonel le plus près de chez vous.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^{er} Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	1270, Aut. Duplessis	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

www.betonel.com



Berthold Lévesque

levesque@leproprietaire.ca

Deuxième texte d'une série de trois "La face cachée des politiques publiques" de Nathalie Elgrably, des Editions Logiques/Institut économique de Montréal 2006 (www.iedm.org), en particulier le chapitre qui traite de l'habitation au Québec: Aussi efficace qu'un bombardement!

Abandonnons ces idées fausses et penchons-nous sur la cause véritable de la crise du logement. Qu'ont en commun Paris, Londres, New York et Montréal ? La réponse est simple: un contrôle des loyers ! Le contrôle des loyers est une intervention gouvernementale dont l'objectif est de fixer le loyer maximum qu'un propriétaire est en droit d'exiger pour son logement.

Par cette intervention, l'État ne permet pas aux locataires et aux locateurs de négocier un loyer qui leur serait mutuellement avantageux. C'est plutôt l'État qui détermine un loyer artificiellement bas, un loyer inférieur à celui qui permettrait un équilibre entre la quantité de logements demandée et la quantité offerte.

Cette intervention étatique a vu le jour avec la Première Guerre mondiale dans le cas de Paris et de Londres, et avec la Seconde Guerre mondiale dans le cas de New York et de nombreuses autres villes américaines.

Au Québec, le premier contrôle des loyers a été instauré en 1940 par le gouvernement fédéral en vertu de la Loi sur les mesures de guerre. À l'instar de nombreuses autres formes d'intervention qui se voulaient temporaires, ce contrôle n'a jamais été aboli.

Au contraire, le gouvernement provincial a pris la relève du fédéral et a voté la Loi concernant la Régie des loyers en 1951 et la Loi instituant la Régie du logement

en 1979. Cette dernière vise essentiellement à exercer un contrôle serré sur les relations entre locataires et locateurs et met fortement l'accent sur la protection des locataires.

En vertu de cette loi, la Régie a juridiction en matière de fixation des loyers, de prolongation d'un bail, de reprise de possession, de démolition et de transformation d'un immeuble en copropriété. On pourrait résumer la situation ainsi : un individu utilise ses propres fonds pour faire l'acquisition d'une propriété à



Nathalie Elgrably

revenus, mais l'État lui retire toute liberté quant à la manière de disposer de son investissement.

En d'autres termes, le secteur privé prend les risques, mais l'État s'accapare un droit de regard sur l'investissement. « Tu paies, je décide. » Voilà un concept fort intéressant !

Le contrôle des loyers est une intervention inspirée par de bons sentiments à l'égard des ménages à faibles revenus. En empêchant les loyers de dépasser une certaine limite, les gouvernements pensent ainsi répondre à l'empressement de la population qui souhaite protéger certains ménages contre les augmentations de loyer exagérées.

Cette intervention part du postulat

qu'en l'absence de contrôle, les propriétaires qui souhaitent louer leurs logements chercheront à escroquer et à abuser des locataires en leur imposant des loyers excessifs. Comme se loger est essentiel, il semble donc impératif que l'État intervienne pour soustraire les locataires sans défense aux griffes des propriétaires véreux.

Si se loger est, sans contredit, essentiel à chacun d'entre nous, se nourrir et se vêtir l'est tout autant. Pourtant, l'État choisit de ne pas intervenir pour maintenir le prix des vêtements artificiellement bas et les ménages démunis ne sont pas désavantagés pour autant, car le marché offre des vêtements pour tous les budgets.

De plus, la concurrence force les vendeurs à baisser leurs prix dès que les inventaires apparaissent élevés. Quant à l'alimentation, l'État intervient, certes, mais c'est pour maintenir le prix de certaines denrées agricoles à un niveau artificiellement élevé. On parle alors d'un soutien de prix. En vertu de cette intervention, les consommateurs paient un prix plus élevé que celui qui aurait prévalu dans un marché libre.

L'alimentation serait-elle donc moins essentielle que le logement?

Au nom de quelle logique obscure l'État peut-il invoquer un contrôle des loyers pour protéger les ménages les plus pauvres et, simultanément, imposer un soutien de prix qui accroît délibérément le coût que ces mêmes ménages doivent assumer pour se nourrir ?

Mais faisons abstraction de ce paradoxe flagrant et demandons-nous simplement s'il est justifié de postuler que les locataires seraient à la merci des locateurs en l'absence de contrôle des loyers.

À l'instar de tous les autres marchés, chacune des parties en présence possède quelque chose que l'autre convoite. Le locataire souhaite se loger et le propriétaire brigue un loyer. Ils ont tous deux intérêt à négocier pour arriver à une entente qui soit mutuellement

satisfaisante.

Dans un marché qui fonctionne librement et qui permet la concurrence, un propriétaire n'abusera pas de ses locataires par crainte de les voir se loger ailleurs. Il n'y a donc aucune raison de penser qu'en l'absence d'un contrôle étatique les gens paieraient des loyers élevés pour des taudis.

Tout comme le boulanger tente d'offrir le meilleur pain au plus bas prix possible sans y être forcé par l'État, les locateurs qui évoluent dans un marché libre proposeront les meilleures habitations aux plus bas prix possibles, et ce, non pas par altruisme, mais parce qu'ils chercheront à satisfaire leur intérêt personnel et qu'ils ne pourront y parvenir que s'ils réussissent à attirer des locataires.

S'il est raisonnable de penser que les consommateurs ne sont pas exploités dans tous les autres marchés, pourquoi en serait-il autrement lorsqu'il s'agit du logement locatif ?

Si nous convenons que les vendeurs font des efforts considérables pour attirer les consommateurs dans tous les autres marchés, pourquoi en serait-il autrement dans le cas des propriétaires d'immeubles à louer ?

Le contrôle des loyers part d'une bonne intention : venir en aide aux plus démunis. Le but de cette analyse n'est absolument pas de juger si cet objectif est souhaitable ou non. Les choix de société et les valeurs relèvent des domaines philosophique ou sociologique, et non de l'économie.

Notre rôle se limite ici à évaluer non pas l'objectif visé, mais l'outil utilisé pour l'atteindre. Il ne s'agit nullement de remettre en question l'intention qui motive l'intervention de l'État, mais simplement de vérifier si le moyen mis de l'avant, à savoir le contrôle des loyers, garantit l'atteinte de l'objectif et avantage effectivement les ménages les plus pauvres.

En ce qui concerne l'efficacité et la validité du contrôle des loyers, les économistes sont pratiquement unanimes. Dans une étude publiée dans le numéro de mai 1979 de la revue *American Economic* (J. R. KEARL, Clayne L. POPE, Gordon C. WHINTING et Larry T. WIMMER, « A confusion of economists », *American Economic Review*, vol. 69, mai 1979, p.

de la crise du logement

28-37), 98 % des économistes interrogés ont affirmé que cette forme d'intervention réduit à la fois la quantité de logements disponibles et leur qualité.

Une étude similaire, dont les résultats figurent dans le numéro de juin 1988 du Canadian Public Policy (Walter BLOCK et Michael WALKER, « Entropy in the Canadian economic profession : Sampling consensus on the major issues », Canadian Public Policy, vol. 14, no 2, juin 1988, p. 137-150.), rapportait que 95 % des économistes sondés confirmaient que le contrôle des loyers est nuisible et carrément inefficace.

Cette position est partagée par tous les économistes, indépendamment de leurs convictions politiques. De Milton Friedman et Friedrich Hayek, économistes libéraux et tous deux lauréats du prix Nobel, à Gunnar Myrdal, lui aussi lauréat du prix Nobel et principal architecte du Parti travailliste de Suède, tous les économistes affirment de concert et sans bémol que le contrôle des loyers est néfaste et préjudiciable pour les locataires.

À cet égard, l'économiste socialiste Assar Lindbeck écrivait que « le contrôle des loyers est le moyen le plus efficace que nous connaissons pour détruire une ville, exception faite d'un bombardement » (Assar LINDBECK, The Political Economy of the New Left, New York, Harper

and Row, 1972, p. 39).

Ainsi, tous les experts qui ont étudié la question concluent de façon quasi unanime que le contrôle des loyers n'est pas une intervention souhaitable, car il



cause une réduction du nombre de logements disponibles et place les locataires dans une position fort désavantageuse.

Néanmoins, politiciens et activistes demeurent hermétiques aux

enseignements de la science économique, ignorent les preuves empiriques pourtant éloquentes et s'obstinent à défier les lois élémentaires du marché.

Voyons à présent pour quelles raisons les économistes sont si nombreux à être défavorables au contrôle des loyers. Nous avons vu que les gens réagissent aux incitations et que les prix constituent l'incitation la plus efficace.

Ainsi, le simple fait d'imposer un loyer inférieur au loyer d'équilibre provoque une augmentation

de la demande de logements et une réduction de l'offre. Le résultat est inévitable : le contrôle des loyers entraîne une pénurie de logements.

La croissance démographique, la hausse du nombre de jeunes adultes et la création d'emplois exercent effectivement des pressions à la hausse sur la demande en logements, mais c'est le contrôle des loyers qui empêche l'offre de s'ajuster et qui crée la rareté.

Comme l'État fixe les loyers à un niveau relativement bas, il fait disparaître le profit sans considérer que ce dernier constitue la principale incitation à la construction et à l'entretien de logements locatifs.

Il devient alors illusoire d'espérer que les investisseurs du secteur privé placent leurs fonds dans un secteur d'activité où l'intervention gouvernementale bride le rendement des investissements, comparativement à celui qu'offrent d'autres secteurs.

Nos dirigeants semblent quelquefois oublier que les lois du marché l'emportent toujours sur les législations, et que même si l'État s'accapare le droit de fixer le loyer que le propriétaire peut exiger, il ne peut forcer quiconque à offrir un service contre son gré.

La suite en page 17...



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

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

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



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



Agents immobiliers

Gilbert Pelletier

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

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

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

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

Alarme (incendie)

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

www.armoiresasuperprix

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

Armoires et Comptoirs

Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc
Tél.: (514) 364-9772
pg@aclasalle.com

www.armoiresetcomptoirslasalle.com

- Service complet de comptoirs et armoires
- Directement du manufacturier
- 3 représentants dédiés aux investisseurs immobiliers

Appareils ménagers

Debsel inc

4612, rue Garand
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Assurances

Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire
Tél.: (514) 923-7480
george_ouellette@videotron.ca

- Assurances commerciales
- Immeubles à revenus (locatifs)
- Avantages Membres APQ
- Difficulté à vous assurer
- Nous avons des marchés spécialisés

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Réduction pour les membres de l'APQ

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

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

Calfeutrage

Calfeutech

Candiac (Québec)
Tél.: (514) 363-2350

- Calfeutrage (portes et fenêtres)
- Recouvrement d'aluminium pour fenêtres en bois
- Thermos embué
- Fenêtre neuve
- Régie du bâtiment: 8102-56-5637-19
- OPC: 116001

Fondation Air-Eau Stop

Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.
Entrepreneur général spécialisé
Montréal: (514) 865-5032
Sans frais: 1-877-691-5172

- Résolution de tous problèmes d'infiltration d'eau
- Calfeutrage de portes, fenêtres, joints de brique, béton
- Edifices en hauteur, services d'échafaudage volant
- Fissures de béton, drain français, injections d'époxy
- Travaux de béton tous genres, réfection de parties de fondation, descente de cave, dalle de béton

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Comptable

Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288
Jacques Senez ADM A, CMC
Tél.: (514) 396-7788, poste 7
Mario Morand, CA

- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets, gestion de bâtisses
- Etats financiers. Planifications fiscales

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

Tél.: (514) 722-7348

- Réparation, entretien
- 20 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

Atelier L. Perron Couvreur

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 522-8888

- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
- Estimation gratuite, service 24 heures
- Spécialiste en réparation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
- Assurance responsabilité

Excellente Toiture

3755 Croissant Oscar
Brossard, Qc
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 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

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

(514) 382-9670



Economie d'énergie

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

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

Tél.: (514) 288-4639
Courriel: depstjac@qc.aira.com

- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Design d'intérieur

Diane Préfontaine

Tél.: (450) 622-6728
(514) 883-6827
dianeprefontaine@hotmail.com

- Consultante en design d'intérieur
- Résidentiel et commercial
- Spécialisée en gérontologie et recouvrement de sol
- Pour embellir votre intérieur dans un décor personnalisé

Détection de gaz

Vulcain Alarme

Tél.: (450) 619-2450
Téléc.: (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

Rain Soft

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

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

Electricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

Maître électricien
Plus de 20 ans d'expérience
Tél/fax: (514) 342-4470
Cell.: (514) 945-6538

- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Intercom et alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 9099-7735 Qc inc.

Terry Reason Electricque

Tél.: (514) 253-3232
Cell.: (514) 835-8612

- Résidentiel, commercial, industriel
- Système d'alarme, de caméra, d'intercom
- Estimation gratuite, urgence 24 heures
- Transformation de chauffage à l'huile pour l'électricité
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien
Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

Serge Desgroseilliers Électricque

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

- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble
Tél.: (514) 808-8123
Téléc.: (514) 686-1112

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

Entrepreneur général

Technobrique inc.

Tél.: (514) 977-8920

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

Environnement

Associés Spectrum

Réjean Alarie
Tél.: (514) 733-5501
Téléc.: (514) 733-7432
spectrum.inc@sympatico.ca
Sylvie Crevier, ingénieure
Mark Wasserlauf, ingénieur

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Spheratest environnement

www.spheratest.com
Martin Forgues, chargé de projets
mforgues@spheratest.com
Frédéric Clair, chargé de projets
Tél.: (514) 522-5005
Téléc.: (514) 522-1397

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector, Rosemère, Qc
Tél.: (514) 731-3644

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval: (450) 967-3113
Mtl: (514) 279-4252
St-Jovite: (819) 425-0376
www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

Evaluation immobilière

Evaluation immobilière

Alain Guy inc.

a/s Alain Guy, évaluateur agréé
Tél.: (450) 674-2325
alainguy@evimag.com

- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Bureau d'évaluation

Carmon inc.

3914 Bélair, Suite 200, Montréal
Tél.: (514) 374-3234
(450) 622-3488

- Nous desservons les régions de Repentigny, Legardeur, Laval et Rive-Nord, St-Eustache, St-Sauveur

Jean Dubrûle

Évaluateur agréé

Tél.: (450) 763-1250
Cell.: (514) 993-6047
Téléc.: (450) 763-0802
évaluation@videotron.ca

- Financement-Fiscalité-Assurances
- Succession, litige
- Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon





Gaz naturel

Service de gaz naturel

Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578

- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Gestion de l'énergie

Gératio inc.

Gestion de l'énergie
Tél.: (514) 343-9397

- Spécialité en gestion et correction des factures d'électricité (plus de 1 000 dossiers)
- Gestion de projets & rationalisation

Gestion immobilière

Gestion immobilière

Proгим inc.

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

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

Gestion immobilière

Oregon Inc.

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

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

Gestion immobilière NJK

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 886-8421
danjk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète
- Nous pouvons gérer de 6 logements à 300 logements

Ges-Mar inc.

Montréal, Qc
Tél.: (514) 866-1587
www.ges-mar.net

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

Huissiers

Paquette et Associés, s.e.n.c.

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

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

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
Saint-Eustache (Québec)
Tél.: (450) 491-7575
www.huissierdejustice.ca

- Nous desservons les régions de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Richard Day, conseiller
Financement et refinancement
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 12 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Assurance hypothécaire
- Succession-patrimoine

Noël Hémond

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

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires

NEBS

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

Instructions spéciales (membres APQ)

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

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Magex Technologies Inc.

Logiciel de gestion immobilière
Convivial, complet et abordable
Service à la clientèle hors-pair
Demandez une démo personnalisée
Sans frais: 1-866-886-2439

Proprio Expert inclut:

- Gestion des baux, comptabilité
- Production des relevés 4, impression des lettres
- Comptes fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (514) 990-6268
Rive-sud: (450) 646-9999
info@multi-inspect.com
www.multi-inspect.com

- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)
- Gérance/surveillance des travaux
- Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329

- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Cerf-plan

Montréal (Québec)
Richard Gervais
Technologue professionnel
Tél.: (514) 387-2820
Sans frais: 1-866-387-2820
www.cerfplan.com

- Commercial et résidentiel
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation
- Témoin expert à la Cour

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

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

Marquage (routier)

Marquage M.C.

Tél.: (450) 474-7077
info@marquagemc.com
www.marquagemc.com

- Marquage routier
- Ligne de stationnement
- Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur
- Imperméabilisation
- Estimation gratuite

Matériaux de construction

Centre de liquidation

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

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

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I enr.

G. Lesage
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Déblocage de conduits de sècheuse
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

Nettoyage Dry-Sec

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

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

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Dénéigement
- Transport
- Béton

Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

675 Montée de Liesse
Montréal, Qc H4T 1P5
Tél.: (514) 337-1060
Division commerciale

- Traitement et fertilisation de pelouse
- Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc
- Analyse de sol
- Résultats visibles. Garanti!

Plomberie et chauffage

K.F. Pelletier inc.

Plomberie/chauffage/gaz
Tél.: (514) 366-2110

- Résidentiel, commercial, industriel
- Construction neuve, rénovation
- Installation de tous genres: changement de réservoir eau chaude, foyer au gaz, etc
- Appel de service en urgence 24 heures
- Gaz

Servitech Combustion inc.

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

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

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

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

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

Planchers de bois

Planchers Décor

Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparations
- Installation
- Vente de bois brut et pré-vernissés
- RBQ 2951-5046-3

Portes et fenêtres

Les Fenêtres Vimat inc.

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

- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

111, rue Lauzon
Boucherville (QC) J4B 1E7
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Multi-Prêts

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

- Financement pour:
- Multi-logements
 - Commercial et semi-commercial
 - Hôtels et motels
 - Nouvelles constructions avec financement intérimaire
 - Edifices commerciaux et industriels
 - Centres commerciaux
 - Résidences pour personnes âgées
 - Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Produits d'entretien

Gilco Inc.

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

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



Rénovation

Construction Ducan

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

Gestion Robert Cloutier inc.

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

GR Rénovation d'aluminium

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

L&L Rénovation s.e.n.c.

- Cell.: (514) 713-2649
Cell.: (514) 235-2990
- Rénovation et maintenance
 - Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
 - Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
 - Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
 - Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
 - Travaux et matériaux garantis

Sacha

Construction et rénovation

- Tél.: (514) 768-0747
- Remise en état des appartements pour relocation (clé en main)
 - Grand ménage, peintures, rénovation générale
 - Sablage et vernissage de plancher
 - Soumission: possibilité de planification et de prises en charge de travaux sur plusieurs appartements
 - Soumission gratuite. RBQ: 8284-0646-56

Réparation

Maintenance Canada

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

Services publicitaires

Alouexpress Inc.

- Tél.: (514) 725-6837
info@alouexpress.com
- Services de publicité pour logements/ propriétés à louer
 - Publicité pour 30 jours
 - Résidentiel et commercial
 - Service à domicile
 - 6 photos prises par un représentant
 - 1 pancarte "A LOUER"
 - Représentant sur la route
 - Site Internet 24 h sur 24 h
 - Visitez www.alouexpress.com

Systèmes de chauffage

Servitech Combustion inc.

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

Télécommunication

Dialek Télécom

- Tél.: (514) 461-1119
ldufault@dialektelecom.ca
- Une entreprise de refacturation en télécommunication
 - Interurbains et numéros sans frais
 - Lignes locales (commercial, résidentiel)
 - Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
 - Service spécial aux membres APQ

Toitures

Toitech Canada

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

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél/Télé.: (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

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670

Visitez le nouveau site Internet de l'APQ-- www.apq.org

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



Suite de la page 11

La cause véritable...

Tout comme un locataire cherche le meilleur logement à un prix donné, les personnes qui placent des capitaux privés souhaitent le meilleur rendement pour un investissement donné.

En diminuant l'attrait de la construction d'immeubles de rapport, le contrôle des loyers détourne l'investissement vers d'autres secteurs et crée une pénurie de logements qui perdurera tant et aussi longtemps que l'intervention de l'État sera en vigueur.

N'est-il pas pour le moins contradictoire de vouloir inciter le marché à offrir des logements à prix abordables en pénalisant l'investissement dans ce type de construction ?

Mais le contrôle des loyers ne se limite pas à décourager la construction de nouveaux logements, il est également responsable de la détérioration des logements disponibles.

Une étude menée par Paul Niebanck (Paul NIEBANCK, Rent Control and the Rental Housing Market in New York City, 1968) pour le marché américain a révélé que 29 % des logements soumis au contrôle des loyers sont

délabrés, contre seulement 8 % pour ceux qui ne font l'objet d'aucun contrôle. Joel Brenner et Herbert Franklin (Joel BRENNER et Herbert FRANKLIN, Rent Control in North America and Four European Countries, Washington, DC, The Council for International Urban Liaison, The Potomac Institute, 1977) avancent des statistiques similaires pour la France et l'Angleterre.

À première vue, il peut paraître irrationnel qu'un propriétaire laisse à l'abandon son actif et néglige de l'entretenir alors que celui-ci constitue une source de revenus.

Pourtant, ce comportement est tout à fait compréhensible quand on y regarde de plus près, car le contrôle des loyers empêche les propriétaires d'augmenter leurs revenus alors qu'ils doivent faire face à des frais

d'entretien et de rénovation toujours croissants.

Malgré toute la bonne volonté qu'il peut manifester, le propriétaire doit composer avec la hausse des frais généraux, du prix de l'énergie et des matériaux de construction, ainsi que des taxes et des coûts d'emprunt.

Il arrive fatalement un moment où les coûts excèdent les revenus, et il est alors tout à fait compréhensible que le propriétaire se désintéresse de son immeuble et que le service qu'il offre aux locataires se dégrade au fil du temps.

Chose certaine, si on ne permet pas aux loyers de fluctuer pour refléter la qualité des logements, c'est la qualité des logements qui va s'ajuster pour refléter les loyers payés.

Les défenseurs du contrôle des loyers prétendent que l'intervention de l'État permettra à tous d'accéder à un logement convenable à un



prix abordable. Mais si l'État peut imposer le niveau des loyers, il ne peut contraindre les propriétaires à entretenir et à rénover leurs immeubles.

Les loyers payés par certains seront effectivement bas, mais les locataires en auront exactement pour leur argent, car il faut s'attendre à ce que la qualité des logements laisse fortement à désirer.

Une fois encore, il est navrant de constater que l'intervention étatique, qui doit en principe aider et protéger les plus démunis, est en réalité responsable de l'état pitoyable vers lequel évoluent les logements locatifs.

Le fait que le contrôle des loyers détourne les investissements et provoque une détérioration des habitations existantes constitue les deux principales variables à travers

lesquelles la pénurie se manifeste et provoque une crise du logement.

À l'instar de tous les autres marchés dans lesquels on observe des pénuries, des mécanismes de rationnement autres que les prix vont émerger spontanément. Tout d'abord, le temps nécessaire pour prospecter le marché augmente considérablement et des listes d'attente commencent à prendre forme.

Il arrive souvent que des gens commencent leur recherche de logement au mois de novembre alors qu'ils détiennent un bail jusqu'au mois de juillet suivant et s'inscrivent sur des listes d'attente en espérant que l'appartement convoité se libérera.

Bien entendu, personne n'apprécie de voir son nom au bas de la liste, et certains useront de subterfuges de tout acabit pour bousculer les autres demandeurs et se hisser en tête de liste, obtenant ainsi la priorité dans l'éventualité où un appartement se libère.

Mais le moyen le plus efficace pour s'assurer les faveurs du propriétaire consiste sans contredit à lui passer de l'argent sous la table. Et qui donc est en mesure de verser de généreuses « récompenses » ? Les familles dépourvues, peut-être ? Bien sûr que non ! Ainsi, des appartements à loyer contrôlé existent sur le marché, mais rien ne garantit qu'ils seront occupés par les ménages les plus

démunis.

Au contraire, on peut penser que ces derniers resteront au bas des listes d'attente alors que les familles au portefeuille bien garni graviront rapidement les échelons et s'accapareront les logements initialement destinés aux moins bien nantis.

Dans certains cas, ce sont les propriétaires qui vont user de leur imagination pour augmenter le coût de leur logement sans faire fluctuer

le loyer. La Régie du logement fixe les loyers, mais elle ne fixe pas le prix d'une infinité d'autres biens. Puisque les propriétaires sont incapables d'augmenter leurs loyers, ils combleront leur manque à gagner en vendant à des prix exorbitants d'autres biens qui ne font l'objet d'aucun contrôle.

C'est ainsi que certains propriétaires exigeront de leurs nouveaux locataires jusqu'à plusieurs milliers de dollars pour leur céder la clé de l'appartement loué.

Bien qu'elle soit considérée comme illégale, cette pratique est largement répandue dans tous les pays qui appliquent le contrôle des loyers, et est connue sous l'expression « pas de porte » ou encore « key money ». Dans d'autres cas, le propriétaire signale au nouveau locataire que la location de l'appartement est conditionnelle à l'achat des meubles qui s'y trouvent.

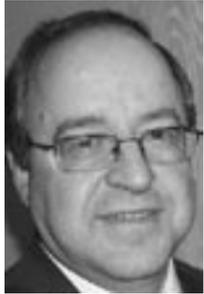
Bien que ces meubles aient davantage leur place dans un dépotoir que dans un appartement, le propriétaire n'hésitera pas à en exiger une coquette somme, que seuls les ménages les mieux nantis seront en mesure de déboursier.

Comme si les effets pervers déjà présentés étaient insuffisants, la pénurie causée par le contrôle des loyers transfère au propriétaire un pouvoir qu'il n'aurait jamais eu autrement, à savoir la liberté de choisir entre les très nombreux candidats qui se bousculent pour louer son appartement. La pénurie lui confère donc un pouvoir de discrimination qu'il n'hésitera pas à utiliser.

C'est ainsi que nombre de propriétaires vont se livrer au jeu des 1 000 questions : emploi, revenu, statut matrimonial... et sélectionneront leurs nouveaux locataires en fonction des critères arbitraires qu'ils se seront fixés.

En l'absence de contrôle des loyers, le marché tendrait vers l'équilibre et le nombre de logements demandés rejoindrait le nombre de logements offerts. Il serait alors pratiquement impossible aux locataires de discriminer sévèrement parmi les candidats sans risquer de ne pas trouver preneur pour leur unité.

***Le mois prochain:
Le contrôle des loyers réduit
la valeur des propriétés!***



Noël Hémond

De plus en plus de familles reconstituées se forment par suite du mariage ou de l'union de fait de partenaires ayant des enfants d'une relation antérieure. Si c'est votre cas, vous n'avez peut-être pas songé à la complexité que votre nouvelle situation ajoute aux questions de planification successorale – mais vous devriez le faire, au risque du non-respect de vos dernières volontés. Voici pourquoi... Dans de nombreuses provinces,

un nouveau mariage, une union de fait ou un mariage civil peuvent rendre nulles toutes les unions précédentes. Vous ne pouvez donc pas présumer que le testament que vous avez rédigé avant votre nouvelle relation sera exécutoire. En termes clairs : quand vous vous engagez dans une nouvelle relation, assurez-vous de refaire votre testament. Mais un simple testament ne suffit pas. Voici deux idées fausses courantes qui pourraient empêcher vos bénéficiaires de recevoir l'héritage que vous souhaitez leur laisser:

- Je peux tout léguer à mes enfants

Pas nécessairement – si vous le faites, votre nouveau (lle)

conjoint(e) pourrait tenter une action en justice (en vertu du droit de la famille ou de la *Loi sur l'aide aux personnes à charge*) et ainsi s'approprier une bonne part de vos biens. Il est souvent beaucoup plus prudent de laisser à votre conjoint(e) survivant(e) suffisamment d'argent pour combler ses revendications sur les biens familiaux et de léguer le reste à vos enfants.

- Je peux tout léguer à mon (ma) conjoint(e) et à son décès, la totalité de la succession ira directement aux enfants

Pas nécessairement :

- Si tous vos biens sont en propriété conjointe, votre conjoint(e) n'est pas tenu(e) de laisser de l'argent à vos enfants d'un mariage précédent.
- Si votre conjoint(e) survivant(e) meurt sans laisser de testament, tous les biens seront partagés selon les règles de succession non testamentaire prévues dans la loi, qui peuvent exclure les enfants du conjoint.
- Si votre conjoint(e) se remarie, la succession pourrait aller à son nouveau partenaire ou à sa famille.
- Et même si votre conjoint(e) survivant(e) indique dans son testament que tous les biens iront « aux enfants », les enfants du conjoint ne sont pas nécessairement inclus.

Pour vous assurer que vos enfants d'une relation antérieure reçoivent l'héritage que vous leur destinez, vous pouvez entre

autres leur léguer un montant déterminé et laisser assez de fonds au conjoint survivant (de façon à contrecarrer toute tentative de contester votre testament). Et c'est pourquoi l'assurance est souvent un important outil de planification successorale pour les familles reconstituées.

En choisissant soigneusement le type d'assurance vie approprié et vos bénéficiaires directs, vous pouvez vous servir de l'assurance pour vous aider à répondre aux besoins de chaque enfant et de votre conjoint(e). Vous bénéficierez ainsi de la tranquillité d'esprit de savoir que vos biens seront légués exactement selon vos volontés.

Les autres stratégies de planification successorale pour les familles reconstituées comprennent les fiducies de conjoint ou les fiducies testamentaires, qui peuvent ou non inclure un volet d'assurance vie.

Les familles reconstituées se multiplient de nos jours – mais elles sont également confrontées à quelques défis de planification successorale peu courants. C'est pourquoi vous devriez toujours demander l'aide professionnelle d'un conseiller ou d'un notaire avant de réviser votre testament.

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

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

Nous transformons votre énergie...

**SERVITECH
COMBUSTION INC.**

avec efficacité!

Installation et modification de chaufferie

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

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

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

Membre du groupe
Gaz Métropolitain Plus

Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures

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

8499 Place Deyoushire
Montréal, H4P 2K1

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

Bakers, with zero coercion from the State, try to provide their customers with the best bread at the lowest possible price. Similarly, landlords operating in a free market will make every effort to offer high quality housing at the lowest possible price. They will do so not out of altruistic or philanthropic motives, but because they will be aiming to maximize their own interests.

If it's reasonable to assume that consumers are not liable to be exploited in other markets, why would they tend to fall prey in the rental housing market? Or, to put it another way, if we can agree that merchants go out of their way to attract customers in all other markets, why should we think otherwise in the case of business people who own apartment buildings?

To repeat: rent control stems from a worthy sentiment, namely to assist those of lower income. The goal of this analysis is not to judge whether such assistance is desirable. The choices that a society makes, the values it pursues, are matters for sociology or philosophy, not for economics. The role of the economist is limited; it is not to assess the objective of a given policy, but the effectiveness of the tools chosen to attain the objective.

Rather than challenge the end goal that inspires the State's intervention, the economist seeks to learn if the means employed actually work. In this case, is rent control helpful and successful? Does it deliver the desired end of benefiting our lowest income households?

Economists are unanimous in their answer.

A study published in the *American Economic Review* (J. R. Kearl, Clayne L. Pope, Gordon C. Whiting and Larry T. Wimmer, "A confusion of economists," vol. 69, May 1979, pp. 28-37), reported that 98% of economists surveyed agreed that this form of intervention reduces both the number and quality of available housing units.

Continued of page 3

The Actual Cause of the...

The results of a similar study appear in *Canadian Public Policy* (Walter Block and Michael Walker, "Entropy in the Canadian economic profession: Sampling consensus on the major issues," vol. 14, no. 2, June 1988, pp. 137-150). Here the authors report that 95% of economists surveyed were of the opinion that rent controls are clearly inefficient and in fact harmful.

This view is shared by all economists, notwithstanding their political convictions. From Milton Friedman and Friedrich Hayek, both classical liberal economists and Nobel prizewinners, to Gunnar Myrdal, also a Nobel in economics and principal architect of the Workers' Party of Sweden, the entire profession affirms without reservation that rent controls are damaging and detrimental to tenants.

Commenting on the issue, the socialist economist Assar Lindbeck has written, "Rent control is the most effective method we know for destroying a city, except for bombing it." (Assar Lindbeck, *The Political Economy of the New Left*, New York, Harper and Row, 1972, p. 39). All the experts who have studied the question conclude with near unanimity that rent control is not a desirable policy, since it reduces the number of available housing units and puts landlords at a severe

disadvantage. Nevertheless, politicians and

activists remain immune to the teachings of economic science, they ignore the empirical evidence no matter how compelling, and they insist on challenging the basic laws of the marketplace.



Continued on the next issue: rental control reduces property value!



Association des
propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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

Le président de l'Association des Propriétaires du Québec, Monsieur Martin Messier, a l'honneur de vous inviter au



Tournoi de golf de l'APQ



Bienvenue aux membres et non-membres de l'Association ainsi que nos fournisseurs.

Coût : Membre 250\$
 Non-membre 350\$

*Mercredi 27 septembre 2006 au
Club de golf le Mirage
3737, chemin Martin
Terrebonne*



Date limite pour réservation le 15 septembre 2006.

Pour réservation : reservation@apq.org ou 514.382.9670, poste 38