

Le Propriétaire

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

L'APQ invite les propriétaires à être pro-actifs pour les avertisseurs de fumée dans les logements

Page 10

C'est dans cet appartement à Montréal-Nord qu'un jeune garçon de 9 ans a perdu la vie suite à un incendie.

Il n'y avait pas de détecteur de fumée dans le logement.

Un recul important des mises en chantier de logements locatifs

Page 3

Les logements collectifs prennent le dessus dans la construction résidentielle à Gatineau

Page 5

Chronique financière Pourquoi payer de l'impôt sur de l'argent invisible

Page 18

Mot de l'éditeur

Il faut viser les vrais responsables de la malpropreté

The Real People Responsible for Uncleanliness Should be Targeted

Page 4

L'APQ croît de façon constante... et on doit réaménager de nouveaux bureaux pour les avocats

C'est dans un besoin grandissant d'espace pour installer son personnel que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) doit réorganiser ses bureaux. En effet, alors que les bureaux des avocats de la firme Immoloi (anciennement Messier, Soucy Avocats) ont toujours logé à la même adresse que l'APQ, ils ont dû déménager leur étude à un nouvel endroit.

« Nous sommes très fiers du développement de l'Association, notre personnel travaille fort et les résultats sont tangibles, ce qui entraîne par le fait même une augmentation du nombre de dossiers

litigieux pour la firme d'avocats, et d'un besoin aussi d'augmenter son effectif. Malheureusement, des contraintes commerciales nous

imposent des restrictions et c'est dans cette optique qu'à compter de maintenant, nous invitons nos membres à rencontrer leur avocat,



sur rendez-vous, au **1425, René-Lévesque ouest, bureau 902, 514 866-5569**, soit dans le même édifice que la Régie du logement », mentionne le président de l'Association, Martin Messier.

« Après réflexions, il nous a paru avantageux pour nos membres d'avoir les bureaux de Immoloi (anciennement Messier, Soucy Avocats) dans le même édifice que la Régie, notamment pour avoir un accès rapide aux jugements récents et aussi pouvoir accélérer certains processus juridiques en s'exemptant du service postal » ajoute-t-il.

Et pour ceux qui le désirent, les membres pourront communiquer avec leur avocat dans le cadre d'une conversation vidéo directement des bureaux de l'Association, en utilisant les outils technologiques de pointe disponibles sur place.

Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WENSM Collection Donat Flamand[®] sont un investissement sûr. Elles sont conçues avec soin et fabriquées avec les meilleurs matériaux et les techniques les plus innovatrices qui soient. C'est ainsi que les produits JELD-WENSM peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WENSM, votre confiance n'est pas une question de hasard. Nous la gagnons en exerçant un contrôle rigoureux de la qualité et en créant des fenêtres à la fois originales et intemporelles. Pour nous, le confort est synonyme d'une excellente étanchéité et d'une efficacité énergétique fiable et ce, en toute saison. Votre confiance exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Votre résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WENSM Collection Donat Flamand[®].

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

Garantie à vie

FIABILITÉ pour la vieSM

Fabrique avec l'énergie au Canada

PORTES ET FENÊTRES

Collection Donat Flamand[®]

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

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

**Integrated
property management
Software**

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

Un recul important des mises en chantier de logements locatifs

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) avait prévu ce ralentissement au niveau de la construction résidentielle au Québec, particulièrement dans la région de Montréal. La construction résidentielle a diminué de 12 % en mars dernier, en comparaison avec la même période en 2006.

Dans les villes de 10 000 habitants et plus, on a enregistré 2 903 mises en chantier. Le recul

a été observé dans le segment de marché des logements locatifs qui s'est manifesté particulièrement dans la région de Montréal, avec une baisse de 20 %.

« Exceptionnellement, le mois de mars se distingue par la vigueur des mises en chantier de maisons individuelles car, comme nous l'avons répété, la progression modérée de l'économie et le desserrement du marché de la revente influent davantage sur la demande de telles habitations.

Compte tenu de la situation récente, je m'attends à ce que, dans ce segment de marché, la construction augmente au même rythme que durant les mois précédents. Pour ce qui est des logements collectifs, il n'est pas surprenant de constater le recul des mises en chantier en raison de l'importance du stock actuel », affirme Kevin Hughes, économiste provincial à la SCHL.

On constate une diminution de 23% en mars 2007 pour le nombre de mises en chantier de logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements), par rapport au même mois

en 2006. Donc, 1 638 mises en chantier en mars 2007 contre 2 130 en mars 2006.

Au premier trimestre de 2007, les mises en chantier de logements collectifs ont baissé de 7 % comparativement au même trimestre l'an dernier.

Dans les maisons individuelles, les résultats ont été plus positifs. On note que 1 265 maisons ont été

en construction en mars 2007 alors qu'en 2006 pour la même période, on enregistrait 1 179 mises en chantier dans le même segment. On parle ainsi d'une augmentation de 7 %. Des gains également dans toutes les autres régions métropolitaines du Québec, à l'exception de Gatineau où on a enregistré une baisse de 19 % dans le même segment de mises en chantier.



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

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
Téléphone: 514-736-5507

Bonification des services de l'APQ

Entente avec un fournisseur pour vos besoins en papeterie

L'APQ est très fière, encore une fois, de diversifier notre offre de services. Vous pouvez, depuis le 1er avril, vous procurer des articles de 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 \$.
- Chaque membre devra fournir son



numéro de membre de l'APQ pour profiter des avantages que Corporate Express offre. Vos achats devront

être payés par carte de crédit afin d'éviter de compléter le formulaire d'ouverture de compte. Par contre, si vous désirez obtenir un terme de paiement N/30 jours, vous devrez compléter le document.

Nous vous invitons à faire vos achats via le site Internet à www.corporateexpress.ca.

Mot de l'éditeur

Il faut viser les vrais responsables de la malpropreté



Me Martin Messier

La Ville de Montréal a adopté une réglementation pour tenter d'éliminer la malpropreté dans ses rues et ruelles, dont le territoire visé touche en particulier les arrondissements centraux, où le problème est le plus criant.

Le maire Gérald Tremblay a lancé cette offensive en début d'avril. On a augmenté le nombre de brigadiers de la propreté qui pourront émettre

des amendes directement aux propriétaires des immeubles à logements si on ne peut coïncider les vrais responsables, les locataires ou voisins dudit immeuble.

Nous tenons à mentionner que notre Association s'est réjouie de cette volonté de la Ville à vouloir améliorer la propreté dans les rues. Cependant, nous trouvons extrêmement déplorable que les élus municipaux aient négligé pendant des années cette problématique et que maintenant, on décide tout simplement de tirer à bout portant, sur la victime... Il faut punir les vrais responsables de la malpropreté et cette partie du règlement qui permettra de charger des amendes aux contrevenants, nous en convenons, mais si on a de la difficulté à trouver les coupables, les propriétaires des immeubles

recevraient les contraventions, c'est là que ça devient déraisonnable.

Les propriétaires ne peuvent surveiller les faits et gestes de leurs locataires ou même des passants alors que la Ville ne semble pas vouloir le faire elle-même. Nous sommes d'accord que les propriétaires doivent aussi travailler à sensibiliser leurs locataires, mais la ville qui impose déjà très largement ses payeurs de taxes que sont les propriétaires, devrait miser sur des programmes de prévention et de sensibilisation de la population. S'il y a une amende de mise en place, elle doit viser le contrevenant directement pour être efficace.

Malheureusement, il semble que les villes veuillent opter pour la solution la plus facile, celle de taxer ou de punir les propriétaires

de logements, alors qu'on ne réussit pas à rejoindre les vrais coupables comme c'est le cas des déchets qui garnissent tristement certaines rues ou ruelles de la métropole.

Nous croyons qu'un volte-face de la Ville de Montréal est nécessaire. Même si la Ville promet d'installer plus de poubelles et cendriers sur son territoire, nous l'invitons à exercer de la prudence au niveau des amendes. Prioritairement, il faut éduquer, sensibiliser, responsabiliser les gens.

The Real People Responsible for Uncleanliness Should be Targeted

The City of Montréal has adopted a regulation to try and eliminate the uncleanliness of the streets and alley-ways especially in the central boroughs where the problem is most obvious and pressing.

Mayor Gérald Tremblay launched the offensive at the beginning of April. The number of cleanliness attendants will subsequently be increased. These employees will be able to give fines directly to rental building landlords if the true culprits such as tenants or neighbours of the building are responsible, and are not caught.

We would like to mention that our Association is delighted with the City's initiative to improve cleanliness in the streets. However, we find it most deplorable that the elected municipal officials have neglected the issue for many years, and that now they have decided to

take it out on the wrong victims...

The true people responsible for this uncleanliness should be punished, and we agree with the part of the regulation that will allow levying of fines on the guilty. However, they are having difficulty finding those responsible, and so rental building landlords would receive fines. This is extremely unreasonable.

Landlords cannot supervise the movements or gestures of their tenants, including passersby, whereas the City doesn't seem to want to do this either. We agree that landlords should work hard at making their tenants more aware of the cleanliness issue. However, the City already levies considerable taxes on landlords, and it should

invest in prevention and awareness programs first and foremost. If there is a fine implemented, it should directly target the offender to be effective.

Unfortunately, it seems that the cities wish to opt for the easiest solution; taxation or punishing rental building landlords, while not reaching the true offenders as is the case for garbage which sadly litters certain streets or alley-ways of the Metropolitan area.

We believe that an about-face by the City of Montréal is necessary. Even if the city promises to install more garbage disposal units or ashtrays on its territory, we would ask it to use caution with its fines. First, it must educate, make aware and make residents accountable.

Volume 23, numéro 5
Mai 2007

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 Jean-Olivier Reed, avocat
François Lemay

Personnel de bureau

Solange Litalien
Isabelle Poulet
Céline Achambault
Monica Popescu

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.apq.org

Les logements collectifs prennent le dessus dans la construction résidentielle à Gatineau

Au premier trimestre de 2007, la construction résidentielle a diminué dans la région de Gatineau. On parle même d'une baisse de 7 % des mises en chantier en comparant avec la même période en 2006 (417 habitations ont été mises en chantier pour les trois premiers mois de 2007).

Les chiffres ont été fournis par la SCHL.

La diminution est causée par le segment des logements individuels, en accusant un recul de 30 % par rapport au premier trimestre de 2006. Le rapport mentionne que 156 maisons individuelles ont été commencées depuis janvier 2007 et l'an dernier pour la même période,

on en enregistrait 224.

Par contre, les logements collectifs se font aller allègrement. On rapporte 261 unités en construction, soit 18 % de plus par rapport au premier trimestre de 2006.

« Depuis 1996, le marché du neuf est dominé par les maisons individuelles. Cependant, depuis quelques mois, la tendance s'est inversée, et les logements collectifs

prennent le dessus », précise Pascal-Yvan Pelletier, analyste de marché à la SCHL.

On signale que l'économie de la région de Gatineau se porte

bien mais avec la montée des prix, le besoin de maisons moins dispendieuses se fait sentir. La ville de Gatineau, entre autres, veut encourager la construction de logements collectifs afin d'augmenter la densité de la population et de permettre ainsi à plus de familles d'habiter dans les secteurs centraux.

Un regain aussi dans le secteur de Hull, on a enregistré 19 mises en

année, 18 de celles-ci sont des logements collectifs.

« La toile de fond de la construction résidentielle à Gatineau change graduellement. L'emploi continue de croître, mais à un rythme plus faible ».

Les spécialistes de la SCHL croient que la construction résidentielle va continuer de diminuer au cours des prochains mois dans la région de Gatineau,

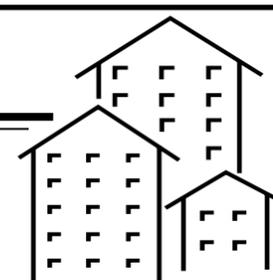
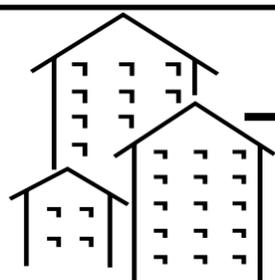
Les chiffres ont été fournis par la SCHL

chantier dans le premier trimestre de 2007, alors qu'en 2006 pour la même période, aucune mise en chantier n'avait été signalée.

Pour les mises en chantier de cette

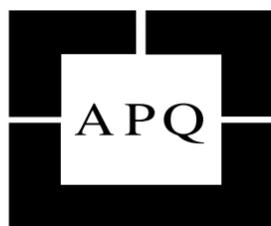
pour les maisons individuelles.

Ce sera le cas également pour les logements collectifs alors que le taux d'inoccupation a atteint 4,2 % en octobre dernier.



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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Me Mélanie Chaperon

Heureux compromis ou loi ardue... vive la copropriété!

Il faut savoir, qu'avant d'acheter une copropriété, il faut lire attentivement la déclaration de copropriété car c'est la « bible ». C'est le contrat qui vous lie avec les autres copropriétaires et le syndicat de copropriété.

Je dis copropriété, car c'est différent du mode traditionnel de propriétaire, et lorsqu'on vit en copropriété, on doit vivre en collectivité. Vous devez donc respecter le droit des autres copropriétaires et vous en soucier. Par exemple, vous désirez refaire votre salle de bain, vous devez donc obtenir l'autorisation du conseil d'administration avec vos plans et devis.

Le syndicat conserve un registre de tous les travaux qui se font dans

l'immeuble. De plus, il a un rôle de conservation de l'immeuble et il doit s'en assurer. On voit de plus en plus de poursuites envers les syndicats de copropriété, et ces derniers doivent bien se protéger.

Les frais de condos permettent de payer les charges communes que doivent assumer les copropriétaires, et les sommes recueillies doivent servir à payer l'entretien, le déneigement, les assurances de l'immeuble, etc. Nous conseillons au conseil d'administration de conserver des charges similaires ou supérieures à l'année précédente. Si un copropriétaire fait défaut de payer ses frais de condo, il est privé de vote et le syndicat peut inscrire une hypothèque légale sur sa fraction de copropriété ou aller directement aux petites créances. Pour éviter ceci, on suggère au syndicat de demander des chèques postdatés aux copropriétaires. Nous suggérons au syndicat de mettre

un minimum de 10% du budget d'opération (frais de condos) dans le fonds de prévoyance chaque année. Le fonds de prévoyance sert à assumer les réparations majeures, comme celles que pourraient exiger la toiture.

On se demande souvent si, en tant que copropriétaire, vous pouvez voter sur le budget, la réponse est non. Ce droit est réservé au conseil d'administration. Cependant, la transparence est de rigueur et la loi exige à l'article 1072 du Code Civil du Québec que les copropriétaires soient consultés.

Existe-t-il le phénomène du droit acquis en copropriété, NON. Une contravention répétée ne justifie pas un droit acquis car en aucun temps vous pouvez aller à l'encontre de la déclaration de copropriété. Si un copropriétaire ne respecte pas la déclaration, une injonction peut être prise contre lui.

Quoi de neuf dans le domaine

de la copropriété, la destination d'immeuble. La destination de l'immeuble est : ce que les copropriétaires ont voulu comme endroit lorsqu'ils ont acheté, comme exemple : un endroit éclairé, avec un parc, sur le bord de l'eau, avec des gens retraités, etc. Lorsque des copropriétaires veulent introduire d'autres formes de destination, ils peuvent se frapper à un mur. Par exemple : un ou plusieurs copropriétaires d'un immeuble de 20 unités voudraient faire de la location à court terme, on pourrait considérer la destination comme celle d'une destination de villégiature et si les copropriétaires ne désirent pas ça du tout, en voulant conserver les fins résidentielles comme initialement, alors cette pratique serait refusée, sauf si trois quarts des copropriétaires représentant une majorité de 90% des voix de tous les copropriétaires acceptent.

OFFRE TEMPORAIRE

CHAUFFAGE

■ Chauffage

- hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
- système à vapeur
- air chaud
- conversion au mazout

■ Un prix de mazout avantageux

■ Climatisation et ventilation

■ Recouvrement de chaleur

*Nouveau compte de mazout, 8 000 litres et +, volume annuel et livraison automatique

200 litres
gratuits*

N'hésitez pas à consulter votre
représentant commercial.
Il a des solutions pour vous faire
économiser l'énergie.

Monsieur Alexandre Kaisin
Tél.: (514) 493-3576 ext. 2500
Fax: (514) 493-2958

JOSEPH ÉLIE Ltée

100 ans

UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Anjou, Qc H1M 3M2 ■ www.josephelie.com

BÉTONEL MD
le *vrai* magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

1 888 Bétonel
www.betonel.com



Le propriétaire peut mettre fin au bail, si le locataire a sous-loué le logement plus de douze mois



Me Robert Soucy

Le locateur d'un logement peut mettre fin au bail du locataire si ce dernier a sous-loué le logement pendant plus de douze mois.

Les faits

Malheureusement, il n'est pas toujours facile d'obtenir la preuve qu'un locataire sous-loue son logement. Un locataire qui paie un loyer mensuel de 500 \$ peut sous-louer son logement à un tiers pour

la somme de 900 \$ mensuellement. Il s'agit peut-être d'un acte frauduleux, mais encore faut-il prouver le contrat de sous-location.

Dans certains cas, le locataire peut admettre qu'il a sous-loué son logement à 500 \$ par mois alors que dans les faits le sous-locataire paie 900 \$ par mois. Avec une telle complicité malhonnête, le propriétaire ne peut pas prouver le montant de la sous-location.

Dans d'autres cas, le locataire prétendra faussement que la personne qui vit dans son logement avec lui est un ami et qu'il ne paie aucun loyer. La loi permet à un locataire de donner le gîte à quelqu'un sans qu'il

soit obligatoire au locataire de déclarer cet individu au bail. Les tribunaux ont déjà décidé qu'un locataire peut agir de cette manière puisqu'il a le droit à une vie privée et qu'il est entièrement responsable du paiement du loyer et des agissements de la personne à laquelle il donne accès au logement.

Le droit

Le propriétaire peut éviter la reconduction du bail s'il donne un avis écrit au locataire et au sous-locataire dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification :
« Art. 1944 C.C.Q. Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-

loué le logement pendant plus de douze mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification. Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession. »

Le décès du locataire ne met pas fin au bail au jour de son décès. La succession peut conserver le logement jusqu'à la fin du bail. Si personne n'habite avec le locataire décédé, la succession n'a pas droit de prolonger le bail.

A Landlord of a Unit can end a Lease if the Tenant has sub-let his/her Unit for more than 12 Months

The facts

Unfortunately, it is not always easy to obtain proof that a tenant has sub-let his/her unit. A tenant

who pays a monthly rent of \$500 may sub-let his unit to a third party at \$900 monthly. If fraud is involved, the sub-let contract must be proven.

In certain cases, the tenant can admit that he/she rented his/her unit for \$500 per month whereas the facts show that the sub-tenant pays \$900 per month. Faced with this type of dishonest duplicity, the landlord cannot prove the amount of the sub-rental.

In other cases, the tenant will falsely pretend that the person living in his/her unit with him/her is a friend and that he/she does not pay any rent. The law allows a tenant to provide housing to someone without it being compulsory for the tenant to declare this person on the lease. The courts have already decided that a tenant can act in this way as it is his/her right to privacy and that it is entirely

responsibile for paying rent and for the behaviour of the person to whom he/she gives access to the unit.

The right

The landlord can avoid lease renewal if he/she provides a written notice to the tenant and to the sub-tenant within the same delays as if he were making a modification:
« Art. 1944 C.C.Q. The landlord can, when a tenant has sub-let a unit for more than 12 months, avoid lease renewal if she/he informs the tenant and sub-tenant of his/her intention to end the lease within the same delays as if he were making a modification. He can, when a tenant has passed away and no-one lived on the premises at his/her death, avoid renewal by advising the inheritor(s) or estate liquidator. »

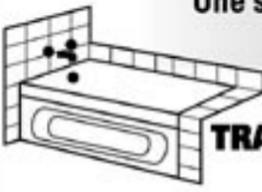
The death of a tenant does not end the lease on the date of his/her death. An Estate can keep the

unit until the end of the lease. If no-one lived with the deceased tenant, the Estate does not have the right to extend the lease.



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



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



Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS 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.

Nathalie Normandeau demeure ministre de l'habitation

Avec la composition du nouveau conseil des ministres, le premier ministre du Québec



Nathalie Normandeau

Jean Charest, fait confiance de nouveau à Nathalie Normandeau, comme ministre responsable de l'habitation.

L'APQ croit que Mme Normandeau pourra normalement être plus efficace avec l'expérience qu'elle a prise au sein de ce ministère, avant que le gouvernement vienne en élection, mais souhaite qu'elle pose maintenant des gestes concrets pour régler certains irritants que doivent subir les propriétaires. Il y a cette méthode de fixation des loyers de la Régie du logement qui devrait subir un grand ménage.

En fait, l'APQ croit toujours que le gouvernement devrait accoucher

de sa fameuse politique globale de l'habitation tant promise, et poser cette fois des gestes concrets.

« Depuis plusieurs années, après plusieurs consultations publiques et après plusieurs rencontres, c'est toujours le statu quo. Si les hautes instances gouvernementales ne bougent pas pour faire avancer de façon constructive la problématique de fond, le marché locatif s'expose entre autres, à une augmentation des mauvais payeurs qui profitent de l'impunité pour errer d'un logement à l'autre afin d'éviter de faire face à leurs obligations financières », explique Martin Messier, président de l'Association des propriétaires du Québec.



Martin Messier

Une autre formation gratuite pour les membres de l'APQ remporte un grand succès



Dans l'ordre, Me Mélanie Chaperon, et Mme Julie Cohen de la SCHL.

Une autre formation gratuite pour les membres en règle de l'APQ a remporté un autre succès, alors que la conférencière invitée était Me Mélanie Chaperon, avocate

et conseillère juridique à l'Association. La formation permettait de bien utiliser les modèles de lettre. En début de rencontre, Mme Julie Cohen, conseillère en communication

et marketing à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), a informée sur l'utilisation efficace du contenu du site de l'organisme.

ARMOIRES ET COMPTOIRS LASALLE
 ACHETEZ DIRECTEMENT DU MANUFACTURIER

CUISINE • SALLE DE BAIN • COMPTOIR • PLOMBERIE • CÉRAMIQUE • PLANCHER
 SERVICE DE DESIGN ET CONSEILLER SUR PLACE

CUISINE SUR MESURE

CENTRE DE COUPE DE COMPTOIR SUR PLACE

Tous sous un même toit
 530, rue Lafleur, Lasalle

UN SEUL NUMÉRO • 514-364-3808

Financement disponible ACCORD D

armoiresetcomptoirslasalle.com

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



Montréal se lance à l'assaut de la malpropreté, mais veut que les propriétaires jouent à la police



Berthold
Lévesque

Le maire de la Ville de Montréal, Gérald Tremblay, en a assez de la malpropreté dans certaines de ses rues et ruelles, et a sorti le fouet. Des pressions en provenance de Tourisme Montréal ont aidé à réveiller les élus et poser des gestes plus concrets et drastiques même si cette problématique devait préoccuper durant des années.

La ville a embauché 17 inspecteurs de plus qui vont

s'ajouter aux 50 déjà existants. Ils portent un uniforme. Ils vont donner des avertissements, puis ensuite des contraventions. Les amendes seront de 60 \$ à 100 \$ pour une première infraction, de 100 \$ à 300 \$ pour une deuxième et 300 \$ à 1 000 \$ pour les récidivistes. Étant donné qu'il sera très difficile de trouver les vrais coupables de la malpropreté, la Ville visera tout simplement les propriétaires des immeubles touchés.

Les amendes seront émises aux propriétaires, même si certains d'entre eux peuvent demeurer à des kilomètres de l'endroit. Le maire

Tremblay est maintenant intraitable sur la question de la propreté, et il déclarait que le propriétaire est responsable de la propreté de ses locataires et si la surveillance est infaisable de sa part, il n'a qu'à engager un concierge. Et vlan!

Lors de la sortie publique du maire Tremblay, l'APQ a réagi par voie de communiqué. « Après plusieurs années de plaintes et d'attention médiatique face à la malpropreté, les élus sont maintenant en réaction face à cette problématique. Ils auraient dû agir depuis fort longtemps. Ils veulent maintenant imposer des amendes salées aux citoyens entraînant

par le fait même les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs non responsables du comportement de la population. Ces propriétaires ne peuvent surveiller les gestes de leurs locataires ou des passants », a déclaré Martin Messier, président de l'organisme.

Il ajoutait: « Le volte-face de la ville de Montréal était nécessaire. Les actions, telles que l'ajout de poubelles ou de cendriers pour assurer la propreté sur le territoire montréalais, seront visibles, mais prudence quant à l'émission des amendes. Prioritairement, il faut éduquer et responsabiliser les gens », de conclure M. Messier.

L'APQ invite les propriétaires à être pro-actifs pour les avertisseurs de fumée dans les logements

Une série d'incendies avec décès dans des immeubles à logements locatifs qui sont survenus récemment à Montréal, a provoqué un questionnement sur les avertisseurs de fumée qui sont inexistantes ou qui sont tout simplement non opérationnelles.

S'il y avait eu des avertisseurs de fumée, comme l'incendie sur la rue Villeneuve à Montréal-Nord, la vie de la personne décédée aurait pu être sauvée.

Il y a eu ce cas pathétique survenu dans un petit logement du sous-sol situé au 3980-A de la rue Arthur Champoux, également à Montréal-Nord (notre photo) où un jeune garçon de 9 ans n'a pu être sauvé. Encore là, pas d'avertisseur de fumée dans l'appartement.

L'APQ a eu à intervenir dans les différents médias d'information de la grande région de Montréal en particulier, sur cette problématique. Son président, M. Martin Messier, a invité les propriétaires à être pro-actifs envers leurs locataires, en installant évidemment et adéquatement des avertisseurs de fumée dans tous les logements, et en établissant un processus

d'information aux locataires qu'ils entretiennent ces équipements en changeant la pile à chaque année.

Le manque d'avertisseurs de fumée dans les immeubles à logements peuvent mettre en

danger la vie des locataires et le propriétaire aussi s'avantager au niveau des assurances.



Un garçon de 9 ans est décédé dans cet incendie survenu à Montréal-Nord.

Les propriétaires peuvent maintenant profiter de subventions pour améliorer l'efficacité énergétique

Avec l'apparition du nouveau programme fédéral écoÉnergie Rénovation, les propriétaires de maisons unifamiliales, y compris les immeubles d'habitation isolés, jumelés et bas à plusieurs unités, peuvent maintenant obtenir des subventions pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs immeubles tout en réduisant l'incidence de celles-ci sur l'environnement.

Au Québec, depuis le 1er avril, en faisant évaluer la performance énergétique de votre maison ou immeuble, vous connaîtrez le montant de la subvention qui vous serait accordé dans le cadre du nouveau programme fédéral. Vous pourrez également être admissible à une subvention d'Hydro-Québec, de Gaz Metro ou de Gazifère.

Plus les rénovations effectuées auront une incidence sur l'efficacité énergétique, plus les subventions seront élevées. Les rénovations qui peuvent avoir le plus d'incidence sont l'isolation du grenier, des murs extérieurs, du sous-sol ou des vides sanitaires.

Pour connaître la cote Énergide de votre maison, il faut faire effectuer une évaluation de la consommation énergétique de votre maison. Le test permet de vérifier

la performance également des appareils de chauffage.

Les propriétaires intéressés peuvent faire affaire avec un conseiller de l'Agence d'efficacité énergétique du Québec, pour faire effectuer le test d'infiltrométrie qui permet de découvrir les fuites d'air. Le test qui a une valeur d'environ 300 \$, est chargé au consommateur à 50 % soit 150 \$, alors que l'autre partie est au frais de l'Agence.

Le propriétaire a 18 mois pour effectuer les travaux recommandés et une fois terminés, il doit faire effectuer une évaluation gratuite de la nouvelle cote énergétique, pour connaître les montants des subventions.

Pour savoir si vous pouvez être admissible au nouveau programme fédéral écoÉnergie Rénovation, le numéro pour tout le Québec est 1-866-266-0008. Également, sur le site www.ecoaction.gc.ca, Ressources naturelles du Canada informe des différentes subventions disponibles dans le cadre du programme.

Landlords can now Benefit from Subsidies to Improve Energy Efficiency

With the appearance of the new federal Renovation EcoEnergy Program, landlords of single-family homes, including insulated housing buildings, semi-detached, low-rise buildings or row houses, can now obtain subsidies to improve the energy efficiency of their buildings all the while reducing the impact of these on the environment.

Introduced to Québec on April, by having the energy efficiency performance of your home or building evaluated, you will be informed of the amount of subsidy that will be granted to you as part of the new federal program. You could also be eligible for a Hydro-Québec, Gaz Metro or Gazifère subsidy.

The more renovations needed that will have an impact on energy efficiency, the higher the subsidies. Renovations that could have the most impact or insulation of the attic, outside walls, the basement or hygiene spaces.

To discover the Energguide of

your building, an evaluation of electrical consumption of your building must be carried out. The test will allow you to check the performance of the heating equipment.

Landlords can call a consultant from the 'Agence d'efficacité énergétique du Québec, to have a infiltrometry test conducted to discover air leaks.. The test is \$300, but only 50% is charged to the consumer or \$150, the other part is absorbed by the Agency.

The landlord has 18 months to carry out the recommended work and once finished, a new evaluation must be carried out to determine the new energy rating to discover the cost amount of subsidies.

To find out if you are eligible for the new federal Renovation EcoEnergy program, please call 1-866-266-0008, or check the following web site: www.ecoaction.gc.ca. Natural Resources Canada will advise of the various subsidies available as part of the program.

Au Québec, depuis le 1er avril, en faisant évaluer la performance énergétique de votre maison ou immeuble, vous connaîtrez le montant de la subvention qui vous serait accordé dans le cadre du nouveau programme fédéral.



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

Guillaume Bernier

Re/Max du Cartier Inc.
Montréal (Québec)
Agent immobilier affilié
Bur.: (514) 281-5501
Cell.: (514) 978-2796
- Spécialisé dans le secteur Plateau Mont-Royal
- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux membres APQ

Michel Falduto

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

Pascale Caidor

Agent immobilier affilié
Remax Platine, Brossard, Qc
Bur.: (450) 466-6000
Cell.: (514) 965-3228
www.pascalecaidor.com
- Pour tous vos besoins en matière résidentielle et multi logements, contactez-moi pour une occasion en or!
- Avec toute transaction complétée, obtenez jusqu'à 2 000 \$ en matériaux de rénovation chez Rona
- Honoraires avantageux membres APQ

Air Qualité et contrôle

BioVac System inc.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 990-9605
Télé.: (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)

Alarme (incendie)

Domo Sécurité Inc.

Michel Saucier
Tél.: (514) 990-4770, ext. 2
michelsaucier@sympatico.ca
- Système de sécurité
- Contrôle d'accès
- Caméra de surveillance
- Câblage téléphonique, câblage réseau
- Musique d'ambiance
- Centrale de surveillance 24 heures

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644
- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

Appareils ménagers

Debsel inc

4225 rue Poirier
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Architecte

Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807
Télé.: (450) 478-4932
- Nos services (commercial, industriel, résidentiel et condominium)
- Rapport d'état d'immeuble (bilan de santé du bâtiment)
- Carnet d'entretien, fonds de prévoyance
- Expertise de l'enveloppe du bâtiment
- Gestion de projets, surveillance des travaux
- Plans et devis d'architecture
- Inspection pré-achat, témoin expert à la cour

Architecture (services intégrés)

GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918
gha@videotron.ca
- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

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

Ascenseurs (entretien)

Ascenseurs Microtec

Tél.: (450) 433-5005
ascenseursmicrotec@qc.aira.com
- Entretien, réparation, rénovation
- En affaires depuis 1988
- Estimation gratuite

Assurances

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344
- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- De plus: + de 25 logis, tours à condos, condos
- Capacité de 100 millions et plus
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages 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) 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

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

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus

- Tél.: (514) 591-0896
cendrepus@hotmail.com
- Cendriers extérieurs pour immeubles à logements afin de se conformer à la nouvelle loi antitabac
 - Boîte postale
 - Vente et installation
 - Services avantageux pour membres APQ

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

(514) 382-9670

Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

- Petro-Canada
Tél.: (514) 493-2900
www.josephelie.com
- Réductions spéciales (membres APQ)

Comptable

Centre financier Carrefour

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

Construction

KA Construction

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

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

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

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
Cell. : (514) 703-6146
- Toitures de tous genres
 - Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
 - Membre de l'Ass. des maîtres couvreur 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

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

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
- Intercom et 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

Gestion Etoiles Inc.

Services d'entretien d'immeuble
Tél.: (514) 928-8112
Télé.: (514) 686-1112

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

Les Services D'Entretien Scentral

Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
Tél.: (514) 739-6663
www.scentral.ca
info@scentral.ca

- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
- Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
- Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
- Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
- 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

Tél.: (514) 633-9925

- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

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

Evaluation immobilière Alain Guy inc.

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

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

Bureau d'évaluation Carmon inc.

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

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

Poisson, Prud'Homme & Associés

Évaluateurs agréés
Tél.: (514) 844-4431
Site Web: www.ppa.qc.ca
Courriel: ppa@ppa.qc.ca

- Professionnels de l'évaluation immobilière depuis plus de 65 ans
- Valeur marchande pour fins d'achat ou de vente
- Valeur de remplacement à neuf pour fins d'assurances
- Fonds de prévoyance

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

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

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

Génératrice (entretien)

Lagden

Tél.: (514) 333-8383
www.lagden.com
glenn@lagden.com
www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

Gestion immobilière

Gestion immobilière Proгим inc.

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

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

Gestion immobilière Oregon Inc.

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

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

Ges-Mar inc.

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

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

Gestion MRC

Service de location de logement
Service de gestion immobilière
www.gestionmrc.com
info@gestionmrc.com
Mathieu R. Charland
(514) 945-3362

Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements

- Location de logement
- Gestion des opérations
- Perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence

Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement

Avantages spéciaux aux membres!

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, encan, saisie, constat

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Assurance hypothécaire
- Assurance santé

Noël Hémond

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

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

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires NEBS

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

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

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Magex Technologies Inc.

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

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

Inspecteurs bâtiment

ALG Groupe-Conseil inc.

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (450) 676-6999
www.groupe-alg.ca

- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (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

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) 522-6566
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
Télé.: (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

Ventilation A 1 enr.

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

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

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

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

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

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

Intelligence Hypothécaire

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

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

Peinture

Bétonnel

- Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonnel
www.betonnel.com
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

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

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!

Rénovation Raphaël enr.

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

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

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

Portes et fenêtres

Les Fenêtres Vimat inc.

- 1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141
- Spécialiste des portes et fenêtres

Réglementation (Construction)

Sylvie Destroismaisons

- Architecte et consultante en réglementation du bâtiment
Tél.: (514) 727-3137
sd3maisons@sympatico.ca
- Assistance auprès des propriétaires ou gestionnaires immobiliers pour les avis de déficiences ou de non-conformités (Régie du bâtiment, Ville de Montréal...)
 - Demandes de mesures différentes
 - Information sur les codes et règlements de construction
 - Programme de mise aux normes

Salle de bain

Carrelage LoBianco

- 104 Gentilly, Vimont (Laval)
Tél.: (450) 629-1989
- Céramique, marbre, granit, pierre naturelle
 - Service professionnel
 - RBQ: 8007-3638-11
 - 25 ans d'expérience
 - Prix spécial pour les membres APQ

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros Tapis du fabricant en gros

- 333, rue Marien
Montréal-Est (Québec)
Tél.: (514) 645-5344
Richard Beauchamps
Cell.: (514) 502-5344
- Tapis, pré-lars, planchers flottants, bois franc, céramiques
 - Installation garantie, service 24 heures
 - Estimation gratuite à domicile
 - Compagnie établie depuis 1983
 - Membre de la FQRS, licence RBQ

Solarcan

- 111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com
- Résidentiel et commercial
 - Avantages spéciaux pour les membres APQ

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél/Téléc.: (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

Prêts

hypothécaires

Groupe Hypotheca

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

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

Revue de presse

Mauvais état des appartements montréalais

Les proprios invoquent leurs maigres profits

La Presse, mardi 24 avril 2007
Article intégral de la journaliste
Ariane Guillemette-Munger

S'il faut en croire les propriétaires, le piètre état des appartements montréalais s'explique par le peu de profits que font les propriétaires. « Quand c'est plus avantageux de faire dormir ton argent dans un compte de banque, ce n'est pas intéressant d'investir dans la rénovation », déplore Me Robert Soucy, ancien régisseur à la Régie du logement.

La Régie du logement fixe à 4,2% l'indice d'augmentation pour les travaux majeurs. Les propriétaires reçoivent donc 3,50 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ de réparation.

Selon le président de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), Martin Messier, il faut presque 20 ans pour que l'argent dépensé en investissements majeurs soit récupéré. « On attend qu'une brique tombe sur la tête

des locataires avant de faire des changements! C'est certain qu'un toit qui coule, ça ne fait pas les manchettes! » s'est exclamé M. Messier.

Inflation

Les propriétaires demandent une réforme de la Politique d'habitation, adoptée à la fin des années 70. Pour Martin Messier, la Politique est désuète et ne tient pas compte des enjeux de 2007. « Le taux d'inflation change selon la mondialisation et le marché. Il y a présentement un déséquilibre et la Politique devrait être refaite en fonction de l'offre et de la demande. »

Un locataire qui paie son chauffage peut voir augmenter son loyer jusqu'à un maximum de 0,8 % annuellement. L'augmentation pour les locataires ne payant pas leur électricité varie entre 0,5 % et 1,5 %. En mars 2007, le taux d'inflation canadien était de 2,3 %.

« C'est évident que les pourcentages demandés sont en deçà du taux d'inflation. Les propriétaires n'ont donc pas les moyens de rénover et font difficilement des profits », affirme Me Soucy.

Le président de l'APQ souhaite que les propriétaires soient en mesure d'ajuster le prix des loyers en fonction de l'inflation, du moins avec les nouveaux locataires. En ce moment, ces derniers – tout comme les anciens locataires – peuvent contester les augmentations de leur loyer à la Régie des logements.

Un autre son de cloche

Du côté du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), on déclare que les loyers sont toujours en augmentation, peu importe que l'inflation soit en hausse ou en baisse.

Le Regroupement précise que seulement 436 locataires ont contesté l'augmentation de leur facture en 2005-2006. « Les gens ont peur des représailles. Il y a le cas d'une dame qui, après avoir contesté son augmentation, a vu ses voisines avoir de nouvelles portes, sauf elle. Ou les gens ne savent tout simplement pas qu'ils peuvent contester », raconte le responsable des dossiers politiques du RCLALQ, André Trépanier.

L'APQ compte rencontrer les cabinets fantômes de l'ADQ et du PQ afin de faire pression sur les instances politiques. Le regroupement croit que le nouveau gouvernement minoritaire sera plus attentif à ses demandes.

Le RCLALQ manifestera demain dans les rues de Montréal et devant le bureau de la ministre des Affaires municipales et des Régions, Nathalie Normandeau. Il revendique un meilleur contrôle des loyers et l'égalité entre les propriétaires et leurs locataires.

Vos locataires se plaignent-ils ?

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

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

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

Pourquoi un nettoyage ?

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

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

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



BO-CONDUIT

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





Fenêtres / Portes



Rampes / Clôtures

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

8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

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

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE F.C.A. INC.

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



Licence RBQ : 0006-55-43-06
Résidentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348

11435, 6^e Ave. Montréal



Noël Hémond

En s'appuyant sur leur connaissance approfondie des habitudes d'investissement des Canadiens, les spécialistes en placement estiment qu'entre la moitié et les deux tiers de leurs avoirs investissables sont détenus à l'extérieur de régimes d'épargne enregistrés (REER). C'est normal, car la plupart des investisseurs prudents adoptent une approche axée sur la réduction des risques et de la volatilité et l'obtention d'un rendement à long terme intéressant. Autrement dit, ils souhaitent bâtir et maintenir un portefeuille bien diversifié qui offre de bonnes perspectives de croissance à long terme.

Ces investisseurs recherchent souvent la sécurité qu'offrent les placements garantis ou à revenu fixe comme les obligations, les titres hypothécaires, les certificats de placement garantis (CPG) et autres titres productifs d'intérêts, qui offrent habituellement un

revenu courant tout en protégeant le capital. (Les titres à revenu fixe forment l'une des trois grandes catégories de placement, les deux autres étant les espèces et les actions).

Par contre, sur le plan fiscal, les revenus en intérêts sont les moins avantageux, car chaque dollar de revenu est entièrement imposable, comme l'est votre revenu d'emploi. Par conséquent, si vous détenez beaucoup de placements générant des intérêts, vous paierez beaucoup d'impôt chaque année – même si vous n'avez pas besoin de ce revenu. Et, cette charge d'impôt devient encore plus lourde si vos

Même si vos placements générant de l'intérêt vous procurent un rendement important, le taux d'impôt élevé que vous devez payer peut considérablement le réduire.

placements produisent des revenus imposables chaque année et que ce revenu est automatiquement réinvesti (ou composé), créant une facture d'impôt sans rentrée de fonds équivalente pour la payer.

L'important, c'est votre revenu après impôt

Même si vos placements générant de l'intérêt vous procurent un rendement important, le taux d'impôt élevé que vous devez payer peut considérablement le réduire. Vous pourriez donc avoir intérêt à transférer une partie de vos placements non enregistrés dans des actions qui procurent des dividendes et des gains en capital imposés à un taux beaucoup plus avantageux que les intérêts. Ainsi, tout gain en capital réalisé sur un placement en action n'est imposé qu'à 50 % -- autrement dit, seulement 50 cents de chaque

dollar de gains en capital est imposable.

Les revenus de dividendes bénéficient aussi d'un crédit fédéral et provincial qui procure un bon allègement fiscal.

Allègement fiscal et sécurité des placements

Si vous êtes un investisseur prudent soucieux de réduire vos impôts, mais que vous n'êtes pas à l'aise avec l'idée de relever votre niveau de risque en augmentant la proportion d'actions dans votre portefeuille (des placements habituellement plus volatils), voici une solution prudente : les fonds communs de placement constitués en société sont souvent aussi sûrs que les titres à revenu fixe tout en offrant des avantages semblables à ceux des actions (ou des fonds communs d'actions), vos rendements étant réalisés à titre de gains en capital.

Comme conseiller professionnel, je peux vous aider à vous assurer que votre portefeuille est à la fois bien structuré d'un point de vue fiscal et susceptible de vous procurer les niveaux de rendement que vous souhaitez afin de réaliser vos objectifs financiers.

**Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Courriel: Noel.
Hemond@investorsgroup.com
Tel: 514-817-348**



SERVICES CONFIDENTIELS RAPIDES & COURTOIS

514-798-5541

HYPOTHECA
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

- Locatifs duplex, triplex, quadruplex financés à 100%
- Locatif 7 et plus, taux de 5.10% 5 ans
- Semi-commercial et commerciaux
- Achat • Refinancement
- Résidence principale financée à 100% au taux de 5.15%



M. Laurent Donnadieu
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire



Mme Céline Guy
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire

Happy Compromise, or Tough Law - up with Co-ownership!

by Me Mélanie Chaperon

Before buying a cooperative, the co-ownership declaration should be read carefully. It's the contract that ties you to the other co-owners and the cooperative union.

I say co-ownership, but it's different than the traditional rôle of landlordship, and once you live in a cooperative, you live in collectivity. You must, therefore, respect the rights of other co-owners and be concerned about this fact. For example, should you wish to redo your bathroom, you must obtain prior approval of your plans and specifications from the Board of Directors.

The union maintains the right of all work to be carried out in the building. In addition, it has a conservation role and must provide it. There are more and more lawsuits against cooperative unions, and the latter must protect themselves.

Condo fees allow owners to pay

common costs, and the amounts collected must be used to pay for maintenance, snow removal, building insurance, etc. We recommend that the Board of Directors keep the costs similar to, or above, preceding years. Should a co-owner default in paying his/her condo fees, he/she is deprived, and the union can register for a legal mortgage on his/her share of the cooperative, or can go directly to Small Claims court. To avoid this, we suggest that the union request post-dated cheques from co-owners. We suggest that the union allocate a minimum of 10% of the operations budget (condo fees) to the contingency fund every year. These funds are used for major repairs such as roofing.

Many people ask, as co-owners, whether they are allowed to vote on the budget. The answer is no. This right is reserved for the Board of Directors. However, transparency is called for and the Law requires, as per Article 1072 of the Québec

Civil Code, that co-owners be consulted.

There is NO rights acquired phenomenon in co-ownership. A repeated infraction does not justify an acquired right, and you may not at all times go against the co-ownership declaration. If a co-owner does not respect the declaration, an injunction may be taken against him/her.

The building "destination" is: what co-owners wanted when they purchased, for example: a well-lit, bright building with a park on the river, with retired people, etc... When co-owners wish to introduce other types of "destinations", they can hit a "brick" wall. For example, one or many co-owners of a 20-unit building wish to rent short-term, this could be considered as a resort or holiday "destination". If the majority of co-owners do not wish this, and wish to maintain the initial residential dimension, the practice will be refused, unless

three-quarters of the co-owners representing a majority of 90% of the votes of all co-owners, accept it.





**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 #902, Montréal (Québec) H3G 1T7

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

www.ges-mar.net



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!**