

Le deuxième immeuble du «Memphré Club» est maintenant en voie de construction.

Le Memphré Club: la recette d'une résurrection

ROBERT DUBOIS

collaboration spéciale

Certains opérations immobilières, de par leur complexité sont réservées aux professionnels du domaine. La résurrection de l'ensemble de condos «Le Memphré Club», situé à Magog, en est un exemple éloquent. Seule l'intervention d'investisseurs aguerris aux rouages de l'immobilier a permis de relancer le projet et d'en assurer la survie.

Le projet initial

Le concepteur initial du projet, maintenant disparu du décor, se porte acquéreur d'un magnifique terrain de 45 acres situé en bordure du lac Memphrémagog, afin d'y construire sept immeubles en copropriété comptant chacun 50 unités. Cette personne, quoique associée au domaine de l'habitation de par sa profession antérieure, ne possède aucune expérience en tant qu'entrepreneur-promoteur.

Les difficultés financières surgissent rapidement. Le prêteur hypothécaire qui avait avancé la somme de \$1,9 million au promoteur, lui fait parvenir un avis d'enjoignant de remettre la totalité du prêt dans les 60 jours, à défaut de quoi, l'immeuble sera repris par la banque. Cette procédure faisait suite au défaut de paiement du prêt par le promoteur. Celui-ci ne peut remettre l'argent demandé et conteste l'action de la banque devant les tribunaux qui donnent finalement raison au prêteur. Le terrain et le premier immeuble, complété à 75 p. cent, deviennent alors la propriété de la banque.

Les pertes des acheteurs

Les quarante premiers acheteurs perdent les \$750 000 versés en acompte. Ces sommes n'étaient protégées d'aucune façon, le promoteur ne traitant avec aucun programme de garantie de maisons neuves. Il exigeait même que les chèques d'acompte soient libellés au nom de sa compagnie et non pas versés dans un compte en fidéicommis. Deux acheteurs, ayant payé leur unité comptant, perdront à eux seuls plus de \$140 000.

Une quinzaine d'unités étaient complétées et habitées au

moment de la reprise de possession par la banque. Aucun des résidents n'avait encore versé le solde du prix au promoteur, les prêteurs locaux manifestant déjà des reticences à financer l'achat d'unités dans cet ensemble. Ces quinze acheteurs, en plus de faire le deuil de leur acompte, seront évincés de leur unité. Aucune offre d'achat n'avait été enregistrée par le promoteur, limitant ainsi les possibilités de recours des acheteurs.

Les fournisseurs et sous-traitants

Au moment de la reprise de possession par la banque, l'immeuble était déjà grevé d'une quarantaine de «privileges», imposés par les fournisseurs et sous-traitants qui n'avaient pas été payés par le promoteur.

L'imposition d'un privilège par un créancier oblige le propriétaire en titre, dans ce cas-ci la banque, à régler toutes les sommes dues avant de pouvoir disposer de la propriété. Il y avait en tout pour \$1,2 million de privilèges. Même le sous-traitant ayant coulé les pilotis sur lesquels repose l'immeuble n'avait pas été payé un an après le début de la construction. La banque aurait pu éviter bon nombre de problèmes si elle n'avait pas négligé d'enregistrer l'hypothèque consentie au promoteur fautif. Dans les faits, bon nombre de fournisseurs avaient déposé des privilèges avant que la banque n'enregistre son hypothèque. Ces créanciers avaient donc présence sur la banque en ce qui a trait aux sommes à rembourser.

Le coeur du problème

La banque se retrouve donc avec un terrain et un immeuble inachevé. Elle ne peut elle-même s'imposer promoteur sans libérer tous les privilèges imposés sur la propriété. Il ne lui reste plus qu'à chercher un acheteur pour reprendre en main le projet. Mais voilà, qui voudra prendre un tel risque?

L'arrivée des professionnels

Un groupe d'hommes d'affaires, tous étroitement liés au domaine immobilier, s'intéressent à la propriété. Ils jugent le site magnifique: 700 pieds en bordure du lac et estiment que la demande pour les condos de villégiature demeurera encore très forte. Le défi consiste

non seulement à négocier l'achat de la propriété auprès de la banque mais aussi à régler tous les privilèges et à refaire l'image du projet auprès du public acheteur. Un seul créancier récalcitrant qui refuse l'offre de règlement proposée peut faire échouer la tentative de résurrection.

Le partage des compétences

C'est M. Gilles Champagne, investisseur immobilier connu, qui négociera le prix avec la banque. On achète pour \$1,9 million, plus les privilèges. C'est-à-dire que la banque se défait par le fait même de l'obligation de régler avec les créanciers. Un peu comme la compagnie Canadien Pacifique qui décide d'acheter Québécois, en s'engageant à rembourser les dettes accumulées par le transporteur.

Le projet immobilier possède déjà mauvaise presse auprès des prêteurs hypothécaires, non seulement à Magog mais aussi à Montréal et à Québec. Personne ne veut aider le groupe à se porter acquéreur de l'ensemble aux conditions habituelles.

Heureusement, les membres du groupe ont les reins financiers solides. Ils versent \$1,8 million comptant, puis à même leurs propres réserves et cherchent à faire financer une autre tranche de \$1,9 million par une institution financière. La réputation d'un des membres, M. Robert Morin, un des plus importants propriétaires immobiliers du Québec, permet d'obtenir la somme auprès d'une banque, concurrente de la première. Il fallait ensuite négocier avec les détenteurs des privilèges. Le groupe a dû déboursier \$60 000 de plus que prévu pour libérer la propriété de ces entraves. A chaque privilège était associé un procès qu'il fallait aussi régler. Un des associés, aussi avocat, s'occupe lui-même de toutes ces démarches, compliquées par le déménagement du Palais de justice de Sherbrooke.

Une fois qu'a été surmonté l'obstacle que constituaient les privilèges, on a dû procéder au parachèvement de l'immeuble. Aucun entrepreneur ne voulait soumissionner une somme forfaitaire pour un tel contrat, ne pouvant évaluer avec précision l'étendue et la nature des travaux. Les nouveaux propriétaires ont dû accepter de payer les travaux selon un tarif horaire. Le groupe

a ainsi payé \$1 million pour compléter l'immeuble, soit \$200 000 de plus que si le travail avait été exécuté à forfait.

Refaire l'image

Refaire l'image du projet auprès du public exigeait l'établissement d'un dialogue avec les anciens acheteurs des unités. Plus du quart d'entre eux ont décidé de racheter une unité dans l'immeuble. Les nouveaux promoteurs ont respecté leur premier choix en leur vendant les mêmes unités. Ne voulant surtout pas être associés à l'image de l'ancien promoteur, les nouveaux propriétaires du Memphré Club n'exigeaient que des acomptes minimum de \$5000. Tous les acomptes étaient cette fois-ci versés dans un compte en fidéicommis, administré par une fiduciaire locale.

On a même permis à plusieurs des anciens acheteurs de conserver sans frais des équipements qu'ils avaient choisis lors de la première transaction: bain tourbillon, moquette, foyer, etc. Le coût de ces options avait été défrayé par les nouveaux promoteurs au moment du règlement des privilèges.

Le projet est réussi

Le premier immeuble du projet est maintenant complété. Les 50 unités sont vendues et l'aménagement paysager est terminé alors que la construction des courts de tennis et de la piscine devrait être achevée au mois d'août. Le deuxième immeuble de l'ensemble de sept est en chantier depuis quelques semaines. Vingt p. cent de ses unités seraient déjà vendues. En tout, on prévoit construire 350 unités de condos, représentant un investissement de \$45 millions étalé sur les trois années que dureront les travaux.

Au dire de Gilles Champagne, président du Memphré Club, «il fallait être un peu fou pour se lancer dans une telle opération de sauvetage. Personne ne voulait toucher à ça.» Il avoue avoir eu plusieurs doutes pendant les 18 mois qu'ont duré les tracas.

«Seuls le partage des compétences parmi les membres du groupe et la confiance qu'on s'est manifestée nous a permis de réussir.» Va sans dire qu'il déconseille aux débutants et aux profanes de se lancer dans une entreprise aussi ardue.

Le jardinage

Des plantes qui s'accrochent aux pierres

FLORIAN BERNARD



Plusieurs espèces de plantes vivaces ou annuelles peuvent servir à garnir les murets de pierre. Certaines s'accrochent à la surface rugueuse de la pierre ou des murs de béton et de brique au moyen de petites ventouses. D'autres prennent racine dans les interstices et les cavités, où elles se contentent de quelques débris végétaux et d'un peu de terre. Un certain nombre, enfin, d'allure rampante ou tapissante, peuvent rapidement recouvrir les murets.

Parmi les plantes vivaces qui se contentent de prendre racine dans les interstices et qui durent des années, il faut accorder une place de choix aux jubarbes (*sempervivums*) et aux orpins (*sedums*). La jubarbe des toits (*sempervivum tectorum*) s'étale en ravissantes rosettes d'où émergent de longues tiges, portuses de fleurs rose-pourpre. Elle est parfaitement rustique, tout comme ses soeurs, la jubarbe des montagnes (*sempervivum montanum*) et la jubarbe-poule (*sempervivum heuffelii*). Différentes espèces d'orpin affectionnent les murets ensoleillés. Il leur suffit d'une bonne terre franche, dans une cavité, pour pousser allégrement. Parmi les espèces qu'on peut cultiver chez-nous, il y a tout d'abord l'orpin doré (*sedum acre aureum*), qu'on appelle aussi *poivre de muraille*, formant un coussinet recouvert de petites fleurs jaunes, et le magnifique orpin de Chine (*sedum spectabile*), à larges feuilles ovales, vert glauque, et à floraison mauve en fin d'été.

L'une des plus belles espèces est l'orpin rosé (*sedum roseum*), à feuilles ovales et rubanées, très rapprochées les unes des autres, avec des fleurs jaune pâle s'ouvrant en début d'été.

Plusieurs plantes tapissantes, vivaces et rustiques, peuvent rapidement garnir un muret de pierre, de béton ou de briques. Il faut les planter dans un bac rectangulaire, rempli d'une terre enrichie de tourbe horticole, qui s'égoutte bien, placé en haut du mur. Après les premiers gels d'automne, il faut retirer le bac du mur et le placer au sol, dans une tranchée, en le recouvrant d'un bon paillis.



La petite lobelia annuelle est une excellente plante tapissante pour garnir les murets de pierre ou de brique, ou pour orner les angles des escaliers de béton.

Les meilleures plantes tapissantes sont la *saponaire* à floraison rose, le phlox-mousse (*phlox subulata*) aux innombrables petites fleurs rosées, la gypsophile rampante (*gypsophila repens*) à floraison blanche ou rose, la matricaire blanche, l'alyse des montagnes (*lyssymachia nummularia*) à floraison dorée, la lysimaque (*lysimaquia nummularia*) à feuillage vert ou jaune, la belle campanule bleue des Carpates, la potentille tapissante (*potentilla verna nana*) qui forme un épais tapis vert recouvert de petites fleurs jaune or, la sagine (*arenaria verna*), la veronique tapissante (*veronica repens* ou *veronica rupestris*) aux petits épis de fleurs d'un bleu profond, le *pachysandra du Japon* à floraison blanche et au feuillage qui reste vert tout au long de l'année, la céraïste tomenteuse (*cerastium tomentosum*), le lamier panaché ou argenté (*lamium galeobdolon*) et plusieurs autres.

On peut aussi garnir les murets avec des plantes annuelles, surtout les vignes comme le *thumbergia alata* dont les vrilles s'accrochent aux moindres aspérités. C'est un grimpant annuel de croissance rapide qui se recouvre de petites fleurs blanches ou orangées, avec un coeur brun ou noir. La *lobelia* bleue ou rose convient également à la garniture des murs de pierre. Sa végétation en cascade se prête à l'ornementation des murets et des margelles. On peut aussi l'employer avec succès dans les corbeilles suspendues.

Les délicates *capucines*, aux fleurs carmin et aux graines comestibles, le *géranium-lierre*, les *gloires-du-matin*, le *houblon*, les pois de senteur (*lathyrus*), le cardinal grimpant, les *cardiospermums*, le lierre anglais annuel, les *cobées*, les *dolichos* et surtout les courges ornementales sont d'autres espèces grimpantes annuelles pouvant garnir rapidement les murets.

■ J'ai déjà lu quelque part que les fruits globuleux des rosiers sauvages étaient comestibles et excellents pour la santé. Pourriez-vous me fournir des renseignements à ce sujet? Quels sont les types de rosiers qui donnent de tels fruits? Louise McGuire-Côté, Montréal.

■ Les fruits des rosiers anciens, qu'on appelle des *cynorrhodons*, sont en effet comestibles et très riches en fer, en vitamine C et en d'autres éléments bienfaits. Généralement, on utilise les *cynorrhodons* des rosiers *Rugosa*, *Centifolia*, *Multiflora*, *Rubrifolia* et quelquefois *Canina*. Ils servent à réaliser de délicieuses confitures, des gelées et aussi des sirops. On peut également en faire des tisanes et des infusions. A noter que pour les gelées et les confitures, il faut ajouter environ 40 p. cent de sucre. Après la cuisson des *cynorrhodons*, il est essentiel de tamiser la pulpe pour éliminer les petits poils et les impuretés.

On trouvera des notes sur le jardinage en page K-7.

LOIGNON, DURAND, QUEVILLON

L'excellence

Respectez votre budget sans lésiner sur la qualité!

La maison de vos rêves est à quelques pas de chez-vous! Offrez-vous l'excellence à des prix qui sauront vous convaincre: **83,900\$**

hampden
Ste-Rose, Laval, sortie 13 nord de l'autoroute des Laurentides, à droite, boul. des Chénoues (1er feu de circulation), tél. 622-2720

(ou plus selon le modèle)
Le Buisson, Autouville-Témiscouma, sortie St-Jean (nord), boul. Pilon (nord), boul. Jacques-Bossé (nord), boul. Chénouette (est) tél. 620-1550

Le bricolage

Kiosque de jardin pour la sieste et le travail



LOUIS THIVIERGE

Le petit kiosque à toit ajouré qui est proposé ici peut combler les vœux de ceux qui veulent bien profiter des avantages du beau temps sans en subir les désagréments.

Le kiosque peut être utilisé à de multiples fins. Non seulement il peut servir à la sieste, à l'abri de son toit latté, mais il peut servir également à la réalisation d'une foule de travaux manuels allant du rempotage à la fabrication de divers objets. Son utilisation est en fonction du goût de chacun. La California

Redwood Association qui a conçu le projet propose le séquoia comme bois de premier choix.

Des dessins, à droite, suggèrent un aménagement à la fois agréable et fonctionnel. Le kiosque est érigé au-dessus du tiers central d'un patio dont un premier tiers sert à des meubles extérieurs tels que chaises et table et le dernier tiers, à des caissons de fleurs et à des boîtes de remisage.

Le dessin ne comporte aucune dimension. Il appartient à chacun de tenir compte des particularités de son terrain pour déterminer lui-même l'espace disponible pour la réalisation d'un tel projet qui peut être modifié pour l'adapter aux besoins et aux règlements municipaux qui pourraient régir pareille installation.

Le kiosque et le patio sont

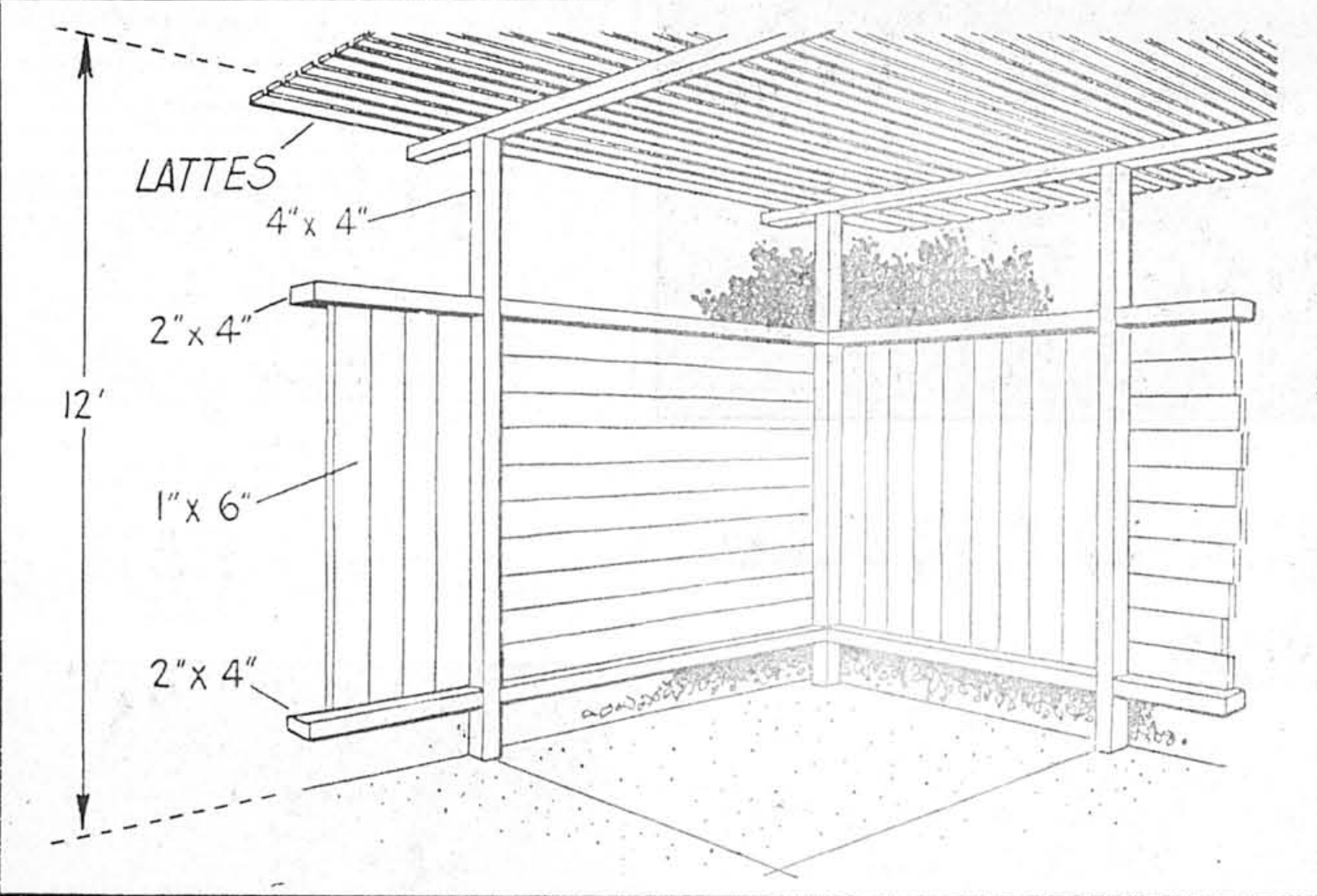
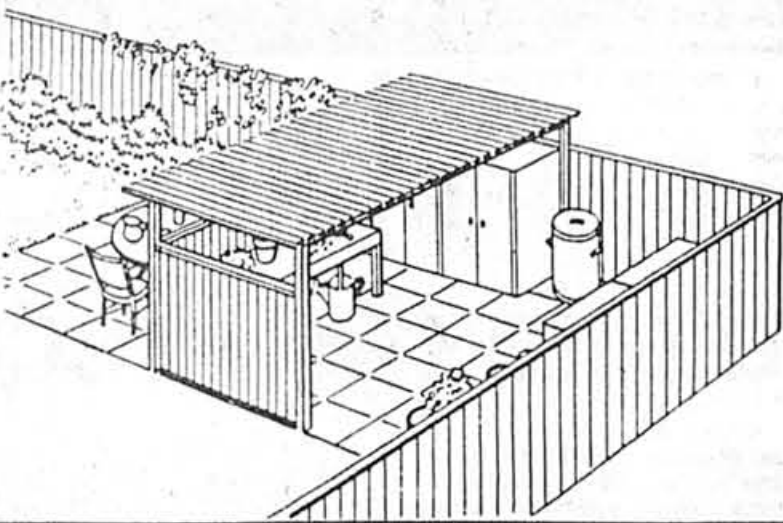
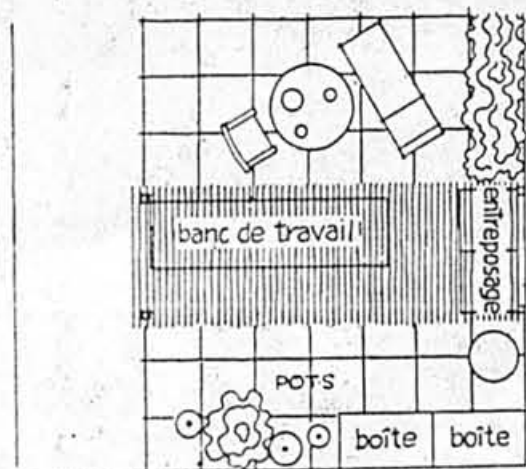
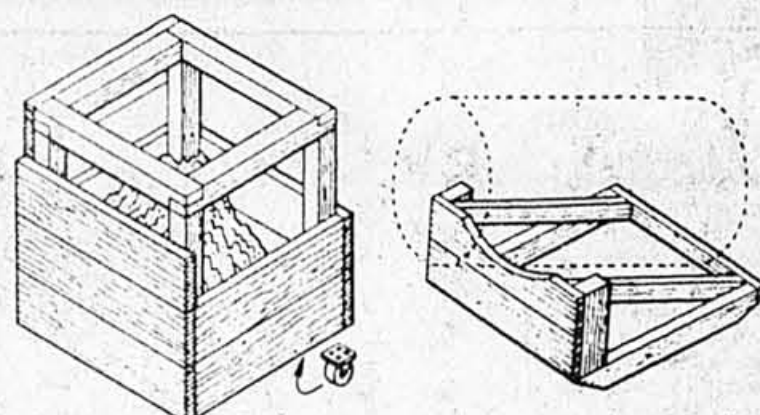
aménagés ici près du coin d'une clôture. Selon le terrain, on pourrait rattacher le kiosque à un garage ou à la maison. Avant d'entreprendre quoi que ce soit, il faut planifier soigneusement son terrain afin que le kiosque s'intègre bien et ne nuise pas aux autres activités dans la cour ou le jardin.

Le patio peut être fabriqué de bois traité sous pression ou être constitué de dalles de béton préfabriquées ou coulées sur place. Le kiosque est fermé sur trois côtés et abrite un banc de travail et des armoires de remisage pour pots et outils de jardinage. On peut aussi y loger une boîte de bois pour le terreau de rempotage et une poubelle sur support (voir petits dessins).

Les poteaux de 4x4 du kiosque sont enfoncés sous la ligne de gel. Le plan suggère une hauteur

de 12' hors terre. Si on estime que c'est trop élevé, on baisse à 10' ou 8'. Si le kiosque est long, on met un poteau au moins à tous les huit pieds et on se sert de soliveaux de 4x4. Les lattes doivent avoir au moins 1/4" d'épaisseur pour ne pas ployer sous la neige. Pour prévenir la déformation des lattes, on peut les soutenir provisoirement pendant l'hiver au moyen d'une planche en travers retenue par deux pièces de 2x4.

Tous droits réservés. Adresser toute demande de copie ou de reproduction intégrale ou partielle de cette rubrique à: Louis Thivierge, La Presse Ltée, 7, rue Saint-Jacques, Montréal, H2Y 1K9. Pour tout renseignement sur le bricolage, s.v.p. fournir adresse et numéro de téléphone. L'auteur ne s'engage pas à répondre à chacun.



On trouvera dans le prospectus provisoire une information détaillée sur les titres proposés. On peut se procurer le prospectus provisoire auprès de notre maison.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Les Résidences Vie-Nouvelle

«Pour personnes retraitées ou semi-retraitées»

Un concept unique réalisé par un groupe unique au cœur de Laval, cet immeuble est érigé près des centres commerciaux, des services financiers et des activités sociales. Les Résidences Vie-Nouvelle offrent une gamme complète de services.

Déductions fiscales 1987-1988:	1383\$
Souscription minimale:	5000\$

Les intérêts du financement de votre souscription sont déductibles d'impôts.

Le gain en capital n'est pas imposable jusqu'à concurrence de 100 000\$.

Rendement annuel sur investissement (10 ans): 25.2%.

Pour plus de renseignements composez le (514) 668-4344 entre 9 h et 21 h ou postez le coupon

A/S Les Placements Lunebourg Ltée
1600A, boul. Saint-Martin est, bureau 100
Laval (Québec) H7G 4R8
Gilles Lemire, directeur
LP 1-8-87

Sans la moindre obligation de ma part

Oui, j'aimerais obtenir un rendez-vous

Oui, j'aimerais avoir plus de renseignements sur votre projet

NOM.....

ADRESSE..... VILLE.....

No de tél. BUR..... RÉG.....

LES PLACEMENTS LUNEBOURG LTÉE
Courtier en contrats d'investissement

LES VOISINS

Bain mousse au canard

Les Résidences du Parc

Ensemble d'habitations en copropriété
Site des Terrains Angus
Bureau des ventes et résidence-temoin: 3566, Mont-Royal Est (accès par l'intersection Rachel Joliette)
Pour rendez-vous et renseignements: 523-2877 ou 445-8181
Ouvert de 13 h à 21 h du lundi au jeudi et de 12 h à 17 h les samedi et dimanche (en tout temps sur rendez-vous).

Monsard
LA PASSION DE CONSTRUIRE POUR MIEUX VIVRE

Protégez-vous contre le FEU et le VOL

SPÉCIAL D'AOÛT

À l'installation d'un système d'alarme **50% de réduction** Pour la 1ère année de raccordement à la centrale de surveillance

SYSTEMES: ALARME • FEU • SURVEILLANCE • INTERCOM

SÉCURITÉ ÉLECTRONIQUE

BROSSEAU

ESTIMATION GRATUITE
3256, GRANDE-ALLÉE, ST-HUBERT
678-3430 MTL 871-8407

MEMBRE ILEAD APCHQ MEMBRE CANASA

infodex

l'index de **La Presse**

Une mine de renseignements à la portée de vos doigts.

PHASE II

Au condominium «Le Presqu'île», vous vivez sur l'eau... ou presque!

Vos fenêtres sont vos plus beaux tableaux

En effet la situation privilégiée du Presqu'île vous fait bénéficier d'un panorama incomparable tant de jour que de nuit.

L'excellence de la construction et l'originalité de l'architecture en font un endroit inégalé ou la qualité de vie est primordiale.

À 5 minutes du métro Henri-Bourassa, près de tous les services, le Presqu'île est une oasis de luxe à prix compétitif.

Pour profiter du meilleur choix de condominiums et de penthouses de la phase II, communiquez avec le bureau de ventes

663-5412 sur rendez-vous seulement
600, place Juge Desnoyers, Laval

PHASE I vendue à 95%

Heures d'ouverture du bureau des ventes:
sur rendez-vous seulement du lundi au jeudi: de 13h à 19h.
samedi et dimanche: de 13h à 17h.

Rendez-vous 92

Dimanche

La Presse vous propose

L'histoire de l'église de la Visitation

Un article signé

Guy Pinard

La Presse

« Touchez Dubois »

ROBERT DUBOIS

collaboration spéciale

Finir le sous-sol

■ J'aurais besoin de petits conseils pour la finition de mon sous-sol. Il est d'une hauteur de 8'. Les 6' du haut sont isolés avec des feuilles d'isolant rigides, collées sur le ciment. Je prévois ajouter un 3" de laine minérale ainsi qu'un coupe-vapeur. Le tout sera recouvert de placoplâtre.

Le plancher de ciment est très plat et très sec. J'ai l'intention d'y poser un tapis. Est-ce que je serais mieux d'appliquer un coupe-vapeur avant? Si oui, est-ce qu'il existe des coupe-vapeur liquides qui peuvent s'appliquer au pinçeau?

Je ne mettrai pas de tapis sur toute la surface du sous-sol. Dans la partie atelier-bureau, je voudrais poser un linoléum ou de la parqueterie. Est-il nécessaire de construire un faux plancher ou est-ce que je pose ces recouvrements directement sur le ciment?

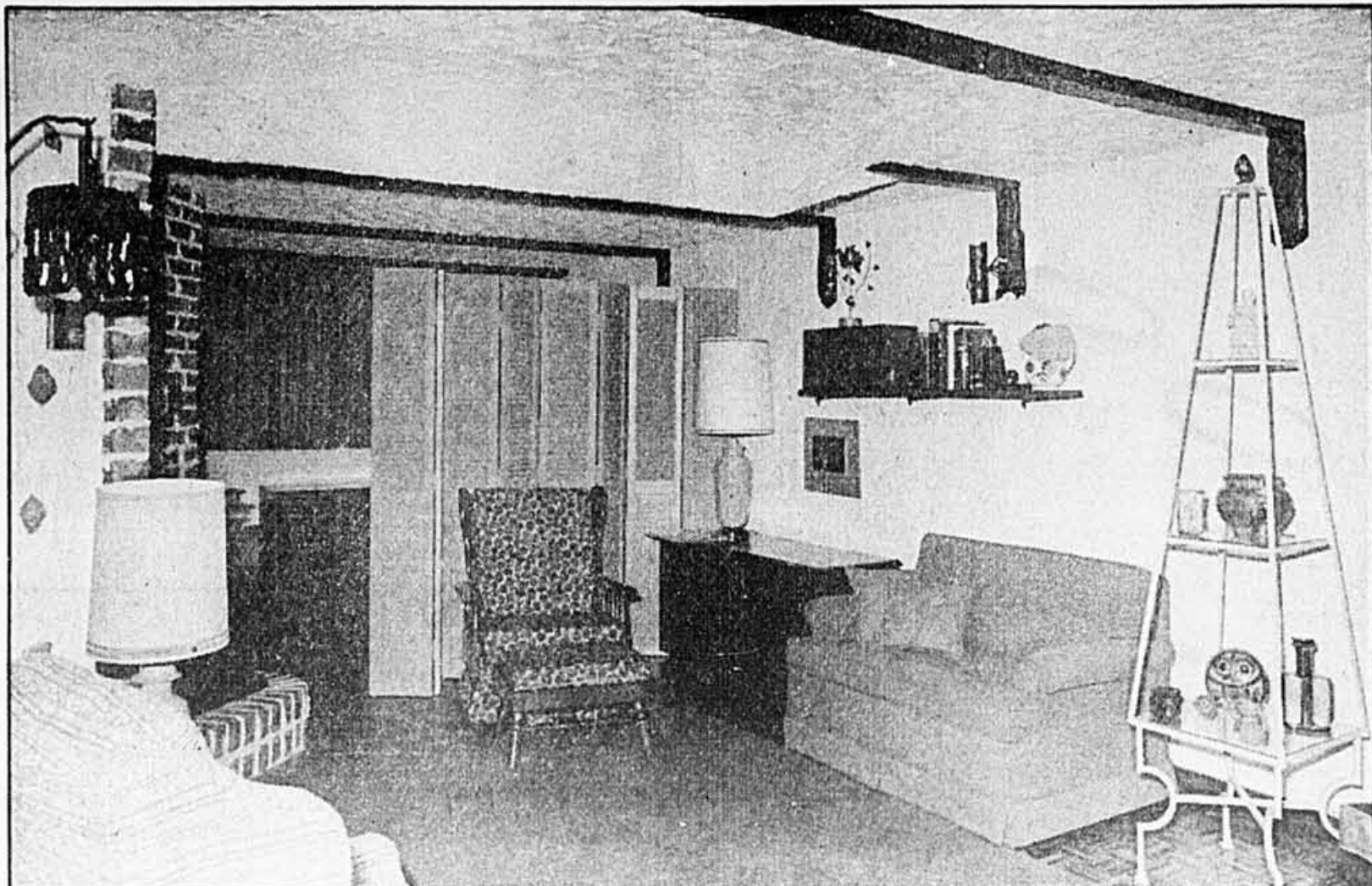
Conrad Girard
Boucherville

□ Les normes exigent que les murs soient recouverts soit de 2 1/2" d'isolant rigide ou de 3 1/2" de laine minérale. Il est fort probable que l'isolant qui se trouve présentement sur vos murs n'empêche pas les infiltrations par la solive de rive, c'est-à-dire au point de rencontre entre le haut des fondations et la charpente des murs du rez-de-chaussée.

L'isolant rigide collé à même le mur de ciment n'assure pas la meilleure protection. Il peut s'y créer des espaces d'air dans lesquels se forme du givre. Un travail bien fait vous oblige donc à enlever l'isolant actuel, d'isoler la solive de rive et à recouvrir à nouveau les murs d'un isolant neuf. La pose de laine minérale entre les montants de 2" x 3" permet de passer plus facilement les fils que si vous posiez des feuilles d'isolant rigide.

Il n'est pas indispensable de poser un coupe-vapeur sur votre plancher sec si vous prévoyez y poser de la moquette. Il n'existe pas, par ailleurs, de coupe-vapeur sous forme liquide.

La pose d'un linoléum sur un



Plusieurs options s'offrent aux personnes qui veulent se lancer dans la finition du sous-sol de leur maison.

PHOTOTHÈQUE LA PRESSE

plancher de ciment ne représente pas d'inconvénients majeurs. Il en est autrement de la pose de parqueterie. Il faut dans ce cas, toujours construire un faux plancher sur lequel seront fixées les planches de bois franc.

Échangeur de chaleur

■ Je viens vous demander conseil à propos d'appareils appelés « ventilateur récupérateur de chaleur ». Est-ce qu'un tel appareil est bon pour une résidence privée?

R. Lozeau
Montréal

□ Le ventilateur récupérateur de chaleur est un appareil qui s'avère d'une grande utilité dans une maison bien isolée. Par un système de conduits et de ventilateurs, l'air vicié de la maison est entraîné vers l'extérieur et une quantité égale d'air frais est aspirée vers l'intérieur. On évite ainsi le problème de la pression négative causé par une

sortie d'air qui n'est pas remplacée par une entrée équivalente d'air frais.

De plus, les VRC possèdent une boîte métallique reliée aux conduits, dans laquelle la chaleur de l'air expulsé est transférée à l'air froid qui entre. On réussit ainsi à assurer la circulation et le remplacement de l'air sans pertes excessives de chaleur. Ces appareils possèdent donc un net avantage par rapport aux ventilateurs conventionnels qui ne font qu'expulser l'air de la maison, augmentant ainsi les frais de chauffage pendant l'hiver.

Il ne faut pas confondre les VRC, aussi appelés échangeurs de chaleur, avec les « échangeurs d'air ». Ceux-ci, tout en assurant l'expulsion d'air vicié et l'arrivée d'air frais dans la maison, n'effectuent pas de transfert de chaleur.

L'installation d'un VRC accroît de beaucoup le confort dans les pièces. Non seulement l'air y est-il moins vicié mais la poussière y est aussi moins présente. Les personnes souffrant d'allergies apprécient beaucoup cet avantage.

La pose d'un VRC est conseillée dans les maisons dont le degré d'isolation élevé empêche la maison de respirer. Les changements d'air, qui habituellement s'effectuent par les interstices des cadres de portes et de fenêtres, ne se font plus. Avant d'acheter un VRC il faut donc s'assurer que la maison soit bien isolée. A défaut de quoi, l'appareil perd beaucoup de son efficacité puisque l'air vicié se faufile à l'extérieur par d'autres voies. Il faut compter dépenser de \$1000 à \$2000 pour l'achat est la pose d'un VRC, selon la marque et le taux d'efficacité. Ces appareils sont installés soit dans le sous-sol, soit dans l'entretoit.

Rappelez-vous que ces appareils ne réduisent pas votre facture de chauffage. Ils ne font que récupérer une partie de la chaleur expulsée. Les VRC vous permettent de limiter les pertes d'énergie normalement attribuables aux changements d'air.

Dénouement heureux

■ J'ai lu votre récent article portant sur la protection du consommateur dans le domaine immobilier. Je vous avais d'ailleurs téléphoné au sujet d'un condo qui n'a jamais été terminé par l'entrepreneur. Celui-ci avait fermé boutique pour débiter un nouveau projet ailleurs, dans le même quartier. Je me suis reconnue dans le deuxième exemple de « cas tristes » que vous décriviez dans votre article.

Ci-inclus une lettre que nous avons fait parvenir au ministre de l'Habitat qui résume sommairement les démarches faites par les 15 copropriétaires de l'immeuble dont j'étais la porte-parole.

Nous avons eu la chance d'avoir un excellent avocat. Voici comment il a réglé notre problème. Il a trouvé une clause du contrat de prêt non respectée par la Caisse Populaire qui finançait notre achat. Il a donc engagé des poursuites de \$500000 contre la dite Caisse et nous avons cessé de rem-

boursier nos hypothèques pendant seize mois.

Après plusieurs mois de négociations, nous avons signé le règlement suivant: la Caisse s'engage à payer 85 p. cent des privilèges imposés par les fournisseurs non payés par le promoteur en plus des frais juridiques encourus. De notre côté, chacun des copropriétaires a dû payer pour compléter la construction de l'immeuble et paiera 1 p. cent des privilèges (maximum de 1500\$ chacun). Nous avons, en tout, dépensé 35000\$ pour achever la bâtisse. La période d'amortissement de nos hypothèques a été réduite de 20 ans à 18 ans. Dans mon cas, je paie maintenant 275,82\$ par mois plutôt que 267,67\$. Je vous remercie pour les conseils que vous m'avez donnés. J'ose croire que nous nous sommes sortis honorablement de ce borborygme immobilier.

Claire Goyer
Montréal

□ Les copropriétaires de l'immeuble qu'habite Mme Goyer ont connu tous les déboires. Plusieurs d'entre eux ayant quitté leur ancien logement ont dû aménager dans des unités inachevées et accepter de vivre pendant plusieurs semaines sans électricité, ni eau chaude.

L'entrepreneur avisa ensuite ses clients qu'il se trouvait en situation financière difficile. Il avoua avoir utilisé les acomptes pour régler des problèmes financiers personnels. L'entrepreneur les a toutefois assurés qu'un bailleur de fonds lui permettrait de terminer les travaux dans les quinze jours suivant leur réunion.

Les Fournisseurs se sont alors mis à déposer des privilèges et à entamer des poursuites contre l'entrepreneur. Celui-ci déclara faillite. L'entrepreneur malgré ses affirmations, n'avait jamais souscrit au programme de garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

Les Offres d'achat utilisées par le vendeur spécifiaient que les acheteurs s'engageaient à demander un prêt hypothécaire auprès de la Caisse Populaire. Celle-ci avait commencé à payer le constructeur et à prélever des remboursements hypothécaires à même les comptes des copropriétaires sans que les unités soient équipées ni d'eau, ni d'électricité.

Je suis heureux d'apprendre que la ténacité des copropriétaires et la compétence de leur avocat soient venues à bout d'un système qui joue depuis trop longtemps contre les intérêts et les droits élémentaires des acheteurs de maisons neuves.

Domaine St-Charles
Pierrefonds Tél.: 620-3575

MAINTENANT EN VENTE POUR OCCUPATION EN AUTOMNE 1987

DANS UN SITE FABULEUX,
8 luxueux modèles,
prix de 92 400\$ à 140 000\$
MAISONS UNIFAMILIALES
à proximité des centres commerciaux et écoles

ITINÉRAIRE: Autoroute Transcanadienne, sortie 50 vers le nord jusqu'à la rue Antoine-Faucon, à gauche vers les maisons témoins.

G. GAZAILLE
Bureau principal: 695-2823

POINTE-CLAIRE BIENTÔT
620-3575

UNE VRAIE BEAUTÉ QUI DURE.

Village Sunnybrook
Prix préconstruction, maintenant en vente dans un site fabuleux, à proximité du métro et des centres commerciaux et écoles, à 20 minutes du centre-ville.
Autoroute 40, direction ouest, sortie Henn-Bourassa, suivre la voie de service jusqu'à la rue Sunnybrook, à droite, jusqu'au bureau des ventes.
Tél.: 684-2467

Domaine de la Marina / Ile Perrot
Projet de 270 unités, près du lac St-Louis et des services publics. Taxes 1600\$.
2-20, sortie Perrot (à l'ouest du pont Ste-Anne), jusqu'aux maisons témoins.
Tél.: 453-0479

CONDOMINIUMS

CONDOMINIUM À VILLE SAINT-LAURENT

LA SÉCURITÉ
à partir de
94,500\$
(pour 2 chambres à coucher)
PHASE I

Poste de garde à l'entrée principale, surveillance électronique et accès contrôlé par cartes magnétiques. Aux Tours de Liesse, vous vous sentirez bien en sécurité.

Et vous pourrez dormir tranquille: le projet est réalisé par Grilli, l'un des plus importants constructeurs domiciliaires au Québec.

Autres caractéristiques:

- Construction en béton avec insonorisation et isolation supérieures
- Conception architecturale unique éliminant les couloirs
- Climatisation individuelle
- Verrière
- Espace de stationnement intérieur chauffé

Une réalisation signée **Grilli**

Groupe immobilier Grilli inc.

LES TOURS DE LIESSE INC.
Bureau des ventes: 2300, avenue Ward, angle Alexis Nihon, Ville St-Laurent (Sortie 55 de la Transcanadienne) 747-1543

FONDATION QUÉBÉCOISE EN ENVIRONNEMENT

Devenez ami(e) de la Fondation

Faites parvenir votre contribution de 10,00\$ à:
La Fondation québécoise en environnement
C.P. 1055, Succursale Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1C2

SQUARE GRASSET
Ahuntsic à son plus chic!

Phase II
Nouveaux modèles avec balcon et solarium

Appartements-modèles ouverts du lun. au jeu. 12h à 20h
sam. dim. 12h à 17h

Christophe Colomb
au nord de métropolitain

Construction Ma Baie Inc.
381-1255
381-1010

B I A R R I T Z

IMAGINEZ... AU COEUR DE L'ÎLE-DES-SŒURS

Un immeuble de prestige sur une île entièrement privée.
Conçu par les architectes Cardinal et Hardy et Desmarais Tornay.
Summum du luxe inégalé. Prix à partir de 321 000 \$.
Pour renseignements: Mme Ghyslaine Vincent, directrice du marketing.
Du lundi au vendredi de 8 h à 16 h.

GROUPE IMMOBILIER St-Jacques
766-3504



**Vous cherchez une maison?
Sans hypothèque préétablie,
vous risquez de tourner en rond...**

Vous aviez trouvé la maison de vos rêves, tout était parfait. Vous avez commencé à faire des calculs et vous vous êtes aperçu que vous n'aviez pas les moyens de l'acheter. Ça ne serait pas arrivé si vous aviez eu une hypothèque préétablie de la Banque Royale.

Qu'est-ce que l'hypothèque préétablie?

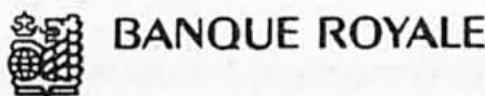
C'est un nouveau service gratuit que la Banque Royale offre aux gens qui songent à acheter une maison. Détenir un certificat d'hypothèque préétablie de la Banque Royale peut vous procurer un avantage réel si un vendeur a plusieurs offres d'achat parce qu'avec vous, il saura qu'il ne transige pas dans l'a-peu-pres. Car une hypothèque préétablie vous aura permis de savoir précisément quelle gamme de prix convient à votre budget, combien vous pouvez emprunter et à combien s'éleveront vos versements.

Mode de paiement personnalisé

Vous avez bien sûr la possibilité d'effectuer le remboursement de votre hypothèque selon celui des 4 modes de paiement qui vous convient: à la semaine, aux deux semaines, au mois ou deux fois le mois.

L'hypothèque préétablie est un service gratuit et le taux d'intérêt que la Banque vous a accordé est garanti pendant 60 jours, même si les taux hypothécaires devaient grimper durant cette période.

Renseignez-vous sur les nouvelles hypothèques préétablies de la Banque Royale, c'est une façon intelligente de ne pas tourner en rond.



Parlez-moi d'une banque... Royale!

CONDOMINIUMS

**le Domaine Montlauboïis...
c'est la nature tout confort**

Enclave de 1280 acres
Ancienne réserve de chasse et de pêche
de la famille Ogilvy

Terrains à vendre • boisés
• bord de lac
• vue panoramique/accès au lac

Situé à 10 minutes de Ste-Adèle
et de St-Sauveur, sortie Mont-Rolland (67),
le Boulevard Mont-Rolland conduit
à l'entrée du Domaine.

Information: T.A.F. Immobilier inc. 522-1716 224-7747

**UN CONDO?
Tout cherché...
J'ai trouvé!**

À La Cité de La Prairie

L'endroit par excellence sur la Rive-Sud. Ce cite ne finira plus de vous étonner. Vous serez heureux d'y vivre. Vous y retrouverez le calme et la joie de vivre à tous moments. Une vue panoramique sur le majestueux fleuve St-Laurent, à proximité d'un petit lac; des équipements sportifs et de détente égayeront votre quotidien (piscine extérieure chauffée, bain tourbillon, sauna; centre sportif et terrain de golf attenant à votre demeure). Et tous les services tout près - centres commerciaux, restaurants, service de transport en commun, à 5 minutes du pont Champlain et de toutes les autoroutes, un service de sécurité, conciergerie, etc...

ET TOUT CELA À PARTIR DE 59,900 \$. OUI! VOUS AVEZ BIEN LUI!
Construction en béton de qualité; insonorisation supérieure.

**NOUVEAUX
CONDOS**

• Occupation immédiate •

Choix de 3 1/2 et 4 1/2.
Grand 5 1/2 (2 salles de bain)
à partir de 95,000 \$.

**Alors, si c'est ce que
vous recherchez
VENEZ Y VIVRE**

Nous avons 4 splendides condos
meublés pour vous recevoir.
Mais ne tardez pas trop!

Les heures de visite sont du
lundi au vendredi:

de 13 heures à 20 heures

et les samedi et dimanche:
de 13 heures à 17 heures.
Renseignements: 659-8595
659-3134

Le Balmoral

Tout cherché...

J'ai trouvé!

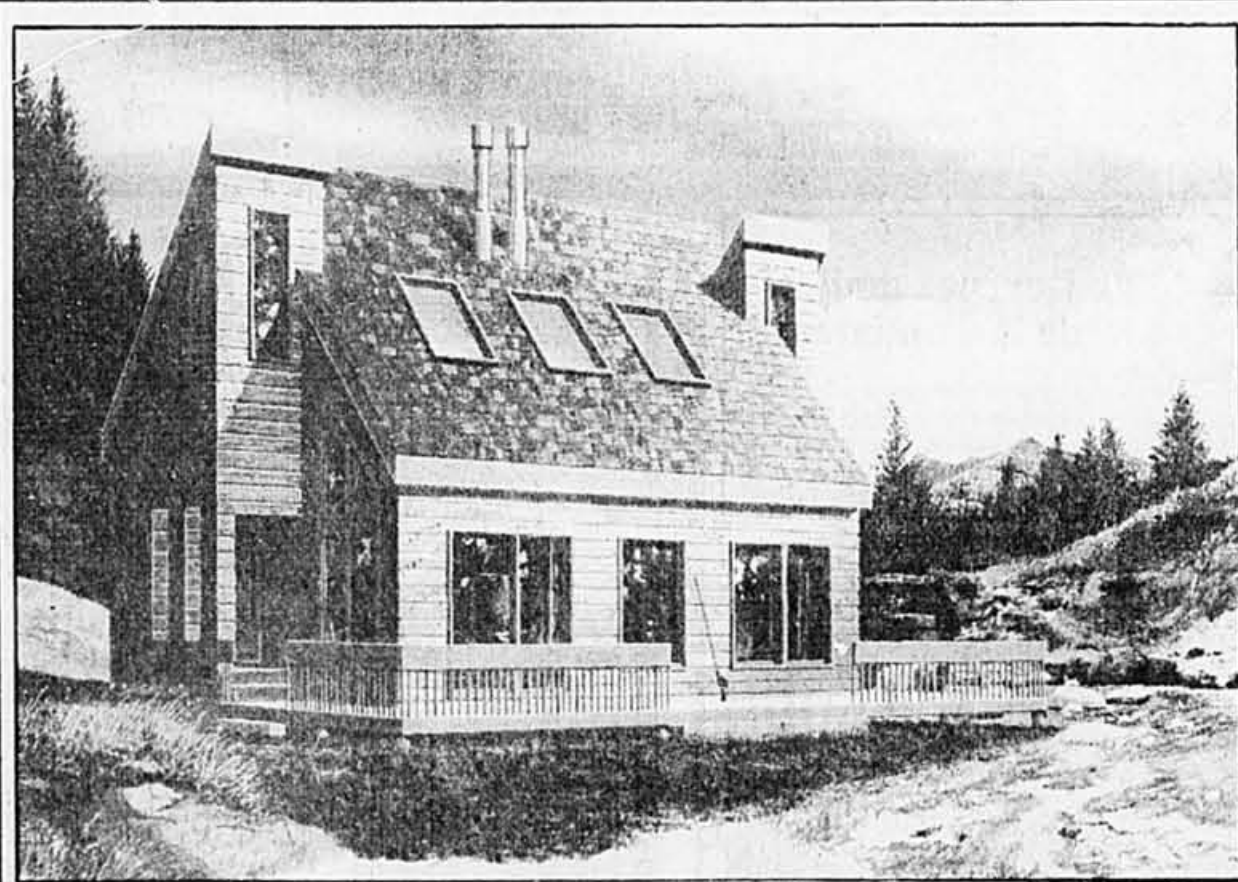


Le Balmoral

40, boul. Balmoral, La Prairie

UNE RÉALISATION DE:
**SERVICO
SERVICES
IMMOBILIERS**

LA MAISON



Modèle L-1917

Type: Maison design genre chalet
4-saisons.
Programme: Rez-de-chaussée: cuisine/dinette, salle à manger, vivoir, salle de bains/buanderie. Etage: 2 chambres et coin toilette. Sous-sol aménageable.
Plan: Ouvert.
Surface habitable: 113,76 m² (1264 pi²).
Revêtements extérieurs: Bois traité sous pression à l'oblique et à l'horizontale et bardeau d'asphalte.
Éléments utilitaires: Vaste perron à l'avant se prolongeant sur les côtés avec porte de service bien abritée. Portes-fenêtres à l'avant et sur le côté salle à manger.

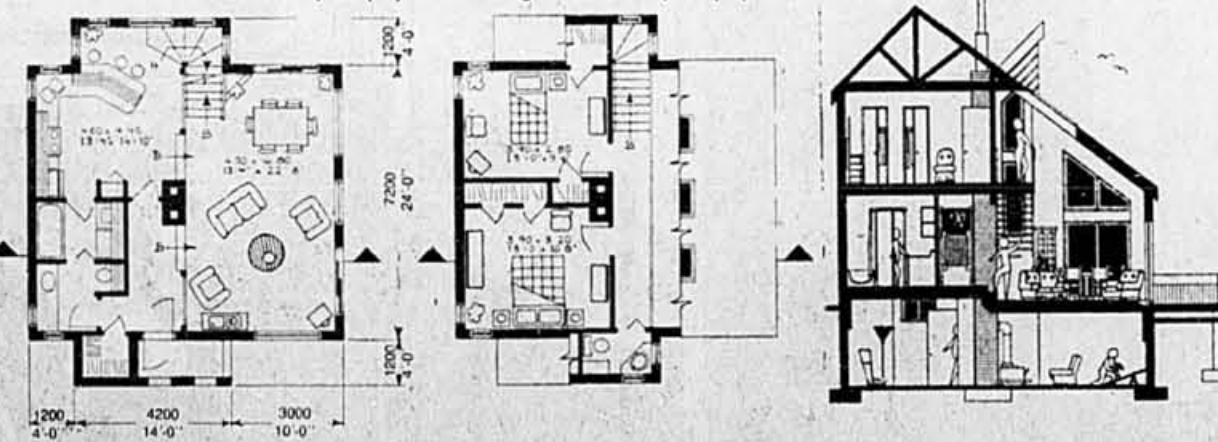
Particularités: Salle à manger et vivoir rabassés. Cheminée à deux conduits. Mezzanine à l'étage permettant l'accès aux chambres et à un coin toilette. Construction relativement simple avec fenestration généreuse.

MODÈLE TIRÉ DU MAGAZINE
**PLANS DE
MAISONS
DU QUÉBEC**



Rez-de-chaussée 70,56 m² (784 pi²)

Etage 43,20 m² (480 pi²)



Un autre plan de qualité conçu et réalisé par:
LES DESSINS DRUMMOND INC.

Le plan proposé est dessiné en mesures métriques et anglaises. Il comprend le plan des fondations, le plan de planchers, le plan des quatre élévations ainsi que le plan d'escaliers et la coupe des murs.

Généralement, 4 copies additionnelles sont requises pour la construction d'une maison (municipalité, prêteur, estimateur, contracteur...). Le coût des plans vendus n'est pas remboursable. Toute maison ayant une serre ou une superficie vitrée généreuse devra présenter sa façade vitrée au sud pour répondre à certaines exigences.

Faites-moi parvenir le modèle **Modèle L-1917**

premier cahier de plan complet (140\$) _____
 () cahier(s) additionnel(s) à 15\$ chacun _____
 ou notre **PLAN BUDGET** (240\$) _____
 (5 cahiers de plan, liste de matériaux, calcul de chauffage, plan de plomberie)
 ou notre **SUPER PLAN BUDGET** (275\$) _____
 (8 cahiers de plan, liste de matériaux, calcul de chauffage, plan de plomberie)

Chèque ou mandat poste faits à l'ordre de: **Frais d'emballage (8\$)** _____
LES DESSINS DRUMMOND INC. "C.O.D." si applicable (3\$) _____
 Adressez le tout à: **Les Maisons Québécoises** Taxe prov. (9%) _____
 s/s La Presse
 Service de l'information
 7, rue St-Jacques, Montréal
 QC H2Y 1K9

Chèque C.O.D. Master Card N° _____ Visa _____
 Date d'émission _____ Date d'expiration _____

NOM _____
 ADRESSE _____ TÉL.: _____
 VILLE _____ CODE POSTAL _____

TOTAL _____

**POUR TOUT PROJET DE MAISON,
ÉCRIVEZ À L'ADRESSE CI-HAUT.**

**COMMANDE
TÉLÉPHONIQUE** Montréal (514) 353-5410
 Extérieur de Montréal (819) 477-3315
 Du lundi au vendredi: 8 h 30 à 12 h 00 - 13 h à 16 h 30

les maisons québécoises

Rénovation

Des gouttières percées peuvent obliger bientôt à de très coûteuses réparations



Laurier Cloutier

De vieilles gouttières percées, que le propriétaire néglige de remplacer, peuvent obliger à effectuer de très coûteuses réparations aux murs et fondations de sa maison.

L'eau qui s'infiltre accélère la détérioration des murs extérieurs, l'effritement de la brique et la fissuration des fondations.

La maçonnerie absorbe trop d'eau et ne la rejette pas assez vite, déclare Jules Auger, architecte et professeur à l'Université de Montréal et à l'Heritage Montréal sur la rénovation. Sous l'effet du gel et du dégel, la brique éclate.

Sans gouttière ou parapet adéquat, l'eau peut s'infiltrer dans les murs. Les solins rouillés et les allèges pourries laissent pénétrer l'eau, déclare l'architecte Auger qui, dans ses cours à l'Heritage Montréal, donne des conseils sur notamment divers problèmes de structure, de briques effritées, de joints détériorés, de boiseries défraîchies, etc.

Eponge

La brique de pierre qualité, de chaux par exemple, ou « celle qui a été nettoyée au jet de sable » se transforme en éponge, ou presque, et se désintègre beaucoup plus rapidement.

Le rénovateur pourra plus facilement restaurer sa façade de maçonnerie lorsqu'elle est constituée de murs non poreux; s'il s'agit alors d'enlever le revêtement qui cache le carré de bois.

Lorsque le mur de pierre ou de brique se bombe, c'est qu'il est en train de se détacher de la charpente de bois à cause d'une infiltration d'eau.

Danger public

C'est un danger public. Une stabilisation temporaire s'impose, avec des tirants. Le propriétaire risque toutefois une plus grande infiltration d'eau dans son mur. Les tirants créent également un pont thermique qui laisse s'échapper la chaleur et pénétrer le froid.

La correction permanente exige une réfection d'une grande partie du mur, le plus tôt possible, avertit le professeur Auger.

Brique colorée

Par ailleurs, une couche de peinture à l'huile appliquée sur la brique y emprisonne un taux d'humidité qui peut également provoquer son éclatement.

Jules Auger poursuit que « la prétendue imperméabilisation de la brique fait plus de tort que de bien en empêchant le mur de respirer ». Le bricoleur trouvera de la brique ancienne qui se marie bien pour remplacer celle qui s'est effritée. Il peut aussi recouvrir de stuc ou d'une toile nervurée et prépeindre un mur latéral ou arrière dont la brique s'effrite.

C'est souvent par les joints de mortier que l'eau s'infiltrer dans la brique, entre le mur et les allèges, les cadres de fenêtres ou les contre-solins du toit. Le propriétaire doit étanchéifier tous ces joints, mais avec un produit de scellement approprié.

Il doit toutefois se méfier du mortier mal choisi qui peut causer de sérieux dommages.

Après avoir gratté à la main le mortier effrité sur une profondeur d'un pouce et l'avoir remplacé, il faudra polir au fer rond les surfaces des nouveaux

joints, pour un renforcement uniforme sur tout le mur. On gratte souvent le nouveau joint avec un outil pointu pour lui donner un air effrité par les intempéries.

Jointoyer ne suffit pas

Celui qui se contenterait de jointoyer n'obtiendrait qu'une surface malpropre avec un joint plus large que celui d'origine.

Les trous espacés des chantelières, dans la rangée inférieure de la brique, laissent s'échapper l'excès d'humidité et doivent être bien dégagées après la réfection du mur.

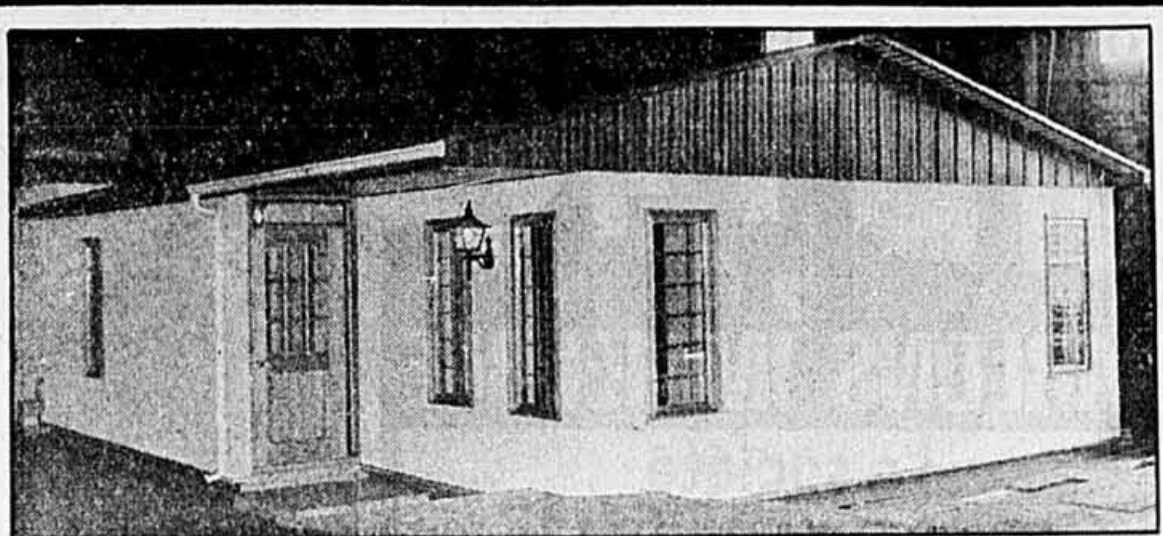
Par ailleurs, la méthode la plus douce reste la meilleure pour le nettoyage d'un mur de maçonnerie, très vulnérable. Une brosse douce avec de l'eau et du savon ou des jets spéciaux durant une semaine font l'affaire.

Jules Auger déconseille de peindre la pierre ou la brique effritée. Mais si le mur de la résidence à restaurer est déjà peint, il vaut mieux le laisser tel quel car le difficile décapage pourra causer d'autres problèmes. Le mur paré de peinture risque fort d'être en mauvais état.

Par contre, « les boiseries extérieures paraissent souvent dans un état beaucoup plus lamentable qu'elles ne le sont en réalité ». Le remplacement des allèges pourries et un coup de pinceau peuvent tout rafraîchir rapidement.

Le métal, celui des mains courantes par exemple, doit être entretenu avec soin car une fois rouillé, il devient difficile à remettre en bon état.

Jules Auger conclut que le rénovateur doit s'assurer, avant d'entreprendre des travaux extérieurs d'importance, qu'il ne ternira pas le caractère architectural de sa rue. « Il est essentiel de respecter le style d'origine de la façade de la résidence pour maintenir l'harmonie avec le quartier. »



Un milieu peu propice aux investissements.

PHOTO RENE PICARD, LA PRESSE

La maison préfabriquée au Canada

ROBERT DUBOIS
collaboration spéciale

■ L'industrie de la maison préfabriquée canadienne ne connaît pas le même essor qu'aux États-Unis, qu'en Suède et au Japon. La Société canadienne d'hypothèque et de logement s'est demandé à quoi était attribuable ce retard. Les résultats de son enquête paraissent dans un document de recherche intitulé : « Les perspectives d'avenir de l'habitation préfabriquée au Canada ». La faible proportion du marché, qu'occupe la maison usinée est, selon cette étude, attribuable en bonne partie au manque d'intérêt des pouvoirs publics.

En Suède, aux États-Unis et au Japon, les gouvernements soutiennent beaucoup plus qu'au Canada le secteur des maisons préfabriquées. Ils vont jusqu'à adopter des politiques nationales et des techniques d'application destinées à mettre cette forme d'habitation en concurrence directe avec la construction conventionnelle sur chantier. Le Canada, quant à lui, n'a pas de politique nationale en ce sens.

La grosse différence entre l'attitude du Canada et celle des autres pays réside dans l'ampleur des activités de recherche et de développement, qui sont menées par les secteurs public et privé, pour promouvoir la maison préfabriquée. Au Japon, par exemple, les sociétés consacrent au moins 2 p. cent de leur budget d'exploitation à la recherche et au développement. Aux États-Unis, on a stimulé la réalisation d'un grand nombre de lotissements originaux, où les gouvernements et les pouvoirs privés travaillent conjointement à l'élaboration de projets expérimentaux. Ce genre de réalisation ne se retrouve pas à la même échelle au Canada.

Au Japon et en Suède, les maisons usinées sont considérées comme étant haut de gamme. Les fabricants n'ont pas, comme c'est le cas au Canada, à se battre contre une mauvaise image de leur

produit. Il y a encore des municipalités canadiennes qui considèrent comme étant de qualité inférieure toutes les maisons usinées.

L'industrie canadienne n'a pas élargi sa gamme de produits, ni développé sa capacité d'adaptation créative au même point que les autres pays. Au Japon, le secteur de la maison préfabriquée peut produire plus de 500 modèles de maisons, en fonction des goûts personnels des clients. Aux États-Unis, on peut fabriquer n'importe quel type d'habitation de faible hauteur. Cette diversité de produits n'existe pas au Canada. Ce qui explique en partie pourquoi les municipalités jugent ce type de construction sans originalité et sans variété.

Au Canada, les marchés sont évidemment plus restreints qu'aux États-Unis et au Japon. Même en Suède, où ils sont peu étendus, la demande pour la maison usinée est stabilisée par l'existence de programmes de financement incitatifs. Au Canada, les hauts et les bas excessifs subits par la demande créent un milieu peu propice aux investissements dans la construction d'usines.

La plupart des entreprises canadiennes n'ont pas les capitaux nécessaires pour financer la mise au point de l'application de techniques nouvelles ou pour améliorer les installations existantes. Les prêteurs hésitent à aider cette industrie en raison des incertitudes qui pèsent sur l'avenir du marché de l'habitation. En Suède et au Japon, plusieurs organismes gouvernementaux soutiennent le développement de l'industrie. En Suède notamment, l'existence de prêts hypothécaires à faible taux d'intérêt, doublée de la déductibilité des coûts d'intérêt garantissent à l'industrie un marché stable et constant, même en période de ralentissement économique.

Les usines canadiennes n'ont malheureusement pas l'équipement voulu pour adapter leurs produits à différents marchés. Selon la SCHL, cette faiblesse handicaperait de plus en plus le Canada sur le marché des exportations dans la concurrence avec les firmes suédoises.

HABITAT

la faitière

résidences secondaires, copropriétés

Dans un sous-bois, au coeur de la vallée de St-Sauveur, un projet se dessine...

Véritable paradis pour le skieur et l'estivant, la faitière peut devenir un lieu de séjour privilégié, à seulement 60 kilomètres de Montréal.

300, Chemin Beaulne, Piedmont
1-227-2681

Autoroute 15, sortie 60 à droite, boul. Robert à droite, Ch. des Frères

PHASE II MAINTENANT EN VENTE

CONDOMINIUMS

Le Manoir St-Sauveur.

Tous les condominiums de la Phase I ont trouvé acquéreur.

Inscrivez-vous sans tarder à la Phase II.

L'adresse la plus prestigieuse à St-Sauveur.

Le Manoir St-Sauveur. Un concept unique en matière de condominiums. Offrant à l'acheteur avisé tout le luxe d'une somptueuse propriété nichée dans un coin de pays enchanteur, en plus d'un accès direct à l'hôtel et centre de congrès le plus chic des Laurentides.

Et tous ces avantages sont réunis sur un même site, au coeur du pittoresque village de St-Sauveur.

Le Manoir St-Sauveur. Un placement dont vous vous félicitez, une occasion unique dont vous devez profiter avant qu'il ne soit trop tard.

Pour découvrir les charmes du Manoir St-Sauveur et de son domaine, téléphonez dès aujourd'hui à M. Lamarre ou M. Seigmann au (514) 430-3516 ou au (514) 227-1811.

- SPA-santé
- Piscine intérieure
- Courts de tennis et de racketball
- Stationnement intérieur
- Femmes de chambre

EN CONSTRUCTION PHASE I: VENDU.

LE MANOIR ST SAUVEUR

Des condominiums à la campagne.

Le Manoir St-Sauveur
Rue de la Gare, St-Sauveur des Monts
Québec, Canada J0R 1R0

Vous trouverez sur place notre bureau, maintenant ouvert 7 jours par semaine, de 11h à 18h.
M. LAMARRE
M. SEIGMANN
(514) 430-3516
(514) 227-1811

Pour vos recherches sur l'actualité
Demandez

infodex

l'index de La Presse

Abonnement
La Centrale des bibliothèques (514) 382-0895

CONDOMINIUMS

Publireportage

PARLONS IMMEUBLE

La société en commandite (1)

Il y a plusieurs façons d'investir. On peut, entre autres, acheter une maison à revenus, investir dans des fonds hypothécaires ou acheter des parts d'une société en commandite.

L'investissement immobilier via une société en commandite est de plus en plus populaire. Cela s'explique principalement par l'attrait des abris fiscaux qui y sont rattachés. De plus, cette formule permet d'investir dans des immeubles de quelques millions de dollars avec un capital relativement peu élevé.

Mais attention! Comme tout autre investissement, la société en commandite n'est pas sans risque. Avant d'acheter des parts, il faut prendre certaines précautions et bien étudier le prospectus. On doit également avoir recours à l'avis de conseillers juridiques et fiscaux pour s'assurer que ce placement nous convient.

Définie par la loi

La société en commandite est définie par le Code civil depuis plus d'un siècle et elle doit être inscrite au bureau d'enregistrement. Elle est également régie par la loi sur les valeurs mobilières du Québec. Le commanditaire ou promoteur du projet, doit déposer son prospectus auprès de la Commission des valeurs mobilières du Québec.

Le promoteur met sur pied la société en commandite. Ensuite il peut vendre lui-même des parts aux investisseurs. Dans ce cas, il agit à titre d'émetteur-placeur. Ou encore il peut demander l'aide d'un courtier en valeurs mobilières, qui lui se chargera de solliciter des investisseurs.

Brièvement, la société en commandite est formée de commanditaires qui achètent des parts d'un immeuble locatif et qui confient à un commanditaire (promoteur) le soin de gérer leur avoir. Il peut y avoir 50, 100, 200 et même 500 commanditaires qui détiennent chacun une ou plusieurs parts égales. Chaque part donne droit à un vote.

La mise de fonds se situe généralement autour de 5000\$. Le montant investi par chacun des commanditaires ne va pas directement à l'achat de l'édifice. Une partie est utilisée pour les frais d'établissements des dossiers, les frais de services du promoteur et les frais d'administration.

Avant d'investir dans une so-

ciété en commandite, vérifiez si l'administrateur est inscrit auprès de la Commission des valeurs mobilières du Québec et informez-vous des autres projets qu'il a entrepris dans le passé.

Exigez ensuite un prospectus du promoteur. Ce document renferme des renseignements et des projections comme les revenus de location, les frais d'entretien, les taxes, l'amortissement, les hypothèques, les intérêts, etc. Ordinairement, les prévisions s'échelonnent sur cinq ou dix ans. Notez toutefois que c'est l'évaluation de la société en commandite et non l'évaluation de l'immeuble acheté qu'il est important de faire.

Le ratio des revenus vous donnera une première idée de la rentabilité du projet. Pour trouver ce ratio, divisez le prix de l'immeuble par les revenus de location, après vacance. Cela vous donne une idée approximative, car il faut encore tenir compte de l'âge de la construction, des réparations à effectuer, de son emplacement et des frais de chauffage.

Les revenus et les dépenses prévues dans le prospectus augmentent chaque année car on tient compte de l'inflation. Vérifiez si le taux d'inflation projeté n'est pas trop élevé. En ce moment, le taux anticipé se situe entre 5 et 6 p. cent.

Vérifiez également le taux d'endettement du projet. Vous obtenez ce pourcentage en divisant le total des hypothèques par la valeur de la propriété et en multipliant le résultat final par 100. Sachant qu'un immeuble peut s'autofinancer jusqu'à 75 p. cent, on peut en déduire que moins le pourcentage d'endettement est élevé, moins il y a de risques, puisque la marge de manoeuvre en cas d'imprévu est plus grande.

Demandez ensuite l'opinion d'un fiscaliste. Compte tenu de votre situation financière, il pourra vous expliquer quels sont les véritables avantages que vous pourriez tirer d'un tel investissement.

Il est également prudent de chercher des conseils juridiques afin de savoir exactement à quoi vous vous engagez, immédiatement et dans l'avenir, quand vous achetez une part.

La semaine prochaine, nous parlerons des avantages fiscaux et des risques de l'investissement dans une société en commandite.



À OUTREMONT, EN FACE DU MONT-ROYAL
SEULEMENT 29 RÉSIDENCES «PENTHOUSES» et GRANDS «PENTHOUSES» LUXUEUX
246 000\$ à 703 000\$

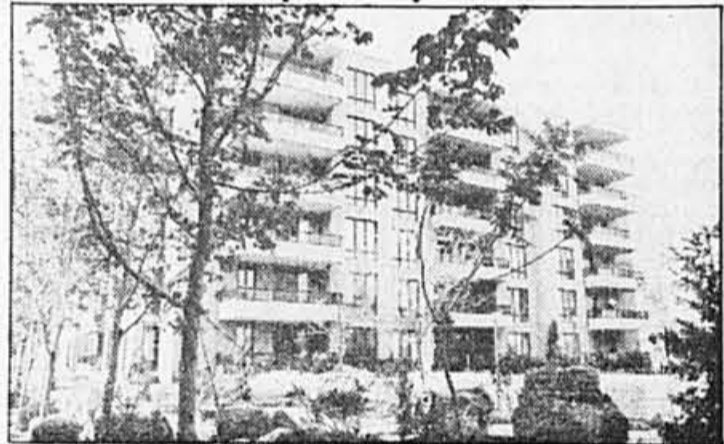
«L'adresse à Montréal»
1001, boul. du Mont-Royal ouest 272-1991

Heures de visite: du lundi au vendredi de 10 h à 18 h;
le samedi et le dimanche de midi à 18 h.

LES CONDOMINIUMS

Parc Saint-Laurent

Là où le luxe n'est pas un mythe mais une réalité!



Venez visiter nos somptueux condominiums et vous en serez enchantés.

2 chambres à coucher: \$ 120 000 à \$ 170 000
3 chambres à coucher: Hâtez-vous, il n'en reste plus que 3...
\$ 206 000 à \$ 300 000

Heures de visite:

Sur semaine: 10:00 à 19:00
Samedi - dimanche 12:00 à 18:00

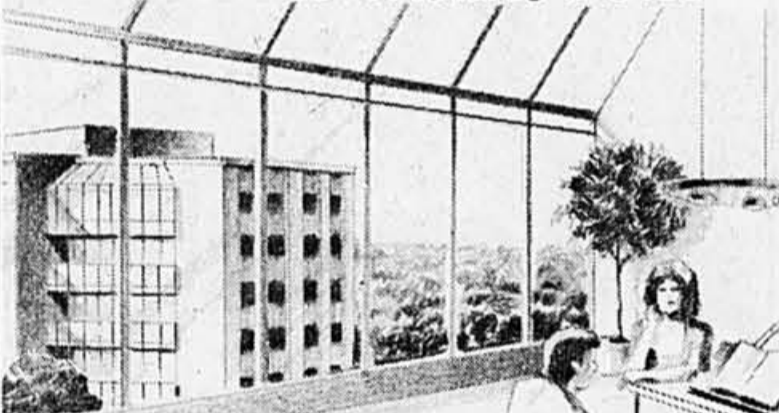
L'adresse de prestige
875, Croissant du Ruisseau
Saint-Laurent
(514) 337-3860



Renseignements:

Chambre d'immeuble de Montréal
a/s de «Parlons Immeuble»
550, rue Sherbrooke ouest
Chambre 1250
Montréal (Québec) H3A 3G8

A Longueuil dans un domaine boisé



LES TOURS DU PARC

CONDOMINIUMS EXCLUSIFS

- Vue sur base de plein air et fleuve (Montréal)
- Près de tous les services (hôpital, centre commercial, autobus, base de plein air)
- Sécurité assurée par poste de garde (entrée)
- Appartement disponible avec verrière (4 1/2, 5 1/2)
- Nouveau concept architectural
- Investissement unique
- Qualité de vie exceptionnelle
- Itinéraire: Route 132, sortie boul. Rolland-Therrien jusqu'au boul. Curé-Poirier et à gauche sur 1 km.
- Bureau des ventes: Lundi au jeudi de 12 h à 20 h. Samedi et dimanche de 13 h à 17 h.
- Téléphone: 448-0869 À partir de 87 900\$

Réalisation: ITOX Immobilia Inc.

LES JARDINS DU STADE

MÉTRO VIAU

2635, avenue Aird, angle Pierre-de-Coubertin

★ LE SITE

- Face au stade Olympique
- ★ BÉTON
- ★ 2 CHAMBRES À COUCHER
- ★ PRIX DE 108,900\$ à 133,900\$

CONDOMINIUMS

PHASE I à IV PHASE V à VII
vendu à 100% TYPE COTTAGE
Occupation décembre

★ LA QUALITÉ

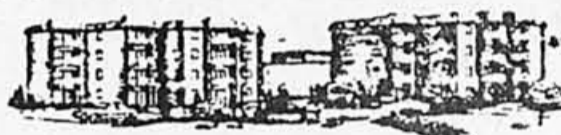
Couvert tous les jours: 251-1694
13h à 17h 522-0870

CONSTRUCTION ST-NORBERT LTÉE

BROSSARD

CONDOMINIUMS DU TRIANON

Un choix à faire. Vue sur le fleuve et Montréal



- Piscine, tennis, aire de jeux entourés d'espaces verts.
- Climatisation, système d'interphone, système d'alarme préfilé.
- Construction en béton, insonorisation de qualité supérieure.
- Deux stationnements dont un intérieur.
- Entreprise accréditée en vertu de la garantie sur les maisons neuves de la Fédération de la construction du Québec.

Prix variant entre 88,600\$ et 120,800\$

345, place du Trianon
Brossard, Québec 671-0122

Heures de visite: Mardi au vendredi: de 11 h à 20 h
Samedi et dimanche: de 12 h à 17 h

Sur rendez-vous en tout temps

IMMEUBLES DU GRAND MONTRÉAL
Jacqueline Marcoux-Brunet

461-0315 Bureau des ventes (voisin Sani-Sport)
Coin des boul. Rome et Marie-Victorin

Les Tours du Vieux Fabre

NOUVELLE CONCEPTION DES CONDOMINIUMS DE PRESTIGE

FABREVILLE



À PARTIR DE 59 800 \$

- Piscine, parc d'amusement, stationnement et entouré d'espaces verts
- Plancher en béton insonorisé et résistant au feu
- Foyer ■ Air climatisé
- Système d'intercom

FINANCIEMENT
9 3/4% - 3 ans

Lundi au jeudi de 13 h à 21 h
Samedi et dimanche de 13 h à 17 h
628-0008



BUREAU DES VENTES:
688 MONTÉE MONTRUGEAU
Autoroute 15 sortie 14 via
boul. Dagenais (à l'arrière du
centre commercial Place
Fabreville)



LES CONSTRUCTIONS LUNEBOURG LTÉE
Une filiale du Groupe Lunebourg Ltée 668-4344

Château Mont-Royal

PROMOTION VACANCES

Un an de frais de condo gratuits!
Frais de notaire gratuits!

Toute offre d'achat acceptée par les Immeubles Salette et accompagnée de cette annonce vous fera profiter de notre «PROMOTION VACANCES» entre le 27 juin et le 31 août 1987 inclusivement. Faites votre offre.

- climatisation
- système individuel d'alarme antivol
- moniteur vidéo
- garage intérieur inclus
- construction insonorisée et insonorisée
- système individuel de gicleurs
- sauna - piscine
- salle d'exercice
- MURB classe 31
- occupation immédiate
- 2 c. à c. et 3 c. à c. 1450 à 2395 pi car.

Nos modèles sont décorés par les INTERIEURS HAECK...

10400, boul. l'Acadie 745-0424

VISITE:
En semaine de 12 h à 20 h
Le sam. et le dim. de 12 h à 17 h
IMMEUBLES SALETTE COURTIER C.T.R.

ITINÉRAIRE:
boul. l'Acadie près du
boul. Henri-Bourassa

Les Condos JUNON

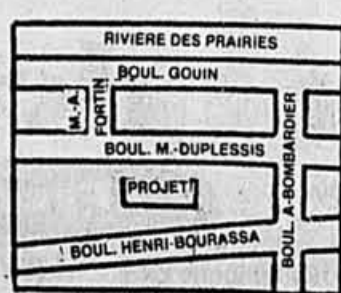


- SUR LE BOUL. MAURICE-DUPLESSIS EN LIMITE DE MTL-NORD EN PLEIN COEUR DU QUARTIER RIVIERE-DES-PRAIRIES
- CONSTRUCTION EN STRUCTURE D'ACIER ET BÉTON
- INSONORISÉS ET À L'ÉPREUVE DU FEU
- 6 MODÈLES DIFFÉRENTS DE 2 À 3 CHAMBRES À COUCHER AVEC MEZZANINE, SOLARIUMS, FENÊTRES PANORAMIQUES, PUIITS DE LUMIÈRE ET TERRASSE INDIVIDUELLE.

CHOISISSEZ VOTRE DATE D'OCCUPATION:
■ Phase 1 immédiate
■ Phase 2 et 3 Octobre 1987
■ Phase 4 Mai 88

18 unités par bâtiment
À PARTIR DE 69,900\$

BUREAU DES VENTES ET CHANTIER:
7620, MAURICE-DUPLESSIS
(Au coin de Marc-Aurèle Fortin)
RIVIERE-DES-PRAIRIES
MONTRÉAL



HEURES D'ACCUEIL:
Lundi au vendredi de 13 h à 17 h
et de 18 h à 21 h
Samedi et dimanche de 11 h à 17 h.

494-1040

JUNON INC.

CONDOMINIUMS

"Le 269 boulevard Simard"...
Une adresse exclusive à St-Lambert

Un ensemble de condominiums luxueux est présentement en construction à St-Lambert. Cet ensemble résidentiel de trente condominiums bénéficie d'un emplacement exclusif - quelques minutes à peine d'un grand centre commercial - et jouit d'un site exceptionnel offrant un caractère privé et paisible.

Condominium avec deux chambres, deux salles de bains et foyer, à partir de 189 000 \$
 Condominium avec une chambre et une salle de bains, à partir de 129 900 \$

- Insonorisation optimale
- Ascenseur
- Arrêt d'autobus à proximité (Rive Sud et Centre-ville)
- À quelques minutes du Mail Champlain

269, boulevard Simard 671-6200

269 Boulevard SIMARD St-Lambert
 30 CONDOMINIUMS

Les «Condos Soleil» du Sommet Bleu

Situé sur le versant sud du domaine du Sommet Bleu. Exclusivement résidentiel. Vue panoramique sur 5 centres de ski

Bureau des ventes
 150 rue Morin, B.M. 48 Ste-Adèle, Qué. J0R 1L0
 229-7493 Mtl 667-9508 227-5395

Résidences de prestige en condominium

«LES JARDINS VICTORIA» GREENFIELD PARK

24 CONDOMINIUMS DE CONSTRUCTION SUPÉRIEURE, DONT LA PLUPART SUR 2 NIVEAUX

Le 4500
 en face de WESTMOUNT PARK
 11 COPROPRIÉTÉS
 1, 2, 3 chambres

Renovées, insonorisées, fenêtres modernes coulissantes, ascenseur, intercom sécuritaire, stationnement, occupation immédiate

à partir de 100000\$

Ouvert sam. dim., 13 h à 17 h ou sur rendez-vous.

4500, de Maisonneuve ouest
 John Foch: 937-6488 Kayla Samuels: 935-6158

Garanti par I.A.P.C.H.O.
 Insonorisation de grande qualité
 Plancher de béton
 Système d'interphone
 Terrasse ou patio pour chaque unité
 Cuisine moderne
 Salle d'exercice avec sauna
 Stationnement intérieur ou extérieur
 A deux minutes du mail Champlain
 Accès direct pour le transport en commun
 Situé près de Saint-Lambert
 Financement disponible

Heures de visite:
 Lun. au ven. de 13 h à 20 h
 Sam. et dim. de midi à 17 h.

Bureau des ventes:
 466-7008
 638, avenue Victoria

MAISON IMMOBILIÈRE DION INC. COURTIER
 ADMINISTRATION 875-9244

Réalisation A.U.A. Inc.
 Entrepreneurs:
 Construction DERASCO Ltée

ST-LAMBERT
Les Jardins du Golf PHASE III

4 1/2 — 5 1/2
 OCCUPATION SEPTEMBRE
 465-5311 466-1214
 AMPARO CONSTRUCTION INC.

LES ANNONCES CLASSÉES
 285-7111

La Presse

Ville ST-LAURENT
 2650, boul. THIMENS
JARDINS PORTO BELLO CONDOMINIUMS
 PHASE I PHASE II
 Tout vendu

PHASE III MAINTENANT EN VENTE

- Prix avant construction
- Construction en béton
- Luxueux appartements 2 chambres
- Seulement 6 app. par étage
- Système de sécurité
- Piscine extérieure et sauna
- Face au parc municipal de St-Laurent
- À quelques pas de Place Vertu
- Occupation Printemps 88

À COMPTER DE \$109,500

334-3334
 BUREAU DES VENTES
 Lundi au jeudi 14 h à 20 h
 Samedi et dimanche 12 h à 18 h

CONDOMINIUMS VERRIÈRES SUR LE LAC À DORVAL

■ 2 et 3 chambres à coucher ■ Plancher chauffant dans la salle de bain ■ Foyer ■ Verrières ■ Bain tourbillon individuel ■ Garage et stationnement en sus.

— À proximité du centre-ville, des centres commerciaux, communautaires et sportifs.
 — Vue sur le lac Saint-Louis
 — À 5 minutes de la marina communautaire et sportifs.
 — Près de la piste cyclable.

825, Bord-du-Lac
 (À l'ouest de l'avenue Dorval) Rens.: 636-9960
 Heures de visites: lun. au jeu. de 13 h à 20 h. Ven., sam. et dim. de 13 h à 17 h.

RÉALISATIONS DES IMMEUBLES G.L.D. INC.

CONDOS SUR LA RIVIÈRE
 SPECIAL PRIX PRE-CONSTRUCTION

Le Rivebourg

PHASES 7 ET 8. NOUVEAU DESIGN. TOUS AVEC VERRIÈRES, FOYER ET VUE SPECTACULAIRE DE LA RIVIÈRE. OCCUPATION HIVER

PRIX \$65,900 à \$94,900

BUREAU DES VENTES OUVERT DE 13 À 21H EN SEMAINE - DE 12 À 18H EN FIN DE SEMAINE.

5241, PLACE RIVIERA, PIERREFONDS 685-1488

On m'a dit: «Tu mérites ce qu'il y a de mieux!»

Alors je l'ai acheté...

PHASE V

Pour un rendez-vous téléphoner 769-4524

CONDOMINIUM ILE DES SOEURS
 LES VERRIÈRES SUR LE FLEUVE

Conception par la Corporation Proment
 Construction par le Groupe Magil

Savourez la vie!

Vivre à Val de l'Anse, c'est savourer la vie...
 C'est vivre dans la tranquillité à 5 minutes du centre-ville.
 C'est vivre dans un environnement sans pareil à la croisée du fleuve et du boisé.
 C'est vivre dans un endroit où l'élégance et l'intimité sont synonymes.
 C'est vivre sa vie pleinement.
 Condominiums de 1, 2, 3 chambres à coucher, penthouses et maisons de ville.

Sur rendez-vous seulement - 762-0777

VAL DE L'ANSE
 à la croisée du fleuve et du boisé sur l'île des Soeurs

Un projet de la Corporation Proment et du Groupe Berlioz.

L'ISLE
 Le projet par excellence à l'île des Soeurs

Condos sur cour à deux pas du centre-ville
 215 unités déjà vendues

Appartement-modèle et bureau des ventes:
 429, rue de Lanoue, Ile-des-Soeurs
 Du lun. au jeu.: 12hres à 20hres;
 Ven., sam., dim.: 12hres à 17hres

GRUPE IMMOBILIER ST-JACQUES
 761-3327 761-6931

CONSTRUCTIONS **LUNEBOURG** LTÉE

Siège social 668-4344

Allée des claires fontaines

CONDOMINIUMS DE PRESTIGE

Air climatisé individuel
 Ascenseur
 Piscine
 Foyer dans 12 unités par immeuble
 3 fontaines, bancs de repos, éclairage de nuit, aménagement paysager
 Plancher en béton insonorisé et résistant au feu

1610, McNamara, Chomedey (coin boul. Laval près du boul. St-Martin)
 663-1199

3 1/2 À COMPTER DE 56 200\$
 4 1/2 À COMPTER DE 67 900\$

Horaires des bureaux de vente:
 Lundi au jeudi de 13 h à 21 h
 Samedi et dimanche de 13 h à 17 h
 Vendredi fermé

OCCUPATION IMMÉDIATE

Aussi nouveau concept:
BAIL ACQUISITION

VIMONT, LAVAL

CONSTRUCTIONS **LUNEBOURG** LTÉE PHASE II

Siège social 668-4344

Montrose PROJET

LUXUEUX COTTAGES SEMI-DÉTACHÉS

- 2 ou 3 chambres à coucher
- armoires modulaires
- Sous-sol semi-fini
- Garage fini dans chaque modèle
- Entrée 200 ampères
- Tapis mur à mur
- Foyer (optionnel)

Autoroute 440, via boul. des Laurentides Nord, à droite sur rue Bellerose, jusqu'à 385, RUE DES VOSGES, VIMONT 663-2822

À PARTIR DE 87 500\$

OCCUPATION AUTOMNE 87

MOTS CROISÉS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													

1788

HORIZONTALEMENT

- Indigente.
- Loutre de mer — Se baguenauder.
- Insigne d'officier — Baigne Compiègne.
- S'enfonce en tournant — Individus.
- Ancienne ville d'Italie — Ils ne doivent pas montrer leur jeu.
- Est utilisé dans un tube électronique pour y parfaire le vide — Lac des Pyrénées — Il n'est pas rapide.
- Sous un navire en construction — Pourvu.
- Sempiternels — Danseuse américaine, née à Philadelphie.
- Négation — Trompes — Rameau imparfaitement élagué.
- Inflammation — En outre.
- Ville des Pays-Bas — Maigre — A toi.
- Se disait au roi de France — Venelles.

VERTICALEMENT

- Se dit de certaines omelettes.
- Vedette — Rendu moins froid ou moins chaud.
- Peut contenir un ruban — Il n'a pas de pattes.
- L'hégire est celle de l'islam — Allonger.
- Vaut le coup d'oeil — Tracas.
- Race de chiens — Se présenter devant un tribunal.
- Legumineuses — Chiffres romains — Ancien bouclier.

- Double regle — S'adapte exactement à — Interjection.
- Degradation du relief — Au-dessus de nos têtes.
- Canton de Suisse — Pâte de maisons.
- Possessif — Sodium — Dont on a coupe le haut.
- Enzyme du suc intestinal — Maison provençale.

SOLUTION AU PROCHAIN NUMERO

1	R	A	N	D	O	N	N	E	U	S	E	S	
2	E	P	O	U	S	A	I	L	L	E	S		
3	D	E	M	I	S	P	U	M	A	S			
4	O	R	T	E	M	P	S	N	E	T			
5	U	C	C	E	L	L	O	A	C	T	E		
6	T	U	E	N	A	G	E	U	R				
7	A	D	E	T	O	N	N	E	I	N			
8	B	L	E	D	S	E	N	N	E	E			
9	L	I	S	E	R	E	E	T	R	E			
10	E	N	N	I	S	S	A	R	U	T			
11	G	A	T	E	T	O	U	Y	E	R	E		
12	R	E	T	E	N	U	E	B	R	E			

SOLUTION DU DERNIER PROBLEME

VOTRE HOROSCOPE

LION
DU 23 JUILLET AU 23 AOÛT

Tout ce qui touche à l'argent exigera de votre part beaucoup de prudence. Ce n'est pas la journée pour effectuer de folles dépenses. Quelqu'un essaiera de profiter de votre candeur pour vous soutirer de l'argent. Au plan sentimental, un individu venant de votre passé refait surface. Vous vous sentirez prêt à vous enflammer de nouveau. Réalisez toutefois que ce sentiment pourrait s'éteindre très rapidement.

VIERGE
DU 24 AOÛT AU 22 SEPTEMBRE

Vous serez appelé à comprendre beaucoup de choses sur votre santé aujourd'hui. Vous mettez un terme aux excès de travail et retrouvez votre forme morale. Vous serez très réceptif aux problèmes affectifs de vos intimes. Cela vous inspirera des sentiments de compassion. Même si vous dépendez du climat émotionnel de votre entourage, votre présence sera en elle-même réconfortante.

BALANCE
DU 23 SEPTEMBRE AU 23 OCTOBRE

Il sera important de démontrer aux gens de votre entourage votre sérieux au travail, que vous puissiez oeuvrer sans ménagement et avoir même une attitude autoritaire avec vos collègues. Par contre, ne refusez aucune suggestion de vos pairs; cela pourrait avoir des répercussions spectaculaires. En soirée, vous pourriez être le centre d'attraction dans un groupe très joyeux.

SCORPION
DU 24 OCTOBRE AU 22 NOVEMBRE

Votre travail est synonyme de travaux forcés aujourd'hui. Vous avez l'impression d'être enchaîné, ce que vous détestez par-dessus tout. Vous êtes toutefois assez sage pour ne pas vous plaindre. Vous réalisez que vos employeurs testent vos capacités. Vos relèverez ce challenge avec brio. Il se peut que vous viviez une aventure des plus romantiques en soirée.

SAGITTAIRE
DU 23 NOVEMBRE AU 21 DÉCEMBRE

Vous arriverez à acquérir de plus en plus d'autonomie dans votre travail. Vous savez vraiment ce que vous voulez une fois pour toutes. Des événements intéressants sont à prévoir. Par contre, vous percevrez l'incertitude qui règne dans votre vie affective. Vous ressentez en même temps la solidité de vos liens et leur fragilité. Néanmoins, vous prendrez les choses avec beaucoup de philosophie, espérant, malgré tout, prolonger cet état.

CAPRICORNE
DU 22 DÉCEMBRE AU 20 JANVIER

Vous serez impliqué dans un différend de nature légale, soit que vous soyez témoin d'une scène spectaculaire et que vous deviez en relate les faits ou bien vous risquez d'être la source directe de ces ennuis. Sur le plan sentimental, vous vous exposerez à subir des assauts de galanterie de la part de personnes du sexe opposé.

VERSEAU
DU 21 JANVIER AU 19 FÉVRIER

Vous connaîtrez un bonheur presque total sur le plan sentimental. Vous possédez la dextérité requise pour faire vibrer les coeurs à votre diapason. Rappelez-vous par contre que les paroles s'envolent tandis que les écrits restent. Vous pourriez recevoir des offres alléchantes qui vous seront formulées verbalement, ne prenez pas de chance, demandez qu'elles soient inscrites sur papier.

POISSONS
DU 20 FÉVRIER AU 20 MARS

Au travail, sans même vous en rendre compte, vous trouverez des prétextes excellents pour ne pas faire ce que vous devriez pourtant tenter. Vous manquerez d'entrain. Si vous avez des remarques à passer, mieux vaudra y mettre la pédale douce. En amour comme en amitié, vous manifesterez de la mauvaise foi dans les discussions et vous risquez de gaffer en parlant trop vite.

BELIER
DU 21 MARS AU 20 AVRIL

Votre désir d'indépendance vous poussera à négliger les idées d'autrui. Cela pourrait vous causer des problèmes, principalement au travail. Soyez prudent. Une personne qui vous est chère occupera une place importante dans vos pensées. Vous chercherez un moyen pour améliorer sa situation. Même si vous pouvez peu pour elle, votre présence lui sera tout de même réconfortante.

TALIEUR
DU 21 AVRIL AU 20 MAI

Au travail, vous serez actif, énergique et plein d'idées nouvelles. Vous imposerez ce que vous croyez fermement, mais en évitant de froisser qui que ce soit. Votre cote est définitivement à la hausse. Au niveau sentimental, il y a quelqu'un près de vous qui vous est très loyal. Cette personne aimera bien que vous le lui fassiez savoir et que vous appréciiez sa loyauté.

GÉMEAUX
DU 21 MAI AU 21 JUIN

La journée débutera sur une note optimiste. Il se peut que quelqu'un vous passe l'argent qui vous manquait pour accomplir ce que vous désirez. Si vous venez à bout d'un travail qui vous obsède, la soirée pourrait receler quelques aventures. Quelqu'un vous encouragera à dévoiler vos talents cachés devant une plus grande audience. Ne soyez pas gêné.

CANCER
DU 22 JUIN AU 22 JUILLET

Cette journée redonnera une plus juste mesure à vos ambitions. Vous composerez avec votre entourage. Vous établirez des liens de réciprocité en réapprenant que le meilleur moyen de faire progresser ses intérêts, c'est encore d'y faire participer les autres. Votre vie amoureuse exigera beaucoup de compréhension de votre part. L'être aimé traverse une période trouble et aura des paroles plutôt agressives à votre endroit.

MAVIS AUX LECTEURS: De nombreux lecteurs écrivent régulièrement afin d'obtenir une consultation. Plusieurs ne reçoivent jamais de réponses. Il y a deux raisons qui expliquent cette situation. En premier lieu, étant donné le volume du courrier à certaine période, nous devons trier les lettres au sort. Deuxièmement, plusieurs personnes omettent d'indiquer des données essentielles: l'heure, le jour, l'année et le lieu de leur naissance. Sans ces informations, il est impossible de répondre valablement à vos questions. C'est pourquoi nous ne cartons ce genre de lettres. Merci de votre compréhension.

RÉPONSE À VOS QUESTIONS

Ma fille est née à Longueuil, le 17 juin 1986, à 7 h 37. Quel est son ascendant? Quelle sera sa personnalité?

□ **Votre fille a un ascendant Cancer.** Très tôt, elle se montrera très émotive, réceptive et gardera longtemps un comportement de bébé. Elle restera très attachée à sa petite enfance. Elle aura besoin de se sentir très sécurisée et protégée. Mais après cette petite enfance, la nature profonde des Gémeaux commencera à se manifester. C'est-à-dire qu'elle sera très loquace. Elle maîtrisera rapidement le langage parlé. Elle sera intarissable. Elle aimera taquiner et même provoquer. Elle aura souvent des paroles tranchantes, voire méchantes. Elle aimera discuter, argumenter passionnément. Elle aura beaucoup de force mentale mais il faudra la discipliner jeune à bien lire ses leçons, à faire ses devoirs jusqu'au bout. Durant son enfance, elle fréquentera des filles et des garçons très agressifs et dominateurs qui la feront douter d'elle-même. Mais, avec le temps, elle s'éloignera d'eux et s'affirmera. Elle prendra conscience de sa propre force de caractère, qui sera grande, à n'en pas douter. Elle sera entreprenante, dans sa carrière. Très individualiste, compétitive, audacieuse. Son milieu familial sera très maternel et en même temps rempli de passions extrêmes. Elle sentira beaucoup de tendresse mais aussi beaucoup de possessivité et une forte autorité, voire un appétit de domination, de la part de l'un des deux parents. Très tôt, elle manifestera une grande autonomie et beaucoup de créativité. Il faudra absolument que le parent autoritaire, dominateur, contrôle sa pulsion de domination et aussi son énorme possessivité, sinon l'enfant se révoltera profondément et pour longtemps. Elle aura besoin d'être guidée et disciplinée avec mesure et subtilité. Il ne faudra user d'autorité brute ni de contrôle excessif avec elle.

Je suis née le 2 mai 1945, à 12 h 15. J'aimerais connaître mon ascendant ainsi que les prévisions pour la prochaine année à mon sujet.

□ **Vous avez un ascendant Lion.** Vous prenez beaucoup de place partout où vous allez. Vous êtes fière de vous, vous avez de la volonté à revendre. Vous cherchez d'instinct à occuper des fonctions prestigieuses, des postes de premier plan. La vie vous satisfiera abondamment quant à ce besoin de prestige et de pouvoir personnel. Vous incarnez un « force stable ». On vous fait confiance. Vous avez besoin d'un milieu bien organisé, aux assises solides pour manifester votre plein potentiel. Vous n'arriverez jamais à bien fonctionner dans un environnement rempli d'imprévu, d'insécurité et soumis à des changements rapides. Vous êtes stable et avez besoin de stabilité. Vous lutterez farouchement contre les pressions extérieures qui s'attaqueront à vos projets et vos convictions. Cette année, vous vivrez de nombreux événements stressants et troublants dans votre foyer et dans votre milieu familial. L'ordre qui y régnait sera bousculé par quelques incidents graves, surtout au cours de 1988. Durant cette année 1988, vous aurez la fâcheuse tendance d'abuser de votre autorité et de votre pouvoir. Vous voudrez vous mêler de tout, même là où vous n'avez pas affaire, autant dans votre vie professionnelle que dans votre foyer. Il faudra vous montrer très prudente et très conciliante avec vos supérieurs hiérarchiques, en 1988.

Si vous recherchez la réponse à un problème se rapportant à l'astrologie, il suffit d'écrire à VOTRE HOROSCOPE, La Presse, 7, rue Saint-Jacques, Montréal H2Y 1K9.



— 55 —

30.

Émilie était épuisée. Rose avait encore grand mal mais ne semblait pas vouloir apprendre quoi que ce fut. Marie-Ange, toujours aussi sage, faisait la fierté de ses parents et de ses grands-parents. Le ventre d'Émilie grossissait à vue d'oeil. Ovilva et elle n'avaient plus fait allusion aux « petits problèmes » de Rose, pas plus qu'ils n'avaient reparlé de leur querelle. Ovilva avait expliqué à Émilie qu'il n'avait bu que pour noyer sa tristesse et son incapacité à la consoler. Émilie s'était excusée à plusieurs reprises de l'avoir si violemment accueilli après sa bagarre avec Crète. Ils s'étaient donc retrouvés tous les deux avec leur quotidien, Émilie dans le rang du Bourdais à laver, semer son potager, surveiller ses filles, regarder les enfants arriver à l'école et préparer les repas. Ovilva, dans la rue Notre-Dame, au village, à creuser au pic et à la pelle, à travailler de longues heures pour installer la tuyauterie de l'aqueduc à venir. Tous les soirs, il rentrait fourbu et Émilie, après le souper, s'empressait de coucher les enfants et, à l'aide d'une pommade qu'elle avait fait venir de Montréal, massait les muscles d'Ovilva, endoloris par le labour et brûlés par la chaleur.

« C'est pas possible, Émilie. Je suis plus fatigué après une journée à travailler pour l'aqueduc qu'après toute une semaine dans les chantiers.

— Essaie pas, Ovilva... Je sais que tu travailles dur, mais je sais surtout que c'est rassurant d'avoir quelque chose qui va durer un bout de temps. Je pense que tu as oublié combien c'était difficile dans les chantiers.

— Peut-être », disait Ovilva en fermant les yeux pour bien sentir les mains de sa femme.

« Pis dans les chantiers, personne me frottait le dos comme tu fais. »

La fin mai approchait quand Émilie reçut une lettre de sa mère la priant d'aller à Saint-Stanislas pour fêter le retour de son oncle Amédée Bordeleau, qui était rentré des États-Unis après y avoir vécu pendant treize ans. Elle en parla avec Ovilva qui lui recommanda d'assister à la fête. Eva pourrait s'occuper des enfants. Émilie prépara donc tous ses effets, mais le matin de son départ, Rose se leva avec la petite vérole.

Émilie confia Marie-Ange à ses grands-parents afin de s'assurer qu'elle n'attrapperait pas le mal de sa soeur. Elle défit ses valises et s'arma de patience dès qu'elle eut écrit une courte lettre à sa mère, la priant d'excuser son absence. Elle lui promettait de se rendre à Saint-Stanislas dès qu'elle le pourrait.

Rose, empoisonnée par la maladie, recrachait son venin à doses si fortes qu'Émilie se demanda si elle aurait la patience d'attendre la disparition du dernier bouton. Pendant trois jours, elle s'affaira au chevet de sa fille à lui chanter des berceuses, à la couvrir de linges humides et frais, à l'empêcher de se gratter, à enduire chacune des pustules d'un onguent que le médecin lui avait fait préparer. Elle interdit à Eva et à Ovilva d'entrer dans la maison. Ovilva lui dit qu'elle était ridicule. Qu'il avait déjà eu la petite vérole et qu'elle savait que cela ne pouvait attaquer deux fois. Émilie s'entêta à l'empêcher d'entrer. Si lui ne pouvait être atteint, il pouvait transporter la maladie au village.

Ses précautions furent vaines. Une vraie épidémie s'attaqua au village et aux rangs, frappant une maison sur deux. Le médecin passa voir Émilie à deux reprises, la rassurant sur le sort de sa fille tout en lui confiant qu'il n'avait jamais vu autant d'enfants atteints. Il avait ajouté que cette petite vérole lui semblait assez sérieuse.

« Encore quelques boutons de plus que j'aurais pensé que ça pouvait être la variole. Mais on est chanceux. »

Rose réussit enfin à effacer ses boutons au grand soulagement d'Émilie, qui put prendre du repos et ouvrir sa porte à Ovilva et à une Marie-Ange qui rouspétait d'avoir été éloignée de sa mère pendant trop de temps à son goût.

Émilie reprit son train-train quotidien, toujours plus lourde, toujours plus assommée par l'adhérence de la chaleur. Elle accueillit Henri Douville comme à chaque année, mais cette fois il vint seul. Antoinette, enceinte elle aussi, avait préféré rester à la maison. Henri, que les cernes d'Émilie inquiétaient, refusa de dormir sous leur toit et s'empressa de poursuivre sa route vers Sainte-Thècle. Ovilva essayait d'entrer le plus tôt possible pour prendre la relève de sa femme. Rose baillait encore sa mauvaise humeur qui, au grand désespoir d'Émilie, commençait à déteindre sur Marie-Ange. Ils avaient fêté les trois ans de leur aînée et s'étaient tristement avoué qu'elle n'était pas tellement plus délurée que Marie-Ange qui n'avait pas encore un an.

À la fin juillet, Émilie fut forcée de demander de l'aide à Eva. Le médecin lui avait fortement suggéré d'essayer de passer la majeure partie de ses journées au lit. Émilie avait pleuré de désespoir et de fatigue. Cette troisième grossesse lui pesait lourd. Ovilva tentait bien de l'encourager et de la rassurer, mais il ne pouvait cacher ses

propres craintes. Il lui trouvait le même air que celui qu'elle avait montré tout le temps de sa première grossesse. Il craignait un autre accouchement difficile. Il regrettait ce temps, si lointain déjà, où il gageait sur le nombre d'enfants qu'ils auraient. Émilie n'avait même plus la force de lui sourire pour lui montrer que tout allait bien. Elle était couchée toute la journée et entendait Eva qui s'entêtait à être une tante parfaite avec deux nièces maintenant insupportables, toutes égarées qu'elles étaient de n'avoir accès aux bras de leur mère qu'à de rares moments.

Marie-Ange donna quand même à sa mère le plus beau cadeau pour souligner son premier anniversaire. À l'aube, elle marcha jusqu'à sa chambre. Seule, Émilie éclata de rire quand elle vit apparaître sa petite frimousse dans la porte entrebâillée. Ovilva, que les éclats éveillérent, ouvrit les bras et Marie-Ange s'y précipita en titubant, un sourire accroché aux lèvres et des excréments aux cuisses.

« C'est qu'elle est puante notre p'tite marcheuse! »

Émilie se leva pesamment et prit Marie-Ange par la main pour s'assurer qu'elle la suivrait et qu'elle n'irait pas salir quelque chose sur son passage. Elle se dirigeait vers la pompe à eau quand elle vit Rose, bien affairée à barbouiller le mur de ses propres excréments.

« Rose! »

La petite ne se tourna même pas et continua son travail malodorant.

« Ovilva, viens ici tout de suite. »

Ovilva entendit l'urgence dans la voix de sa femme et enfila son pantalon à la hâte. Il demeura bouche bée devant le travail de Rose. Il sentit la colère l'envahir.

« J'en ai assez de ses gâteries. C'est à matin que j'vas commencer à m'en mêler pour vrai. »

Il agrippa sa fille par les deux bras, lui mit le nez dans les excréments, lui donna une fessée puis, ne sachant plus trop que faire, il empoigna un linge qu'il mouilla et ordonna à Rose de laver tout ce qu'elle avait sali. Rose sourit, heureuse d'avoir quelque chose à faire. Ovilva en prit ombrage et changea d'idée. Il la reprit par le bras et la conduisit à sa chambre. Rose commença à gémir, regardant sa mère, le regard lourd de reproches, puis sa soeur qui gargouillait de plaisir devant l'activité matinale.

« Non! dodo. Rose pas dodo! »

Ovilva l'obligea à s'étendre et lui ordonna de ne pas se lever. Rose donna des coups de pieds. Ovilva l'immobilisa et lui répéta que cela irait mal si elle désobéissait.

« Pas dodo, papa! Rose dehors! »

Ovilva la recoucha fermement et Rose cessa ses cris. Elle suçait son pouce tout en grattant sa couverture de l'autre main. Ovilva revint dans la cuisine. Émilie le regardait. Il se demandait comment elle réagirait. Depuis que le médecin leur avait parlé des problèmes de Rose, il avait essayé de laisser Émilie faire comme elle l'entendait. Mais Émilie avait manqué de souffle, son air coupé par la grossesse. Ovilva chercha dans ses yeux quelque marque de colère, ou un reproche. Il ne vit rien. C'est plutôt de l'amusement qu'il crut deviner.

« Pourquoi est-ce que tu ris? Me semble que des matins comme ça, c'est pas drôle. »

— C'est toi qui le dis. Moi, je trouve que c'est pas mal drôle de te voir perdre patience de même. Pis... » Elle referma l'épingle de sûreté qu'elle venait de piquer dans la couche de Marie-Ange et prit celle qu'elle tenait entre ses lèvres avant de continuer. « ... je suis contente que tu te sois choqué. Au moins toi, tu te contrôles encore un peu. Si moi je m'étais choquée, Rose aurait eu des bleus sur les fesses. »

— Je sais que c'est pas facile pour toi, Émilie », dit-il en l'enlaçant après qu'elle eut reposé Marie-Ange par terre. « Rose voudrait encore être un bébé, Marie-Ange commence à faire comme elle, pis toi que le docteur laisse au lit toute la journée... »

— Arrête de parler pis fais-moi un bon thé. » Ovilva lui caressa la nuque, puis le dos, puis les reins. Il les lui tint solidement d'une main pendant que de l'autre, il lui frottait le ventre. Émilie ronronna.

« C'est donc difficile les derniers mois... pis pas rien que parce que c'est pesant à porter. »

Ovilva avait bien compris ce qu'elle tentait de lui dire et pressa le ventre un peu plus fermement. Lui aussi manquait la chaleur de leurs nuits. Il savait qu'il devrait se satisfaire de humer Émilie pour quelques mois encore. Jamais il ne se lasserait de son odeur.

« Je m'excuse, Émilie. »

— Pourquoi? »

— Ben, me semble que ça aurait été mieux si tu avais pas été enceinte tout de suite pis qu'on avait eu le temps de prendre une p'tite vacance toi pis moi. »

— Tu sais que des vacances, faut pus y penser maintenant que la famille est vraiment commencée. Pis tu les as pas faits tout seul les bébés, Ovilva Pronovost... Bon, tu me le fais le thé avant de partir pour le p'tit Canada? J'aimerais ça qu'on mange en tête-à-tête comme des amoureux avant que ta soeur arrive. »

Ovilva fit du thé et des rôtis pendant qu'Émilie s'amusa avec Marie-Ange sur ses genoux. Rose s'était endormie ce qui leur donna quelques minutes de répit. Ovilva servit sa femme comme un garçon de table, un torchon à vaisselle bien plié sur le bras, le geste éloquent et un sourire figé aux lèvres. Émilie éclata de rire, imitée par Marie-Ange.

« Tu es quasiment aussi bon pour que les garçons du Windsor. »

— J'ai de l'avenir comme serveur tu penses? »

— Non, tu es un peu trop grand. »

— Ça a rien à voir... »

— Je le sais. »

à suivre