

L'achat d'une propriété Savoir respecter les dix règles d'or de la négociation

ROBERT DUBOIS

collaboration spéciale

Le rendement et l'attrait d'un investissement immobilier tiennent avant tout à une négociation efficace, menée selon les règles de l'art. Règles dont tous les acheteurs et vendeurs devraient prendre connaissance, que leurs intérêts soient ou non confiés aux bons soins d'un agent immobilier qui les représentent.

Il existe des centaines de livres traitant de l'art de la négociation. À défaut d'énumérer ici toutes les facettes subtiles et moins subtiles de ce processus, nous pouvons néanmoins présenter les dix plus importantes règles s'appliquant à la négociation d'une résidence qui sera occupée par son nouveau propriétaire et non à l'achat d'une propriété à revenus contenant de nombreux logements et dont l'imposante valeur marchande justifie l'application de tactiques à la fois plus ratourees et plus complexes.

Heureusement, l'achat d'une résidence qui sera habitée par son nouveau propriétaire n'exige pas le recours aux tactiques les plus sophistiquées. Il faut néanmoins vous rappeler que le processus de négociation qui habituellement dure moins de deux semaines, peut s'avérer très profitable en vous faisant épargner des milliers de dollars sur le prix demandé.

Le financement

1. Magasiner tout d'abord votre financement: la négociation d'un prix attrayant ne tient évidemment pas qu'à la bonne foi ou à la générosité débordante du vendeur. Il faut plutôt invoquer l'interaction de nombreux autres éléments tels l'état de la propriété, la valeur des résidences comparables, les conditions générales du marché et le niveau des taux d'intérêt.

En ce sens, l'acheteur qui magasine tout d'abord son financement hypothécaire dispose d'un atout lors des négociations s'il réussit à obtenir des conditions d'emprunt avantageuses par rapport à la moyenne du marché.

Les taux d'intérêt exigés par les grands prêteurs varient peu d'une institution à l'autre. Si les banques accèdent toutes les mêmes taux, les fiduciaires par contre se montrent moins voraces et consentent des prêts à des taux inférieurs à ceux des grandes institutions. Lors de la négociation, l'acheteur futé pourrait demander une réduction du prix de vente en invoquant l'effet néfaste des taux d'intérêt supérieurs à 14 p. cent alors qu'il a précédemment déniché un prêt à 13 p. cent auprès d'une fiducie.

Choisir le moment

2. La négociation de tout achat exige un minimum de concentration de votre part et de la part du vendeur. Vous voudrez ainsi éviter de prendre rendez-vous avec lui à une heure où vous risquez d'être interrompu, soit par les enfants, par la tenue des repas ou par le départ imminent du vendeur pour sa résidence d'été.

Pour cette raison, bon nombre d'acheteurs et d'agents apprécient rencontrer le vendeur le soir, une fois les enfants couchés, soit habituellement entre 20 h et 21 h.

Dans le domaine de l'immobilier résidentiel, peu d'importance est accordée au lieu où se déroulent les négociations: chez le vendeur, chez l'acheteur ou chez l'agent. En cela, on assume que le vendeur ne dispose d'aucun avantage psychologique particulier à recevoir les parties chez lui plutôt qu'à l'extérieur.



En période de fébrilité immobilière, les transactions se réalisent très vite.

PHOTO PIERRE McCANN, La Presse

La situation est souvent tout autre lorsque la négociation porte sur l'achat d'une propriété multifamiliale vendue plusieurs centaines de milliers de dollars. Dans ce cas, le choix du lieu de rencontre peut faire l'objet d'une négociation initiale, question de sonder l'attitude ou l'empressement de l'autre partie.

Négocier avec le vendeur

3. Le processus de négociation s'avère suffisamment astreignant sans qu'il soit nécessaire de vous incomber de la présence de personnes qui n'ont rien à voir à la transaction. Assurez-vous dès le départ que vous négociez uniquement avec le ou les vendeurs sans risque de vous faire interrompre par le savant beau-frère ou le cousin qui, sous prétexte qu'il a déjà acheté trois maisons, connaît tous les soi-disant trucs du métier.

Cette règle est d'autant plus importante lorsqu'il s'agit de négocier l'achat d'une maison aux mains d'une succession composée de nombreux héritiers qui veulent tous être présents lors de la présentation de votre offre d'achat. Tout professionnel ou toute personne en ayant fait l'expérience témoignera de l'impossibilité de mener une négociation intelligente dans un tel contexte puisque les parties présentes n'ont ni les mêmes objectifs ni les mêmes contraintes financières. Vaut mieux demander à l'exécuteur testamentaire qu'il se présente tout au plus avec un seul parent à ses côtés à défaut de quoi, les négociations pourront difficilement aboutir à un résultat satisfaisant.

Bon nombre de propriétés sont aujourd'hui détenues par deux conjoints, en quel cas vous avez intérêt à vous assurer de leur présence lors de la négociation. Vous éviterez ainsi les retards imputables aux consultations répétées entre le vendeur et son conjoint absent.

Ne dépréciez pas la propriété offerte

4. Le fait que vous déposiez une offre d'achat indique que la propriété à vendre vous intéresse, malgré les lacunes décelées. Il ne sert donc à rien de déprécier indûment la propriété afin d'en faire diminuer

le prix. La personne qui s'adonne à ce petit jeu se fait inévitablement demander pourquoi elle souhaite acheter une résidence qui présente tant de défauts.

Rappelez-vous à ce propos que tout est dans la manière de dire les choses et que la mention des lacunes doit uniquement être faite afin d'établir un lien entre le prix demandé et la valeur des propriétés comparables en meilleur état.

N'insultez pas le vendeur

5. Il existe une race de spéculateurs professionnels dont la seule occupation consiste à «faire des offres» à des prix nettement en-deça de la valeur marchande des propriétés.

Ces personnes n'ont évidemment aucune intention d'habiter les propriétés convoitées, le but étant plutôt de les revendre rapidement à un prix plus réaliste et d'empocher sans difficulté un profit appréciable. Puisque le dépôt d'une offre ne coûte rien, le spéculateur a tout le loisir d'en soumettre autant qu'il le désire.

La réussite de cette tactique est fondée sur la loi des probabilités, le spéculateur estimant qu'il suffit qu'un seul vendeur mal pris accepte une des centaines d'offres proposées et consente à se départir de sa propriété à prix d'aubaine.

Le particulier, qui lui ne convoite qu'une seule propriété, ne peut se permettre de telles libertés en offrant 100 000 \$ pour une propriété qu'il sait en valoir 170 000 \$. Le vendeur offusqué refusera tout probablement de faire une contre-offre jugeant que l'acheteur n'est pas suffisamment sérieux.

Rien n'empêche évidemment l'acheteur de proposer un prix inférieur à celui demandé, question d'amorcer les négociations et de faire progresser le dossier.

Accordez-vous le temps

6. En période de fébrilité immobilière, les transactions se réalisent très vite, les délais de réflexion accordés aux parties étant très brefs, voire inexistant. Les erreurs sont forcément plus fréquentes, acheteurs comme vendeurs réalisant trop tard qu'ils ont payé un prix trop élevé ou consenti un prix trop bas pour leur propriété.

Les conditions actuelles du marché ne justifient pas un tel empressement. Au contraire, l'acheteur a tout le loisir de magasiner la propriété dont les caractéristiques et le prix conviennent à son style de vie ainsi qu'à ses capacités financières. Dans un tel contexte, vendeurs et acheteurs doivent consentir des délais d'au moins 48 heures entre le dépôt d'une offre et la réponse du vendeur qui peut après ce délai «revenir en contre-offre» et accorder à son tour un nouveau délai de 48 heures à l'acheteur.

7. Le prix de la propriété n'est qu'un des nombreux éléments pouvant faire l'objet de la négociation. Il ne faut donc pas y consacrer toutes ses énergies au détriment de facteurs auxquels peuvent aussi être associés des coûts directs et indirects.

La négociation de la date de prise de possession est sans nul doute le plus important de ces éléments secondaires. Le vendeur qui souhaite quitter les lieux au mois de juillet devra assumer des coûts d'hébergement imprévus si l'acheteur demande que la propriété soit libérée au mois de mars.

Cette exigence pourrait alors se refléter à la hausse sur le prix afin de procurer un dédommagement au vendeur qui devra louer un appartement ou habiter l'hôtel pendant quelques mois en plus d'assumer les frais d'un deuxième déménagement.

Le vendeur doit quant à lui conserver quelques atouts dans son jeu et ne pas offrir d'emblée tous les éléments de la maison. Il est alors en mesure de bonifier sa contre-offre en consentant à laisser sur place tentures, moquettes, aspirateur central, luminaires, lave-vaisselle, thermo-pompe, établi etc.

Ne rien brusquer

8. La plupart des propriétaires de maisons unifamiliales ne sont pas des professionnels de la vente ou de l'immobilier. Ils n'ont donc pas l'habitude de négocier la vente de biens aussi importants. Il est donc normal de constater chez eux une attitude empreinte de prudence et d'hésitation. Dans de telles circonstances l'acheteur n'a pas intérêt à brusquer le vendeur en lui soumettant une offre qui exige une réponse immédiate.

Le silence est d'or

9. Il existe presque autant de théories de la négociation qu'il y a de négociateurs. Toutefois, une constante s'impose. Presque tous les experts prétendent que le dépôt immédiat de l'offre devant le vendeur doit être suivi du plus grand mutisme de la part de l'acheteur ou de son agent, laissant ainsi au vendeur l'odieuse tâche de briser le silence. Ce faisant, le vendeur révèle dit-on, ses opinions les plus sincères accordant ainsi à l'acheteur un avantage marqué.

Faire ses devoirs

10. L'acheteur ou son agent ne peut se présenter devant le vendeur les mains vides, c'est-à-dire sans disposer des informations sur lesquelles sera fondée son offre.

Le coeur de cette information est constituée de l'étude des comparables, c'est-à-dire le recensement des propriétés semblables récemment vendues dans le même quartier. C'est avant tout ce relevé qui permet à l'acheteur de convaincre le vendeur de la légitimité du prix offert.

Le vendeur doit pour sa part se rappeler que c'est le prix des transactions réalisées qui déterminent la valeur marchande de sa propriété et non pas les prix affichés des maisons encore en vente.

Ainsi, ce n'est pas parce que le voisin affiche sa maison à 170 000 \$ que la vôtre, identique, en vaut autant. En plus de ces informations, l'acheteur aura préalablement vérifié le montant des impôts fonciers et des améliorations locales, identifié les contraintes du zonage et pris connaissance des caractéristiques du quartier.

Le jardinage

La culture du pavot à opium pour la beauté des fleurs

FLORIAN BERNARD



Plusieurs compagnies canadiennes de semence, dont la maison W. H. Perron, de Laval, vendent le pavot à opium — Papaver somniferum — à des fins de culture ornementale. Aucune loi, en effet, n'interdit la culture des fleurs du pavot soporifique. Ce que la loi défend, c'est la fabrication, la vente et l'usage de l'opium.

Le pavot soporifique, originaire de Grèce et d'Orient, mais surtout cultivé en Chine depuis des siècles, donne naissance à des fleurs d'une beauté remarquable. Il en existe plusieurs variétés, bien adaptées au jardin. Ce sont des fleurs annuelles qui se ressement d'elles-mêmes.

Le nom botanique du pavot vient du celtique «papa», c'est-à-dire «bouillie», par allusion à l'usage ancien de mêler les graines de la plante à la bouillie des enfants, pour les faire... dormir! Les propriétés soporifiques de cette plante sont connues depuis fort longtemps. L'opium est extrait du suc laiteux produit par diverses parties de la plante, principalement le dessus aplati des grosses capsules renfermant les graines.

La germination des graines du pavot somnifère est rapide. Elle ne requiert qu'une dizaine de jours. Pour obtenir des plants à floraison précoce, il faut semer à l'intérieur, vers la mi-avril, directement dans des petits pots de tourbe puisque les pavots ne supportent pas la transplantation. On peut durcir les plantules à l'extérieur, très tôt, et mettre en place dans les plates bandes d'annuelles dès le milieu de mai.

Les pavots somnifères exigent un endroit très ensoleillé, mais donnent de meilleurs résultats si la terre reste humide et fraîche. Ils fleurissent avec abondance avant la canicule, avec une reprise en fin de saison. Il est parfois nécessaire de tuteurer les variétés à longues tiges.

Les grosses capsules aplaties de graines sèchent facilement et peuvent être incorporées dans les arrangements de fleurs séchées, telles les immortelles, les rhodantes, les anaphales, les acrocliniens, les arctotis et les héliptères. Il suffit de les suspendre, tête en bas, dans un endroit sec et bien aéré.

À cause des difficultés de transplantation, on ne trouve généralement pas de pavots somnifères en caissettes, dans les centres de jardinage. Il faut donc procéder par semences, soit à l'intérieur, doit directement au jardin. Plusieurs variétés à fleurs simples ou doubles sont disponibles.

La maison W. H. Perron (515

boul. Labelle, Laval, H7V 2T3) offre la variété Danish Flag, illustré dans cette page, d'une hauteur de 50 cm. C'est un pavot à grande fleur simple, rouge clair, avec un coeur blanc. Également chez Perron, quelques variétés à fleurs doubles, en mélange, dans des tons de rouge, de rose et de blanc.

Chez les grainetiers Thompson & Morgan (P.O.Box 1308, Jackson, New Jersey 08527), on trouve trois variétés inédites; White Cloud, 70 cm, à fleurs doubles, blanc pur; Giganteum, 80 cm, à fleurs énormes dans divers tons, et Podded Magic, 50 cm, à fleurs simples, orangées. Ce grainetier américain expédie au Canada.

Dominion Seed House (Georgetown, Ontario L7G 4A2) offre le pavot Ladybird, d'un rouge écarlate vif et clair, avec un coeur noirâtre, d'une hauteur de 50 cm.

Enfin, Stokes Seeds Ltd (Box 10, St. Catharines, Ontario L2R 6R6) offre le pavot The Clown, 45 cm, à grandes fleurs en forme de tulipes évasées, dans des tons de rouge, de rose et de blanc.

Notons, en terminant, que toutes les parties du pavot soporifique doivent être considérées comme toxiques, à cause du suc laiteux et des alcaloïdes qu'elles contiennent. Il faut donc cultiver cette plante en prenant certaines précautions, surtout si on a de jeunes enfants à la maison.



Le pavot Danish Flag, rouge écarlate, avec un coeur blanc, vendu par W. H. Perron, de Laval. À côté, la grosse capsule de graines. Cette dernière sèche facilement et s'incorpore aux bouquets d'immortelles.

ANNONCE L'OUVERTURE DE SES NOUVEAUX PROJETS DE RÉSIDENCES UNIFAMILIALES À KIRKLAND OUEST 630-6092 LES VERGERS DE L'ILE-BIZARD 626-6108

Grilli

Groupe immobilier Grilli inc.

Cerfs-volants et ballons métallisés: attention aux risques d'électrocution!

Qui n'a jamais été séduit par la magie du cerf-volant qui oscille dans les airs, au gré du vent? Tous les enfants s'initient un jour ou l'autre à ce loisir aérien. Mais il faut être vigilant, car c'est une

activité qui comporte des risques. Ainsi, lorsqu'il fait voler son cerf-volant, l'enfant — ou l'amateur non averti — peut servir de «pont» de conducteur, entre une ligne électrique et le sol. Les pa-

rents doivent prévenir leurs enfants du danger et leur faire observer certaines consignes de sécurité avant de leur permettre de manipuler cerfs-volants et ballons métallisés.

Avant tout, il faut s'assurer que la ficelle qui retient le cerf-volant ou le ballon n'est pas faite d'un matériau conducteur de courant, comme le métal, par exemple. Les ficelles de nylon sont recomman-

dées, mais avec une restriction: elles présentent elles aussi un danger lorsqu'elles sont humides. Malgré la protection qu'offre le nylon, les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne jouent pas à proximité de lignes électriques. Les cerfs-volants et les ballons métallisés peuvent provo-

quer une forte décharge s'ils entrent en contact avec une ligne sous tension. Bien entendu, on ne doit jamais tenter de grimper à un poteau électrique pour récupérer un cerf-volant qui s'est emmêlé dans les lignes: les risques d'électrocution sont très élevés.

PROJET ADJACENT AU METRO L'ASSOMPTION

«RABAIS DE TAUX D'INTERÊT»

OU L'ÉQUIVALENT EN RÉDUCTION DE PRIX

LES TOURS DU MERITAS CONDOMINIUMS

5 500, PLACE DE JUMONVILLE
Accès par Dickson (2 rues à l'est de Vieux) au nord de Sherbrooke
254-9901

- Choix de 2 et 3 chambres à coucher à partir de 150 100 \$
- Piscine intérieure et extérieure — bain tourbillon-sauna
- Salle de réception
- Haute sécurité

UNE AUTRE RÉALISATION DU GROUPE I & S

CONDOMINIUMS À PARTIR DE 83 500 \$

TAUX D'INTERÊT MAXIMUM DE **12%** POUR 3 À 5 ANS.

LE SAMUEL DE CHAMPLAIN Verdun

4450, BOUL. CHAMPLAIN VERDUN
762-0289

- À 5 MINUTES DU CENTRE VILLE ET DE 2 STATIONS DE MÉTRO
- CLUB DE SANTÉ INTÈGRE ET CLASSES D'AÉROBIE
- VUE SUR LE MONT-ROYAL

MAISONS UNIFAMILIALES

À partir de **118 500 \$**

TAUX D'INTERÊT MAXIMUM **12%** POUR UN AN

TERRASSE ST-BRUNO

133, RANG DES VINGT-CINQ OUEST SAINT-BRUNO
Autoroute 30 — sortie Montorville — suivre les enseignes
653-6862

- TERRAINS DE 6 000 PIEDS CARRÉS
- PLUS DE 1 900 MAISONS DÉJÀ VENDUES
- VISITEZ NOS 5 MAISONS-TÉMOINS SANS TARDER!

UNE AUTRE RÉALISATION DU GROUPE I & S

CONCEPT UNIQUE DE RÉSIDENCES UNIFAMILIALES À PARTIR DE 119 000 \$

PROJET ADJACENT AU GOLF DE CANDIAC

UNE AUTRE RÉALISATION DU GROUPE I & S

L'ARRONDISSEMENT LA PRAIRIE

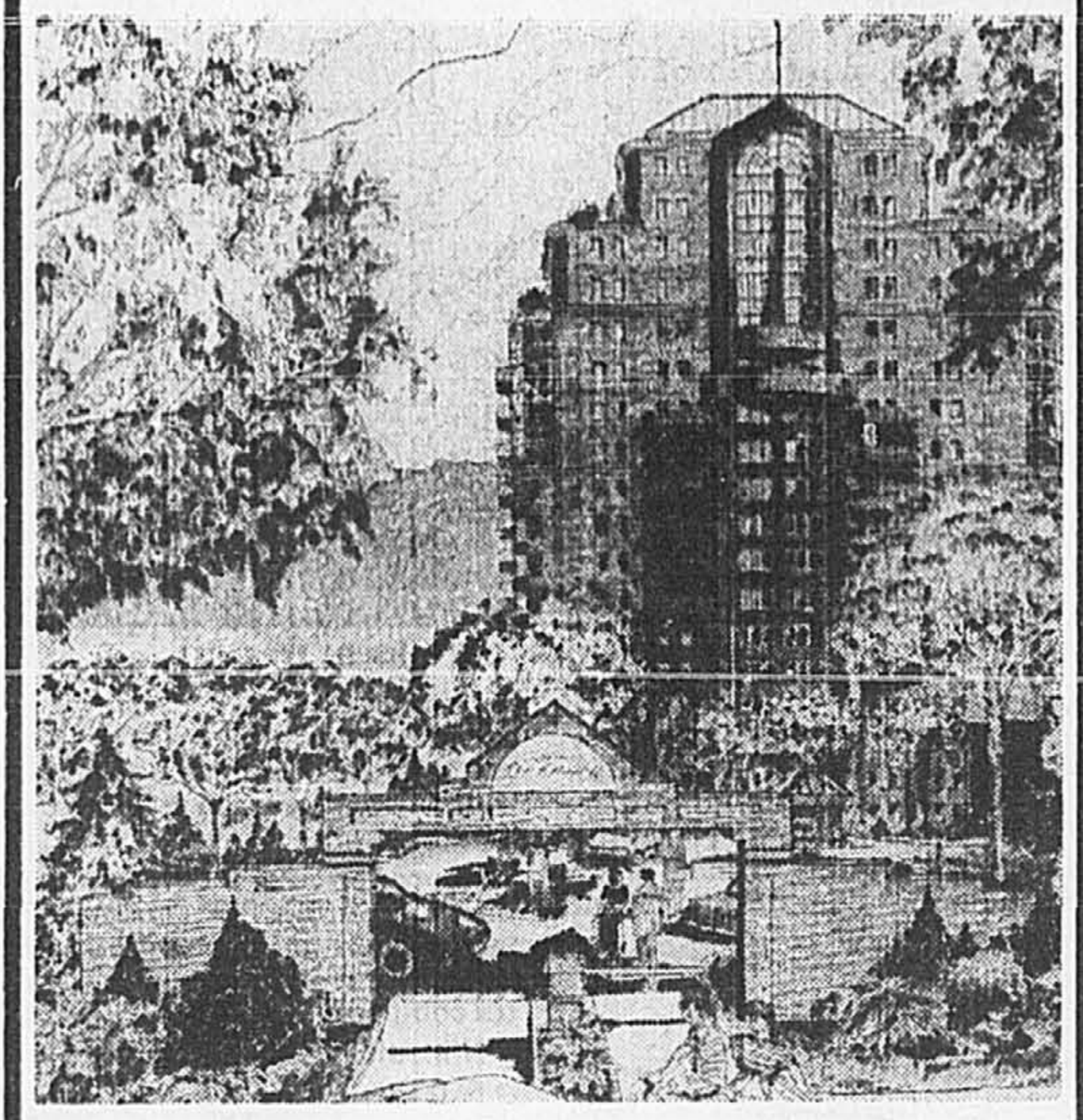
101, BOUL. POMPIDOU 132 ouest — sortie boul. Montcalm — suivre les indications vers le golf
659-7707

L'ARRONDISSEMENT VOUS OFFRE:

- Les infrastructures payées à 100%
- Le terrassement, paysagement, entrée et trottoir payés inclus
- Un taux d'interêt maximum de 12% pour un an
- Un centre de plein air intégré comprenant piscine extérieure, tennis, terrain de baseball, piste d'athlétisme, piste cyclable
- Des terrains de 5 800 pieds carrés minimum
- Une communauté planifiée par Thomas Robert Kaiser, architecte

UN BIJOU DE PENTHOUSE AU SEUL PRIX DE L'ÉCRIN!

LA PRINCESS 2400 sq. (approx.)



Un site exclusif, avec vue sur le Mont-Royal.

Un domaine résidentiel privé en harmonie avec l'environnement.

Une qualité de construction offrant une insonorisation maximale.

Train de banlieue sur le site avec accès en 10 min. à la Place Ville-Marie.

Autobus et métro à proximité.

Piscine intérieure, tennis, badminton, piste de jogging, salle d'exercices, etc.

Un système de sécurité avec barrière électronique et accès avec carte magnétique.

Situé au carrefour des artères principales: autoroute 15, boulevards Métropolitain, Décarie et Laurentien.

Ville St-Laurent: un taux de taxe des moins élevés dans la région métropolitaine.

11.75% - 2 ANS • OCCUPATION SEPTEMBRE 1990 (PHASE III)

Offres d'achats acceptées pour occupation d'ici à mai 1991.

Les Châteaux De Casson à Ville St-Laurent

Unités de 160 000 \$ à 485 000 \$.

Grands penthouses avec terrasses disponibles.

Passer voir nos 6 condominiums-Hôtels au 500 Blvd. métro Cité-Verde à Ville Saint-Laurent.

(514) 744-1225

HEURES D'OUVERTURE:
Lundi au jeudi 10 à 20 h
Vendredi 10 à 18 h
Samedi et dimanche 12 à 17 h



Le Rivebourg CONDOMINIUM SUR LA RIVIERE

- 70 000 \$ à 110 000 \$
- 5 000 \$ comptant
- Hypothèque 10,9 %

5270, Pl. Riviera Pierrefonds
685-1488

Bureau des ventes ouvert de 12 h à 17 h. Fermé le vendredi.

LES JARDINS INTÉRIEURS

Le Soleil Levant des Jardins Intérieurs offre aux personnes pré-retraitées et retraitées de multiples services personnalisés: service d'hôtellerie avec repas équilibrés, service de literie, service d'entretien ménager, service de soins infirmiers adaptés à vos besoins.

Le court séjour: un nouveau service des Jardins Intérieurs.

Voici maintenant le nouveau service court séjour: des appartements qui sont mis à votre disposition pour une courte période afin de vous permettre de passer une bonne convalescence et de bénéficier de tous les soins que requiert votre état de santé. Vos enfants chez qui vous vivez projettent de partir en vacances? Vous voulez avoir un avant goût de la vie aux Jardins Intérieurs? Venez en faire l'essai. Nous prendrons bien soin de vous.

Le nouveau service court séjour des Jardins Intérieurs: des soins comme nulle part ailleurs!

1705, avenue Victoria, Saint-Lambert J4R 2J7
Heures d'ouverture: de 10h à 17h en semaine et de 12h à 17h les weekends et jours fériés.
Accueil personnalisé sur rendez-vous.

(514) 671-1314

PROPRIÉTAIRES: LES DÉVELOPPEMENTS NATCO LTÉE MEMBRE DU GROUPE I & S ET MAXI BLOC

PUBLIREPORTAGE

PARLONS IMMEUBLE

avec la Chambre immobilière du Grand Montréal

L'ASSURANCE-PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET L'ASSURANCE-VIE HYPOTHÉCAIRE

Les modalités et options hypothécaires offertes par les différentes institutions prêteuses sont nombreuses et il n'est pas toujours facile de s'y retrouver. Ainsi, les emprunteurs confondent souvent assurance-prêt hypothécaire et assurance-vie hypothécaire, deux protections totalement différentes.

L'assurance-prêt hypothécaire

L'assurance-prêt hypothécaire (communément appelée assurance hypothécaire) est obligatoire lorsque le prêt dépasse 75% de la valeur de la propriété. Bien que la prime soit payée par l'emprunteur, cette assurance protège le prêteur. En cas de défaut de l'emprunteur à respecter ses engagements, l'assureur rembourse le prêteur en retour du titre de propriété.

Il y a deux compagnies d'assurance hypothécaire au Canada: la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et la Compagnie d'assurance d'hypothèques du Canada (CAHC). C'est habituellement le prêteur qui choisit l'assureur.

Le coût de l'assurance hypothécaire varie selon le montant du prêt. Plus le versement initial est faible par rapport au total du prêt, plus l'assurance coûte cher.

La prime varie entre .08% et 3% du montant du prêt. Elle peut être ajoutée au prêt et amortie sur la durée de l'hypothèque, ou encore payée comptant; l'emprunteur a le choix. De plus, il faut prévoir des frais allant de 75 \$ à 225 \$ pour l'ouverture du dossier.

L'assurance-vie hypothécaire

L'assurance-vie hypothécaire permet de devenir propriétaire avec un paiement initial aussi peu élevé que 10% de la valeur de la maison.

L'assurance-vie hypothécaire est tout à fait différente. Il s'agit d'une assurance sur la vie de l'emprunteur hypothécaire. Si le propriétaire décède avant le paiement complet de l'hypothèque, le solde sera automatiquement remboursé.

Cette assurance est particulièrement souhaitable quand il y a de jeunes enfants à la maison et que les ressources financières de la famille sont modestes. Compte tenu de la protection offerte (le prix des maisons ne cesse d'augmenter et les acheteurs demandent des prêts hypothécaires de plus en plus élevés), le coût de cette assurance est relativement minime. C'est une protection que les acheteurs doivent considérer sérieusement.

Si vous détenez déjà une police d'assurance-vie ordinaire, vous pouvez y faire annexer un avenant spécifiant la protection hypothécaire désirée.

Ou encore, vous pouvez profiter de l'option d'assurance-vie hypothécaire offerte par la plupart des institutions prêteuses. Les banques et sociétés de fiducie invitent leurs clients à souscrire à des plans d'assurance-vie hypothécaire préparés exclusivement pour eux par des compagnies d'assurance-vie.

Plusieurs assureurs fixent un plafond quant au montant de l'hypothèque qui peut être assurée. Règle générale, cette limite varie entre 150 000 \$ et 200 000 \$.

La prime, habituellement mensuelle et ajoutée au paiement hypothécaire, varie d'une institution à l'autre. Elle est déterminée par le montant de l'hypothèque et l'âge du propriétaire. Moyennant un léger supplément, les deux conjoints peuvent être protégés, même si un seul d'entre eux paie l'hypothèque.

Comme le montant de la protection équivaut au montant de l'hypothèque, la protection est réduite à mesure que vous payez votre dette. Quelques institutions déterminent une prime qui demeurera en vigueur jusqu'à ce que l'hypothèque soit complètement remboursée ou jusqu'à ce que vous vendiez votre propriété. D'autres exigent que la prime soit ajustée selon votre âge et le principal, lors de chaque renouvellement de l'hypothèque.

Certaines polices d'assurance-vie hypothécaire offrent une protection en cas de décès seulement. D'autres prévoient également le remboursement complet du solde de votre hypothèque en cas d'invalidité permanente. Lisez attentivement toutes les clauses de la police afin de connaître exactement les garanties offertes.

Lorsque vous négociez une hypothèque, prenez soin de comparer toutes les options, y compris les plans d'assurances disponibles. Vous pouvez demander conseil à un agent immobilier, membre de la Chambre immobilière du Grand Montréal. Il connaît bien les différentes modalités des institutions prêteuses et peut vous diriger vers celle qui offre le genre d'hypothèque qui vous convient le mieux.

Chambre immobilière du Grand Montréal
550, rue Sherbrooke Ouest
Bureau 1250
Montréal (Québec) H3A 3G8

« Touchez Dubois »



ROBERT DUBOIS

collaboration spéciale

Je vous résume ici les principales étapes suggérées par DOMTAR:

1. Déterminez d'abord la surface de votre toiture et commandez d'un seul coup tous les paquets de bardeaux nécessaires.

La plupart des paquets de bardeaux couvrent environ 32 pieds carrés. Il faut prévoir 5 p.cent de plus au titre des pertes dues à la coupe.

2. Enlevez tous les anciens bardeaux à l'aide d'une pelle plate et d'un marteau à pale fendue. Débutez par le sommet pour terminer par l'avant-toit. N'enlevez pas plus de bardeaux que vous ne pouvez remplacer au cours d'une même journée à défaut de quoi la pluie pourrait vous surprendre et endommager la partie dénudée de la toiture.

3. Examinez le toit et remplacez toute planche ou feuille de contreplaqué pourrie ou déformée. Accordez une attention toute particulière à l'examen de l'avant-toit plus vulnérable aux dégâts causés par les accumulations de glace.

4. Enlevez tous les clous et vieux morceaux de bardeaux qui traînent encore sur le toit.

5. Posez un larmier galvanisé sur tout le pourtour du toit. Ce larmier empêche notamment l'eau de s'infiltrer par capillarité le long de l'avant-toit. Utilisez des clous de 1p espacés de 24p.

6. Vient ensuite la pose du protecteur d'avant-toit. Les nouveaux produits autocollants s'avèrent plus efficaces que les anciennes bordures de papier goudron. Le protecteur doit s'étendre au moins 30p à l'intérieur du mur extérieur.

Ne négligez pas de faire chevaucher d'au moins 4p tout rang additionnel de protecteur.

7. Vous recouvrirez ensuite la surface restante du toit d'une sous-couche composée de papier feutre de type no. 15 qui servira de vaporifuge et rendra plus efficace la ventilation de l'entre-toit. Chacune des rangées de papier-feutre doit se chevaucher de 2p alors que les extrémités doivent l'être d'au moins 4p.

8. Vous êtes maintenant prêt à monter les bardeaux sur le toit. Ouvrez les paquets et disposez les bardeaux par petits lots à plusieurs endroits sur la couverture afin de limiter vos déplacements en cours de travaux. Surtout, ne jamais enlever la pellicule de cellophane apposée à l'endos de chacun des bardeaux. Cette pellicule les empêche de coller les uns aux autres à l'intérieur de leur emballage. Une fois les bardeaux posés, la chaleur fera fondre cette pellicule et permettra à l'adhésif thermoscellant de fixer les rangées de bardeaux les unes aux autres.

9. Avant de procéder à la pose des bardeaux il faut tout d'abord fixer la « lisière de départ » placée sur la bordure de l'avant-toit. Cette lisière est composée de bardeaux dont vous aurez tout d'abord éliminé les pattes à l'aide d'un couteau.

10. La première rangée de bardeaux sera placée par-dessus la lisière de départ en fixant le tout premier bardeau au milieu du toit et en s'éloignant ensuite vers les côtés. Le dernier bardeau de la rangée pendra par-dessus le débord. Ce n'est qu'une fois le gros du

travail terminé que vous procédez à la coupe de finition.

Tous les clous doivent être enfoncés à angle droit, sinon ils auront tendance à ressortir au fil du temps.

11. N'oubliez surtout pas de tracer des lignes de repère afin d'assurer l'alignement esthétique de toutes les rangées de bardeaux.

12. Apportez un grand soin au découpage autour des événements et des cheminées.

13. En dernier lieu vient le chapeutage du faite. Remisez quelque temps à la chaleur les bardeaux qui serviront de chapeaux afin qu'ils soient plus facilement malléables.

Je ne fais pas mention du découpage des noues et des solins, la description de ce travail étant trop technique. Je préfère vous référer à une des sources indiquées plus haut dont les images valent mille mots.

Et moi alors?

J'ai acheté à l'automne 1986 un bungalow qui avait été construit l'année précédente. Le printemps dernier, lors d'une pluie abondante, j'ai eu la surprise de voir l'eau s'infiltrer dans la cuisine en passant par le plafonnier. Malgré une inspection sommaire, je n'ai pu voir précisément d'où provenait l'eau.

La semaine dernière, lorsque je suis allé réparer quelques bardeaux d'asphalte, j'ai trouvé sept à huit clous arrachés qui reposaient sur le toit et dans la gouttière. J'ai donc poursuivi mon inspection dans l'entre-toit pour y constater que le con-

treplaqué de la toiture n'avait que 3/8p d'épaisseur. Je crois que la norme est de 5/8. Est-ce sécuritaire? Est-ce que c'est l'épaisseur insuffisante du contreplaqué qui a provoqué la sortie des clous? Je voudrais aussi savoir comment identifier les bardeaux qui ont besoin d'être remplacés. A ce moment-là est-ce que je devrais remplacer le vieux contreplaqué par du neuf d'une épaisseur de 5/8?

Michel Bergeron Laval

Trop de soleil

Nous avons fait récemment l'acquisition d'un cottage comportant un salon avec toit cathédrale et une serre-fenêtre située plein sud. Cette fenêtre, d'une hauteur d'environ 10' et d'une largeur de 6' est faite de verre teinté. Je sais que ce type de verre ne coupe que 30 p.cent des rayons du soleil. Lors de journées ensoleillées, la pièce se réchauffe beaucoup trop malgré l'utilisation de notre ventilateur à pales. De plus, j'ai peur qu'à la longue, il y ait décoloration de mes tapis et meubles.

J'aimerais avoir des conseils sur les différents produits qui pourraient m'aider à augmenter le rendement énergétique de cette fenêtre.

Mme Anne Doyon Rimouski

Je vous déconseille d'accrocher une quelconque pellicule sur la vitre si la fenêtre est de type énergétique, donc réfléchissant déjà une partie des rayons UV du soleil. Reste à savoir si la teinte que vous mentionnez est le produit de ce type de fenêtre ou si elle est d'ordre purement esthétique.

Si tel est le cas, vous pouvez en effet améliorer le rendement de votre fenêtre en apposant une pellicule de type Scotchint de la compagnie 3M et distribué au Québec par Distribution Marquez (tel:514-351-5583). A défaut d'apposer une pellicule de ce genre, vous pouvez mieux contrôler l'intensité de l'ensoleillement en posant des stores verticaux dont l'angle d'ouverture variable sera constamment maintenu à l'opposé du cheminement des rayons.

Refaire la toiture

Je viens de me porter acquéreur d'une maison de type split-level. La toiture est recouverte de bardeaux d'asphalte et compte deux niveaux qui se rejoignent en un point. Etant donné l'état actuel de la toiture je souhaite la refaire moi-même. J'aimerais avoir vos conseils sur la meilleure façon de procéder.

N'étant pas très familier avec ce genre de travaux j'apprécierais si vous pouviez me conseiller quelques publications pouvant répondre à mes besoins.

Marc Boulanger Saint-Bruno

La documentation sur le sujet ne manque pas. Je vous recommande notamment:

- Vidéo VHS, « Ce que tout propriétaire devrait savoir à propos des couvertures », disponible auprès des distributeurs de produits DOMTAR

- « La pose et l'entretien des couvertures » de Donald R. Brann, publié chez Québec Agenda

- « Rénovez Votre Maison » publié par Sélection du Reader's Digest

CHAUFFE-EAU SOLAIRE!

CONDOMINIUMS ROSE-MONT ROYAL

4570, Euclide-Brien
Une rue à l'est de St-Michel coin Mont-Royal (Site Angus)

Tout béton armé.
Lun. au vend. 13 h 21 h
Sam. et dim. 13 h 17 h

598-8270

HAUTE TECHNOLOGIE
MAINTENANT PHASE III OUI! murs mitoyens en béton armé insonorisation garantie, condos hors série, loft possible, super balcons, 10% comptant.

CONSTRUCTION **ST-NORBERT LITEC.** **522-0870**

Cégep de Saint-Laurent

ÉBÉNISTERIE SCULPTURE SUR BOIS

Un métier ou plusieurs heures de plaisir à bon prix!

Inscription jusqu'au 24 août 1990
FORMATION DES ADULTES • 747-6616
625, boul. Sainte-Croix, Saint-Laurent • Metro Du College

POUR DÉVELOPPER DE NOUVELLES COMPÉTENCES

LA BONNE ADRESSE

Les Jardins d'Youville

Vieux Port Condominiums

Occupation immédiate

Luxueuses résidences, maisons de ville et espaces commerciaux au coeur du Vieux-Montréal.

Architecture historique alliée au confort contemporain, avec vue panoramique sur la ville et le fleuve Saint-Laurent.

Résidences de 1, 2, 3 chambres à compter de 154 000 \$.

Foyer, poutres et murs de pierre à l'intérieur, stationnement intérieur et cour privée.

Situé près du Centre mondial de commerce et des transports publics, vous êtes à quelques minutes du centre-ville.

Renseignements: Armelle C. Flood (514) 499-8565
283, de la Commune ouest, app. 33
Vieux-Montréal, Québec
H2Y 2E1

LES FONTAINES

CONDOMINIUMS EN BÉTON

À PARTIR DE 124 400 \$

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À PARTIR DE 93/4%

ÉVITEZ LA TPS
ACHETEZ AVANT 1991

4000 et 4002, BOULEVARD DES SOURCES
DOLLARD-DES-ORMEAUX

685-8216

Domaine du Parc Olympique

une affaire en or

3 RAISONS
1 le prix
2 le site
3 la qualité

CITÉ DOMAINE DE LA SANTÉ À LAVAL PHASE IV CONDO

HÂTEZ-VOUS! SEULEMENT 13 UNITÉS — DERNIÈRE CHANCE à partir de 91 900 \$ à 115 900 \$

QUANTITÉ LIMITÉE 667-8091

Autoroute 440, direction est, sortie boul. René-Laennec, à gauche jusqu'au boul. Dagenais, coin nord-est.

La semaine de 13h à 21h
Le sam. et le dim. de 11h à 17h
Le vendredi fermé

Informations: **255-8552**

G. GAZAILLE CONSTRUCTION

Nouveaux Au bord de l'eau

MAISONS DE VILLE À BROSSARD

Vue spectaculaire sur le fleuve et Montréal

Domaine résidentiel luxueux et de haute qualité offrant une surface de maison habitable et fine de 2-300 pi car., incluant des installations telles que bain tourbillon, système d'alarme, thermopompe, et plus encore. Confort et esthétique inégales. À compter de 304 000 \$.

Tél.: 466-4831

Heures d'ouverture:
Du lundi au jeudi de 14h à 21h
Le samedi et le dimanche de 13h à 17h

Itinéraire:
Du pont Champlain, prendre la sortie Route 132 Ouest, suivre la voie de service jusqu'à la rue Tangier, tourner à droite.

LES Châtelains SUR LA RIVE

DÉCOUVRIR LE NOUVEAU LOOK de VILLE ST-PIERRE

LES COURS DU... **Moulin**

HEURES D'ACCUEIL:
Lun. à jeu. 14h à 20h
Sam.-Dim. 13h à 17h

«Un village caché au centre-ville»

MAISONS DE VILLE MODERNES À PROXIMITÉ D'UN PARC, TERRAIN DE JEUX, ARÈNE ET CENTRE COMMUNAUTAIRE

89,900 \$ à 94,000 \$

MAISON TÉMOIN À VISITER

INFORMATIONS PROJET: **595-7074**

23 RUE DUMOULIN (près de l'arène)

«Éligible aux subventions»

Quoi?

Une thermopompe au même coût d'énergie?

Oui, c'est possible! SCRL évaluera votre consommation d'énergie annuelle et vous conseillera.

SCRL ÉLECTRIQUE LTÉE
La thermofabilité à l'année

397-1348

SCRL ÉLECTRIQUE LTÉE - ENTREPRENEUR EN ÉLECTRICITÉ, PLOMBERIE ET CHAUFFAGE DEPUIS 1982

Les échecs

Jean Hébert confirme sa domination au COQ



YVES BOISVERT

Le maître a encore une fois raffermi sa domination sur les échecs québécois. Après une victoire convaincante au Championnat invitation, où il s'est mérité le titre de champion du Québec, après sa remarquable performance dans la section B du New York Open (qu'il a remporté), on n'est pas vraiment surpris de voir Jean Hébert terminer premier, une deuxième année de suite, au Championnat ouvert du Québec.

nest Lui qui termine premier en compagnie de Jean-Pierre Sangin. Ils ont fini le tournoi avec six points. Signalons la troisième place de Lefong Hua, 8 ans, qui a réalisé 5,5 points.

Blitz et 30 minutes

C'est aussi Jean Hébert qui a remporté le tournoi de blitz (cinq minutes pour mater) de samedi dernier: il a marqué 14 points sur 16. Quatre joueurs le suivent avec 12 points. Le MI Camille Coudari, qui a pratiquement abandonné la compétition depuis quelques années, était de la partie. Il a réalisé 10 points.

Dans le tournoi de semi-rapides (30 minutes pour mater), cependant, ce fut la surprise: Frank L. Teuton a battu Jean Hébert et s'est assuré la première place.

La participation fut excellente dans ces deux tournois (102 et 96 joueurs, environ 25 p. cent d'augmentation), ce qui témoigne de l'augmentation de popularité de ces nouvelles pratiques échiquéennes.

Jean Hébert: blancs
François Léveillé: noirs

COQ, septième ronde, 10 août 1990. Gambit dame refusé.

1.Cf3 d5 2.c4 c6 3.d4 Cf6 4.e3 e6 5.Cbd2 c5 6.dxc5 Fxc5 7.a3 a5 8.Dc2 Fb6 9.b3 0-0 10.Fb2 Cc6 11.Fd3 d4 12.0-0 dxe3 13.Ce4 Cxe4 14.Fxe4 De7 15.Fxh7+ Rh8 16.Fxe3 e5 17.Fe4 Fxe3+ 18.Rb1 Fd4 19.Cxd4 Cxd4 20.Fxd4 exd4 21.Txd4 Dxa3 22.Tf1 Ta6 23.c5 Fe6 24.Tf3 f5 25.Ta4 Fxb3 26.Txa3 Fxc2+ 27.Rxc2 g6 28.Fxb7 Les noirs abandonnent (1-0)

Lesiege et Hébert à Londres

Alexandre Lesiege et Jean Hébert ont quitté Montréal mercredi en direction de Londres et, dès aujourd'hui, ils entament la première ronde du prestigieux Lloyd's Bank Open. Le tournoi comprend dix rondes et attire normalement plusieurs grands maîtres de premier plan.

Alexandre espère y faire sa troisième norme de maître international, ce qui lui donnerait le titre. «Il vise la norme de grand maître pour réussir au moins la norme de maître», confie sa mère.

Jean Hébert, qui est maître international depuis une douzaine d'années, tentera lui de décrocher sa dernière norme de G.M. Hébert se prépare de pied ferme et a amené avec lui son ordina-

teur d'échecs portatif qui comprend une banque de données gigantesque. Du sérieux.

«Je vais consacrer les 12 à 18 mois qui viennent à tenter de décrocher le titre de grand maître, dit Hébert. Ce n'est pour moi que le premier d'une série de tournois que je compte faire en Europe.»

Bonne nouvelle! Hébert, dans une forme splendide, a clairement atteint son sommet au Québec, comme il dit, et il n'a plus grand chose à prouver ici. C'est la triste réalité québécoise: à ce stade, c'est le plafonnement perpétuel ou le grand déménagement... au moins temporaire.

La Fédération canadienne des échecs octroie une bourse de 800\$ à Lesiege, tirée à même son fond pour les juniors. La FQE, quant à elle, défraie Hébert et Lesiege pour le reste des coûts.

Nos deux compères seront de retour le 28 août.

Vu de Yougoslavie

La revue En passant, organe officiel de la FCE, reproduit dans sa plus récente édition un article du GMI yougoslave Drazen Marovic sur le tournoi du Club croate, où Alexandre avait réussi une norme de MI en battant deux grands maîtres. L'article, paru originalement dans le magazine yougoslave Sahoski Glasnik, trace un diagnostic de la santé échiquéenne au Canada:

«Pour la plupart, les joueurs canadiens sont des maîtres solides inhabituellement complets. Toutefois, leurs perspectives sont, à mon avis, passablement limitées. Je ne vois que dans la personne de leur jeune champion junior, Alexandre Lesiege, un joueur qui a de bonnes chances de s'améliorer. Malheureusement, il n'a même pas l'occasion d'avoir un vrai enseignement d'échecs. Dans la compréhension stratégique, il est très faible par rapport à sa connaissance des ouvertures ou dans son maniement des complications tactiques. Lesiege, un puissant tacticien, voit rapidement les occasions et calcule rapidement. Il a eu un moment de gloire contre Kozul.»

Candidate au Prix de beauté

Chaque année, l'ex-député Claude Filion fait un don de 100\$ pour célébrer la beauté échiquéenne. Les joueurs de la plus belle partie du Championnat ouvert du Québec reçoivent ce cadeau. Au moment de mettre sous presse, nous ne connaissons pas le vainqueur de ce prix, mais selon Robert Finta, la partie qui suit est

sans aucun doute une sérieuse candidate.

En voulez-vous, des sacrifices? En voilà! Cette partie est endiablée comme pas deux! L'étonnant, c'est qu'elle fut jouée dans la section B (moins de 1900 de cote), qui était en très bonne forme, cette année. Juan C. Aguirre est coté 1794 FQE et Raymond Petit, 1636.

Juan C. Aguirre: blancs
Raymond Petit: noirs
COQ 1990.

1.e4 e6 2.d4 d5 3.e5 c5 4.c3 Cc6 5.Cf3 Db6 6.Fd3 Fd7 7.0-0 cxd4 8.Te1 dxc3 9.Cxc3 Rxf7 10.Cg5 h6 11.Cxf7 Rxf7 12.Dh5+ Re7 13.Fg5+! hxg5 14.Dxg5+ Cf6 15.Cxd5+! exd5 16.exf6+ Rd8 17.fxg7+ Rc7 18.gxh8=D Fe7 19.Txe7 Txh8 20.Txd7+! Les noirs abandonnent (1-0).

Championnat de Montréal

Le traditionnel Championnat ouvert de Montréal a encore lieu, cette année, durant le week-end de la Fête du Travail (1er, 2 et 3 septembre). Cela a lieu au Centre Saint-Denis, sis au 5115 Rivard, à Montréal (métro Laurier, sortie nord). On y garantit 2425\$ en prix. Il en coûte entre 25\$ et 32\$, avec réduction de 10\$ pour les moins de 16 ans, et de 5\$ pour les moins de 20 ans. On peut s'inscrire à l'avance au Spécialiste des échecs, 1365 Saint-Catherine est. Pour toute information, on appelle M. André Normand, au 337-1258, ou Christian Pépin, au 499-1648.

Combine
Petrossian-Simaguine, Moscou 1956. Les blancs jouent et gagnent.



Solution: 1.Da8+ Rg7 2.Fx5+!! Dxc5 3.Dh4+ Rxb4 4.CxT7+ puis 5.Cx5 et gagne! Selon Christian Pépin, la partie qui suit est

Philatélie

Photocopies couleurs à la place de timbres



DENIS MASSE

Les technologies modernes font peser depuis longtemps une lourde menace sur le rendement que peuvent apporter aux services postaux les timbres-poste, un concept imaginé au milieu du siècle dernier mais qui a persisté jusqu'à nos jours à cause de son impact sur les collectionneurs et des moyens de propagande qu'ils assurent aux États pour véhiculer leurs messages.

Or, l'inévitable vient de se produire; les supercheries que l'on appréhendait depuis longtemps se sont matérialisées. Des lettres, aux États-Unis, ont été affranchies à l'aide de reproductions presque parfaites de timbres-poste obtenues par photocopie couleurs.

L'administration postale des États-Unis est la première, semble-t-il, à devoir affronter — et surmonter — l'habile subterfuge qui permet aujourd'hui de falsifier facilement — et presque chez soi — les timbres émis pour l'affranchissement du courrier. Le fléau risque d'entraîner la mort du timbre-poste.

Moyens de défense

L'un des moyens de défense des administrations postales réside aussi, dans une certaine mesure, dans l'évolution de la technologie. Il y a longtemps que le timbre-poste, tel qu'on le connaît sous sa forme traditionnelle d'un petit morceau de papier dentelé et gommé à apposer sur les plis à acheminer, a été remplacé dans les gros des correspondances par des empreintes mécaniques ou par des tickets frama que peuvent délivrer des machines distributrices au gré des tarifs requis, ou encore par des systèmes de paiement préalable qui ne requièrent aucun timbre. Les envois en nombre (bulk) et les pièces recommandées, déjà, ne nécessitent plus l'apposition de timbres sur le courrier.

Mais si la falsification des timbres s'étend — et il semble que c'est inexorable —, les administrations postales devront se résoudre à bannir l'usage du timbre-poste inventé par un certain Rowland Hill en 1840.

Les administrations postales avaient pu jusqu'ici se défendre contre les reproductions du photocopieur par le revêtement de bandes phosphorescentes apposées dans l'étréte marge des timbres, entre l'image et le bord dentelé des vignettes postales, un phénomène appliqué au Canada dès 1962 et amélioré encore en 1973 par l'emploi de papier fluorescent. Les photocopieurs ne peuvent «saisir» normalement ces bandes phosphorescentes et les plis affranchis à l'aide de ces reproductions pourraient être rejetés par les machines employées pour redresser et oblitérer le courrier.

Papier fluorescent

Mais les reproductions qui ont déjoué dernièrement les machines munies de lecteurs électroniques, étaient produites

sur un papier luminescent pouvant échapper au système de rejet de ces appareils.

Il paraît, raconte Wayne L. Youngblood, en page une du dernier numéro de Linn's Stamp News, que la photocopie du timbre américain de 22 cents, montrant des poissons, est si ressemblante au timbre authentique, qu'elle pourrait tromper n'importe qui à première vue.

Seul un examen plus attentif peut révéler des différences mineures. Ainsi les timbres falsifiés montrent une dentelure de



Le photocopieur couleurs est au banc des accusés. Tout appareil de ce genre peut facilement reproduire les timbres imprimés à l'offset et fait ainsi peser une lourde menace sur les systèmes postaux existants.

10 1/4 au lieu de 10 1/2 et leurs dents ne sont pas uniformément espacées. Une autre différence notable se voit (à la loupe) à la surface même des timbres: les reproductions sont faites de fines lignes horizontales alors que les timbres authentiques montrent une trame faite de petits points.

Il n'y a peut-être pas d'importants bénéfices à tirer en s'acquittant sur des timbres de 22 cents mais on imagine facilement les profits qu'un faussaire pourrait retirer de la reproduction de feuillets de timbres de valeur élevée, de 1\$, 2\$, 5\$. On peut penser que ces faussaires trouveront toujours des entreprises complaisantes trop heureuses d'amoinrir à bon compte leurs frais de courrier.

À l'encontre des règlements

Par ailleurs, un chroniqueur du même journal spécialisé — le Linn's Stamp News — signale que la page couverture du Catalogue Scott, tome I, de 1991, reproduit en couleurs et dans leurs dimensions réelles un bloc de quatre timbres de 25 cents des États-Unis. Il serait ainsi très facile de le découper et de s'en servir pour affranchir le courrier. Ou même encore de les reproduire en quantités à l'aide d'un photocopieur couleurs.

Il n'en demeure pas moins que le Scott viole les règles de l'Administration postale en reproduisant les timbres en couleurs et dans leurs dimensions réelles. Les règles prévoient que toutes les reproductions couleurs de timbres non oblitérés doivent être d'au moins 150 p. cent plus grandes que les timbres ou encore ne pas dépasser 75 p. cent de leurs véritables dimensions.

Il reste encore 46 décorés de la Croix Victoria

La poste royale de Grande-Bretagne va émettre le 11 septembre une série de cinq timbres en hommage aux militaires et aux civils qui se sont illustrés durant la Seconde Guerre mondiale. Deux des timbres montrent séparément la Croix Victoria et la Croix George. Cette dernière étant la plus haute décoration attribuée aux civils, a été créée il y a 50 ans.

Il reste encore, paraît-il, 74 lauréats de la Croix George et 46 décorés de la Croix Victoria. Quelques Canadiens peuvent

leur de 1350 militaires dont un certain nombre ont été récompensés à titre posthume.

En deux occasions, la Croix Victoria a été retirée à des hommes qui l'avaient eue. Mais ce geste de représaille a été aboli par George V qui a déclaré: «Même si un homme devait être pendu pour meurtre, son cercueil devrait arborer la Croix Victoria que son héros me lui aurait valu à un autre moment de sa vie.»

La croix couleur de bronze est faite de métal provenant d'armes enlevées à Sébastopol durant la guerre de Crimée. Une barre est ajoutée pour tout autre acte de bravoure ultérieur. Un lion surmontant une couronne se voit sur l'avers de la médaille avec la légende «For Valour», tandis que le revers affiche le nom, le rang et l'unité militaire de la personne décorée.

Les trois autres timbres de la série montrent les plus hautes décorations de chacun des trois services armés: la Distinguished Service Cross et le Distinguished Service Medal, pour la Marine; la Military Cross et la Military Medal, pour l'infanterie; la Distinguished Flying Cross et la Distinguished Flying Medal, pour l'armée de l'air.

Ces cinq timbres peuvent être inclus dans une collection Canadienne puisque certaines de ces décorations ont été attribuées à des Canadiens.



s'enorgueillir d'être du nombre. Elle a été attribuée 182 fois durant la guerre de 1939 à 1945. Mais, en tout, cette haute décoration a récompensé la va-

Le bridge

Un petit test concernant les entames



ANDRÉ TRUELLE

À l'intention de ceux qui éprouvent des ennuis, le moment venu d'entamer, je suggère, cette semaine, une dizaine de problèmes préparés par le Français Roger Trézel. Cet exercice fournira quelques notions de base aux intéressés. Il pourra soulever une saine discussion entre partenaires.

Chaque fois, vous êtes en Ouest et chaque fois, vous dites dans quelle couleur vous entamerez.

Vous avez droit à 10 points par bonne réponse pour les huit premières questions. Pour la neuvième, A vaut 10 pts; B 7; C 6 et D 5. Pour la dixième: A vaut 10 pts; B 5 et C 2. Allez-y!

Premier problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 Co passe 1 Pi passe
2 SA passe 3 SA contre
passe passe passe

Deuxième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 SA passe 2 SA passe
3 SA passe 3 SA contre
passe passe passe

Troisième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 Tr passe 1 Co 1 Pi
1 SA passe 2 SA passe
3 SA passe 3 SA contre
passe passe passe

Quatrième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 K 1 Co 1 Pi passe
1 SA passe 3 SA contre
passe passe pass

Cinquième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 K passe 1 Co passe
3 Tr passe 3 Pi passe
4 K passe 6 K contre
passe passe passe

Sixième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
2 Co passe 3 Co passe
4 SA passe 5 K passe
5 SA passe 6 Tr passe
6 Co passe 6 Tr contre
passe passe passe

Septième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 K passe 1 Co passe
1 SA passe 2 Pi passe
3 Co passe 3 SA contre
passe passe passe

Huitième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
2 Tr passe 2 Co passe
2 Pi passe 3 Pi passe
4 SA passe 5 K passe
6 Pi passe 6 K contre
passe passe passe

Un petit changement, ici, le problème consiste à trouver non seulement la couleur de l'entame, mais la carte de cette couleur. Voici tout d'abord votre main, puis les enchères. Vous êtes toujours en Ouest. Votre partenaire n'a pas contre.
Pi: D V 8 7; Co: 9 5; K: R 10 3; Tr: D 5 3 2.

Neuvième problème

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 SA passe 2 Tr passe
2 Pi passe 3 SA passe
passe passe

Le dernier problème ressemble fort au précédent. Il s'agit de trouver l'entame à partir de l'étude des enchères. Voici votre main, en Ouest.
Pi: 10 7 4; Co: R D 3 2; K: V 5 4; Tr: 8 7 3.

Les enchères:
Sud Ouest Nord Est
1 SA passe 3 SA passe
passe passe

Les réponses

Voici maintenant les réponses aux problèmes posés plus haut.

1- Votre partenaire, en Est, vous demande une entame dans la couleur du mort, donc à Pi.

2- Ou bien votre partenaire est certain de faire chuter le contrat, quelle que soit votre entame, ou il demande une entame conventionnelle à Pi, aucune couleur n'ayant été nommée. Vous êtes sûr de gagner. Mais le Pi est préférable.

3- Par son contre, Est confirme qu'il veut une entame à Pi, sa couleur.

4- Votre partenaire vous indique qu'il possède un soutien dans votre couleur et vous demande d'entamer Co.

5- Ici, votre partenaire demande une entame anormale. En principe, ce serait Tr.

6- Comme votre partenaire n'a contre aucune des réponses au Blackwood (4 SA et 5 SA), il faut déduire qu'il veut une entame à Pi.

7- L'entame demande réflexion. Tout porte à croire que le partenaire demande une entame Co.

8- Encore une fois, Est n'a pas contre la réponse à 4 SA. Il faut donc opter pour le Co.

9- Nord a demandé le Stayman et le Pi ne lui convient pas. Malgré les quatre cartes de Pi en Sud, l'entame de la Dame de Pi est la meilleure. A: Dame de Pi; B: 7 de Pi; C: 2 de Tr et D: 9 de Co.

10- Le choix n'est pas évident. La quatrième de la longue doit s'appliquer, donc le 2 de Co. A: 2 de Co; B: autre couleur; C: Roi de Co.

En bref

Jacqueline et Marcel Bourbeau offrent une croisière de bridge dans la mer des Caraïbes sur le Nordic Prince. Cette excursion est organisée en collaboration avec les Voyages Hélène L'Écuyer.

Le départ se fait de Miami le 2 décembre et le retour est prévu dix jours plus tard au même endroit. Renseignements: (514) 229-5811.

Le cercle de la Visitation reprendra ses activités le mardi 4 septembre à 19h45, au sous-sol de la Caisse populaire, angle Henri-Bourassa et Papineau. Le cercle entendrait sa 22e année. Renseignements: Simone

Le jardinage

La couleuvre rayée, une alliée des jardins

■ Le Québec compte six espèces de couleuvres, toutes inoffensives et sans venin. La plus répandue — et aussi la plus belle — à cause de ses écailles colorées et de ses lignes tressées, est la couleuvre rayée. C'est une alliée des jardiniers. Cette couleuvre est essentiellement carnivore. Elle se nourrit de hannetons, d'insectes, de larves, de vers tordeurs, de chenilles, de perce-oreilles, et aussi de petits mammifères comme les taupes, les mulots et les souris. Elle détruit donc une quantité de prédateurs des plantes. La couleuvre rayée adore le soleil, mais sa crainte de l'homme lui fait rechercher les abris. Elle se terre sous les roches et les débris. Répandue partout au Québec, la couleuvre rayée est encore victime, hélas, de l'ignorance née de fausses croyances et de superstition. Les gens la tuent, croyant à tort qu'elle est venimeuse ou encore qu'elle empoisonne les laitues et certaines plantes potagères comme les concombres. C'est complètement faux. Surprise, elle pourra, occasionnellement, infliger une morsure au pied ou à la main, mais sans gravité.

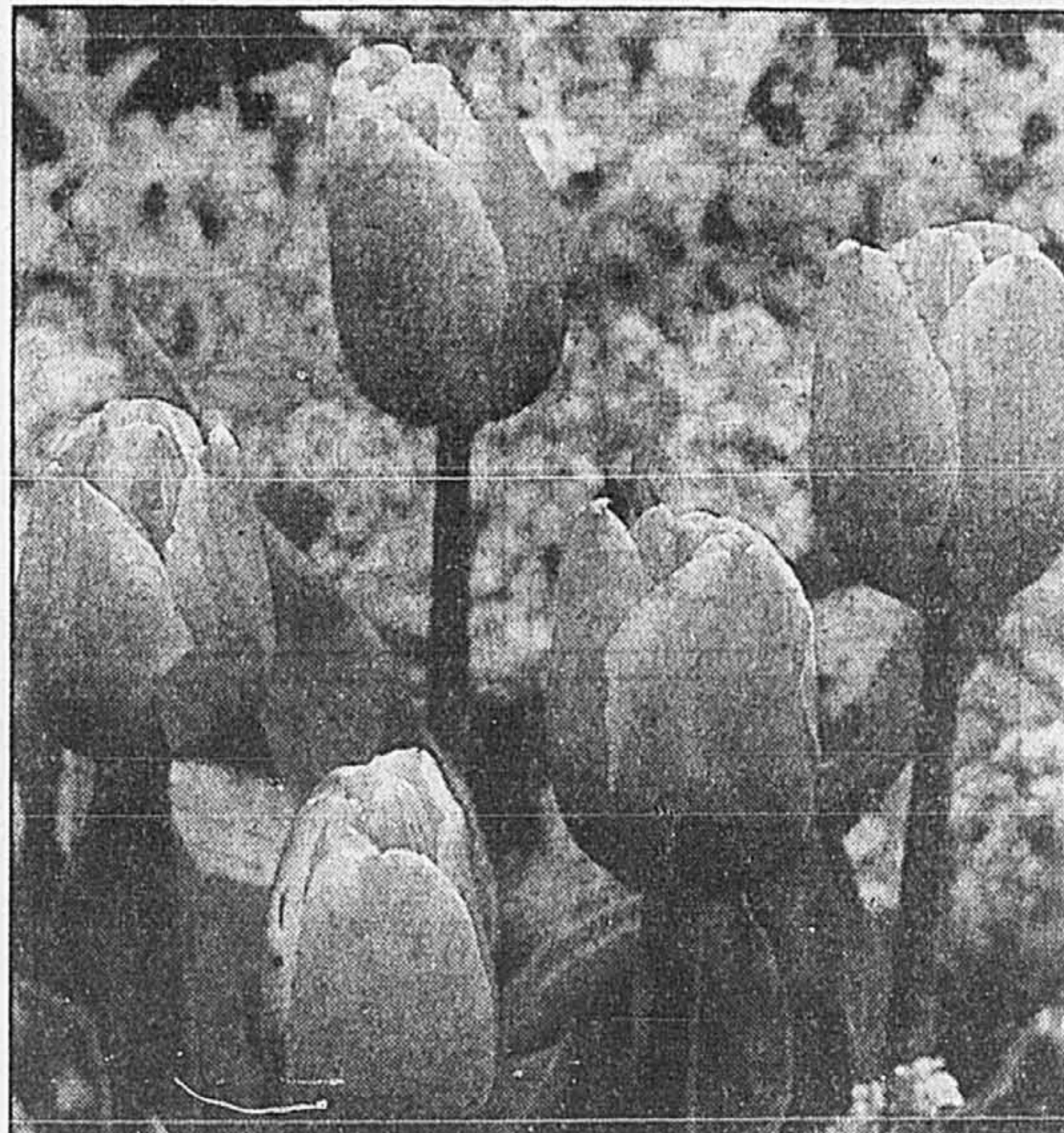
La maladie des gadeliers

■ Une lectrice de Montréal, Mme Jeanne Comeau, signale que ses gadeliers alpins — Ribes alpinum — sont atteints d'une sorte de rouille qui fait jaunir, sécher et tomber les feuilles. Les branches défoliées deviennent fragiles et se brisent. Il s'agit d'une maladie commune aux gadeliers, l'antrachnose, caractérisée par des taches foliaires brunes qui se répandent à tout le plant. La maladie est causée par un champignon minuscule qui se développe en milieu de saison. Ces champignons microscopiques peuvent hiverner et infecter les plants, tôt au printemps. Il faut supprimer et brûler les rameaux fortement infectés. On combat la maladie par un traitement préventif, en début de saison et au milieu de l'été, avec un fongicide à base de benomyl, de captan, de cuivre, ou, mieux encore, de bouillie bordelaise.

La tulipe de la Baie d'Hudson

■ Les amateurs de bulbes à floraison printanière pourront se procurer, dans quelques semaines, la nouvelle tulipe de la Baie

d'Hudson, baptisée par l'ambassadeur des Pays-Bas au Canada. Cette vigoureuse tulipe « triomphe », hybridée en Hollande, possède des pétales rouge vif, bordés d'orange et de jaune. Elle fleurit assez tôt, au printemps, et mesure environ 50 cm de hauteur. C'est également une variété facile à forcer à l'intérieur. Quelque 50 000 bulbes seront mis en vente cet automne, à travers le pays, notamment dans les différentes succursales des magasins La Baie.



La tulipe de la baie d'Hudson fleurit assez tôt, au printemps, et mesure environ 50 cm de hauteur.

Jardinage en anglais seulement!

■ Le Conseil du jardinage canadien — Canadian Garden Council — dont le siège social est à Toronto, a refusé d'allouer des crédits à la publication d'une version française de son bulletin hebdomadaire d'informations horticoles aux médias. Cet organisme représente l'ensemble des pépiniéristes et des vendeurs de végétaux à travers le Canada. Dans l'esprit du conseil d'admini-

stration, le marche francophone ne justifie pas une version en langue française. C'est une opinion que ne partage pas le responsable de la rédaction du bulletin, M. Art Drisdale, mais il n'y peut rien. M. Drisdale signale, dans une lettre à La Presse, qu'il appartient aux entreprises horticoles québécoises, membres du « Council », de faire pression auprès de l'organisme national. L'attitude du Canadian Garden Council est déplorable et ne repo-

de la revue *Quatre-Temps* (Jardin botanique de Montréal) retrace la petite histoire des plantes utilisées à des fins thérapeutiques. On y découvre qu'il s'agit d'une tradition remontant à la plus lointaine antiquité. Une compilation de la pharmacopée chinoise, publiée en 1595, révèle pas moins de 8 160 recettes utilisant 365 drogues! On y découvre des recettes à base de rhubarbe et du légendaire ginseng. Un recueil égyptien d'ordonnances datant de 1550 avant notre ère cite la graine de lin (*Linum usitatissimum*), le fenouil (*Foeniculum vulgare*) et l'ail commun (*Allium sativum*). L'auteur signale que les Égyptiens connaissaient aussi les propriétés analgésiques du pavot (*Papaver somniferum*) et du ricin (*Ricinus communis*) contre les maux de tête et la chute des cheveux! Le célèbre Hippocrate lui-même, père de la médecine moderne, fut à la source de la publication du fameux « Corpus Hippocraticum », consacré au traitement des maladies par les végétaux. Faut-il rappeler que plusieurs parmi les premiers colons de la Nouvelle France apportaient avec eux plusieurs plantes médicinales?

Les rosiers Meidiland poussent bien en pots

■ Une lectrice de Sherbrooke, Mme Denise Papineau, demandait, en début de saison, si les nouveaux rosiers arbustifs de la race Meidiland, tels Bonica et Pearl, pouvaient être cultivés en pots. Je ne possédais pas, à l'époque, les éléments pouvant me permettre de lui répondre. J'ai donc cultivé, cet été, trois variétés différentes de rosiers Meidiland dans de grands pots en plastique, en plein soleil. Il s'agissait de jeunes plants à racines nues, obtenus de Downsview Nursery, en Ontario, par l'entreprise du producteur. Ces rosiers ont donné d'excellents résultats. Bien qu'il s'agisse de jeunes plants, la floraison a débuté au début de juillet et se poursuit sans relâche. La variété Pearl s'est révélée la plus prolifique avec des centaines de petites roses miniatures. J'ai l'intention d'hiverner ces rosiers dans leurs contenants, en couche froide, à l'extérieur. Je pourrai, le printemps prochain, apporter des précisions additionnelles quant à ce mode d'hivernement et à la rusticité des sujets gardés en pots.

se sur aucune justification. Le marché horticole québécois représente plus de 500\$ millions par année. Il s'agit de l'un des secteurs économiques les plus dynamiques. Malheureusement, dans l'esprit des directeurs du Canadian Garden Council, les Québécois devront continuer de jardiner en anglais seulement.

La longue tradition des plantes médicinales

■ Un article publié par Gaston Aubre dans une récente livraison

... une vaste loggia, pour un confort et un esthétisme inégalés.

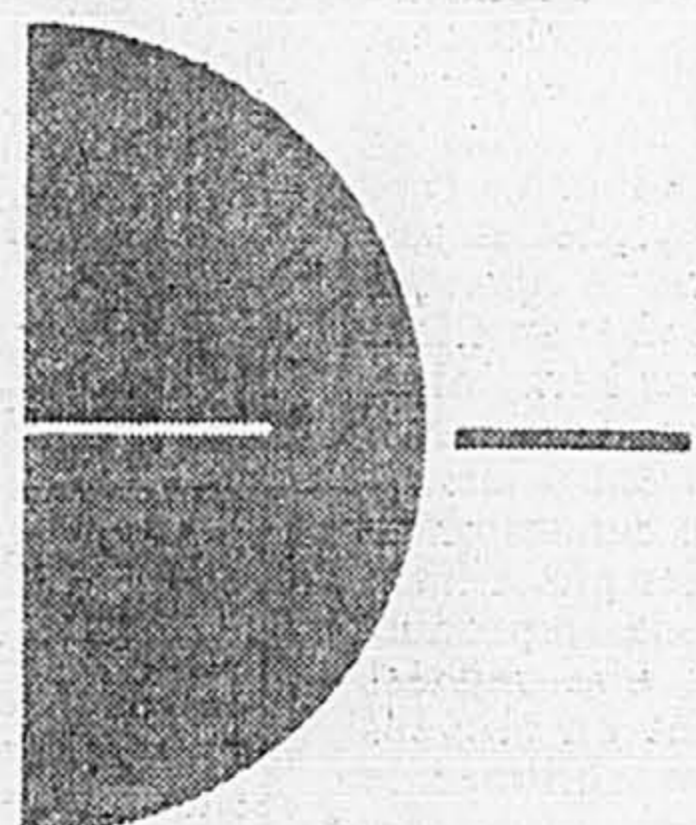
L'inspiration du passé, le confort moderne

Élevé au cœur du centre-ville de Montréal.
Le Sir Robert Peel: 72 condominiums et maisons de ville correspondant au «nouveau» style de vie: celui de gens éclectiques qui vivent au rythme de la ville.

Bureau de vente • 3430 rue Peel, Montréal Qc. H3A 3K8
sur rendez-vous • tél.: (514) 288-8008
une réalisation du GROUPE LEPINE

Le constructeur de l'année

UNE HABITATION



Drérel

QUALITÉ

ORIGINALITÉ

ESTHÉTIQUE

UNIFAMILIALES

ÎLE DE LAVAL

■ **DOMAINE CHAMPFLEURY**
5911, boul. des Rossignols, STE-ROSE
(Via la 15, sortie 13 nord)
Tél.: 628-3318

■ **DOMAINE FLEURS DES SERRES**
931, des Capucines, STE-DOROTHÉE
(Via la 13 nord, sortie boul. Saint-Joseph)
Tél.: 689-7951

■ **LA PRINCIPAUTÉ D'AUTEUIL**
480, boul. Saint-Saens, Auteuil
(Via boul. des Laurentides, jusqu'au boul. Saint-Saens)
Tél.: 622-6732

■ **LE BOISÉ DE BLAINVILLE**
16, rue des Violettes, Blainville, Ste-Thérèse
(Via autoroute des Laurentides, sortie 25, boul. de la Seigneurie vers l'est (3000 pieds))
Tél.: 433-1221

L'OUEST DE L'ÎLE

■ **SQUARE CHAMBERY**
4730, rue Prével, Pierrefonds
(Via la 20, sortie St-Charles nord, à gauche sur Antoine-Faucon, à droite sur Les Cageux, à gauche sur Meloche)
Tél.: 620-2000

RIVE-NORD

■ **LE BOURGNEUF**
216, rue Colbert, Le Gardeur
(Via la 40, sortie 98 Le Gardeur, à droite sur boul. Lacombe, à gauche sur J.-A.-Paré et tout droit jusqu'à Colbert)
Tél.: 654-9636

■ **AU TOURNANT DU BOISÉ**
799, Basile-Routhier, Repentigny
(Via la 40, sortie boul. Industriel nord)
Tél.: 654-5355

ANJOU-SUR-LE-LAC

Maisons et condominiums

■ **LES MAISONS ET CONDOS DE LA BOULANGE**
7145, Impasse de l'Eau Vive, Anjou
Tél.: 352-0943

■ **LES CONDOMINIUMS DE L'EAU VIVE**
7184, Impasse de l'Eau Vive
Tél.: 353-9555

■ **LES CONDOMINIUMS DES RIVERAINS**
10020, Promenade des Riverains, Anjou
Tél.: 493-6291

■ **LES VILLAS DES BERGES**
7172, Impasse de l'Eau Vive, Anjou
Tél.: 353-5353
(Via le boul. Métropolitain, sortie boul. Les Galeries d'Anjou Nord)

ANJOU-SUR-LE-LAC

Saviez-vous que le plus grand plan d'eau de l'île de Montréal se situe à Anjou: un lac, un lac rivière de près d'un kilomètre et demi en longueur et de plus d'un demi-kilomètre de largeur? « Anjou-sur-le-Lac », plus de 50 modèles disponibles...

VILLAGE ST-LOUIS

Saviez-vous que la plus grande Cité-Jardin de l'île de Montréal est située au « Village St-Louis »?
Plans d'eau, pistes cyclables, jardins, parcs, pour plus d'un million de dollars d'investissement en harmonie avec la nature. En voie de réalisation en 1990.

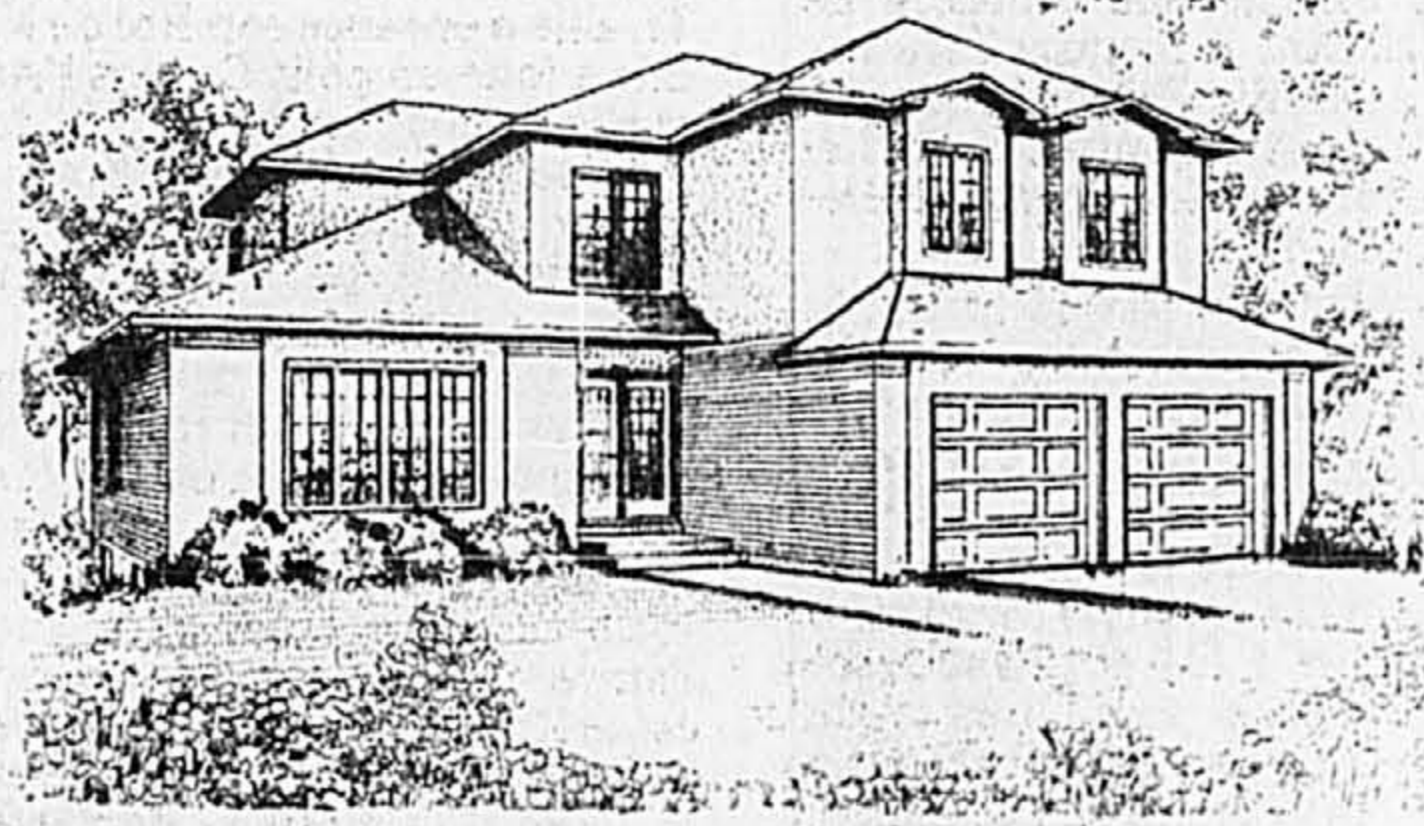
LAC ST-LOUIS

Unifamiliales et condominiums

■ **LE VILLAGE ST-LOUIS**
36e Avenue, Lachine
(Via la 2-20 ou la 13, sortie 32e Avenue, rue Provost)
Tél.: 637-2375 ou 637-2376

■ **CENTRE-VILLE**
Condominiums

LES CITADINES
245, rue Charlevoix, Montréal
(Via Notre-Dame ou Métro Charlevoix)
Tél.: 939-0094



LA VRAIE BRIQUE
D'ARGILE CUITE
SAINT-LAURENT

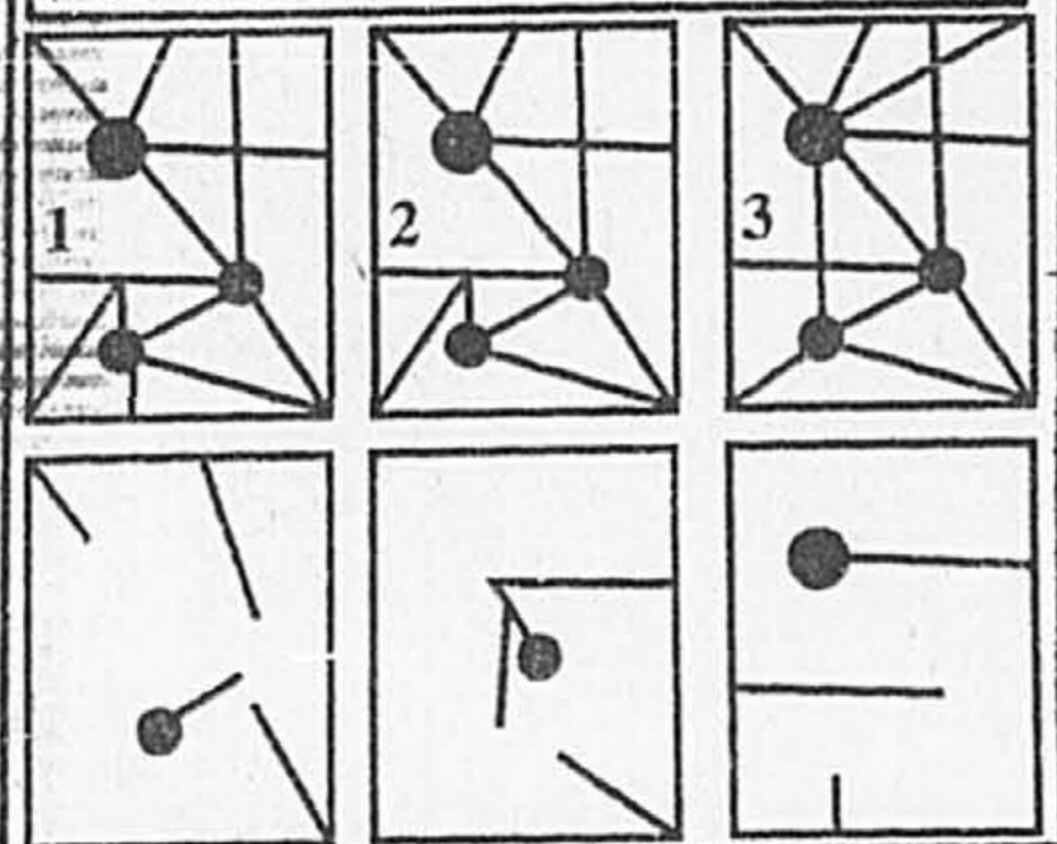
LA PETITE PRESSE

SUPER-PIERRE

NOUS AMIS SONT ENFIN REVENU A LAMBADA CITY.

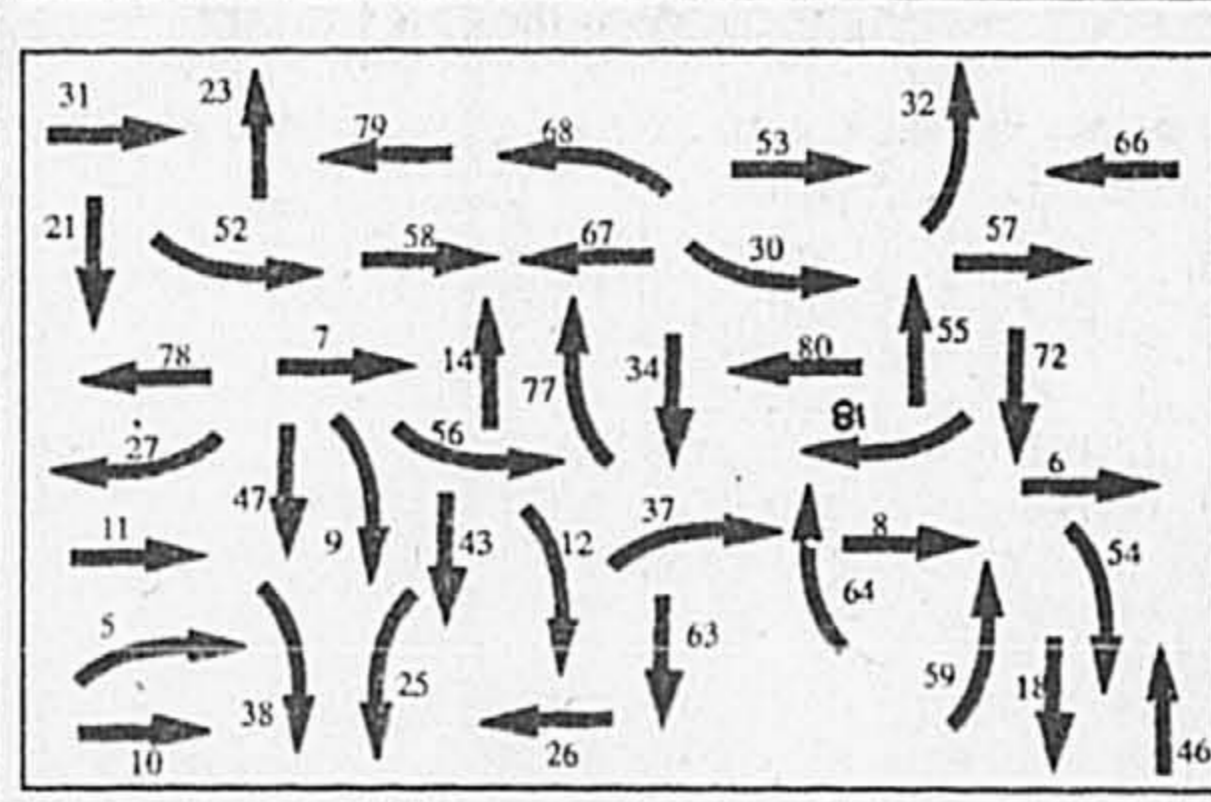
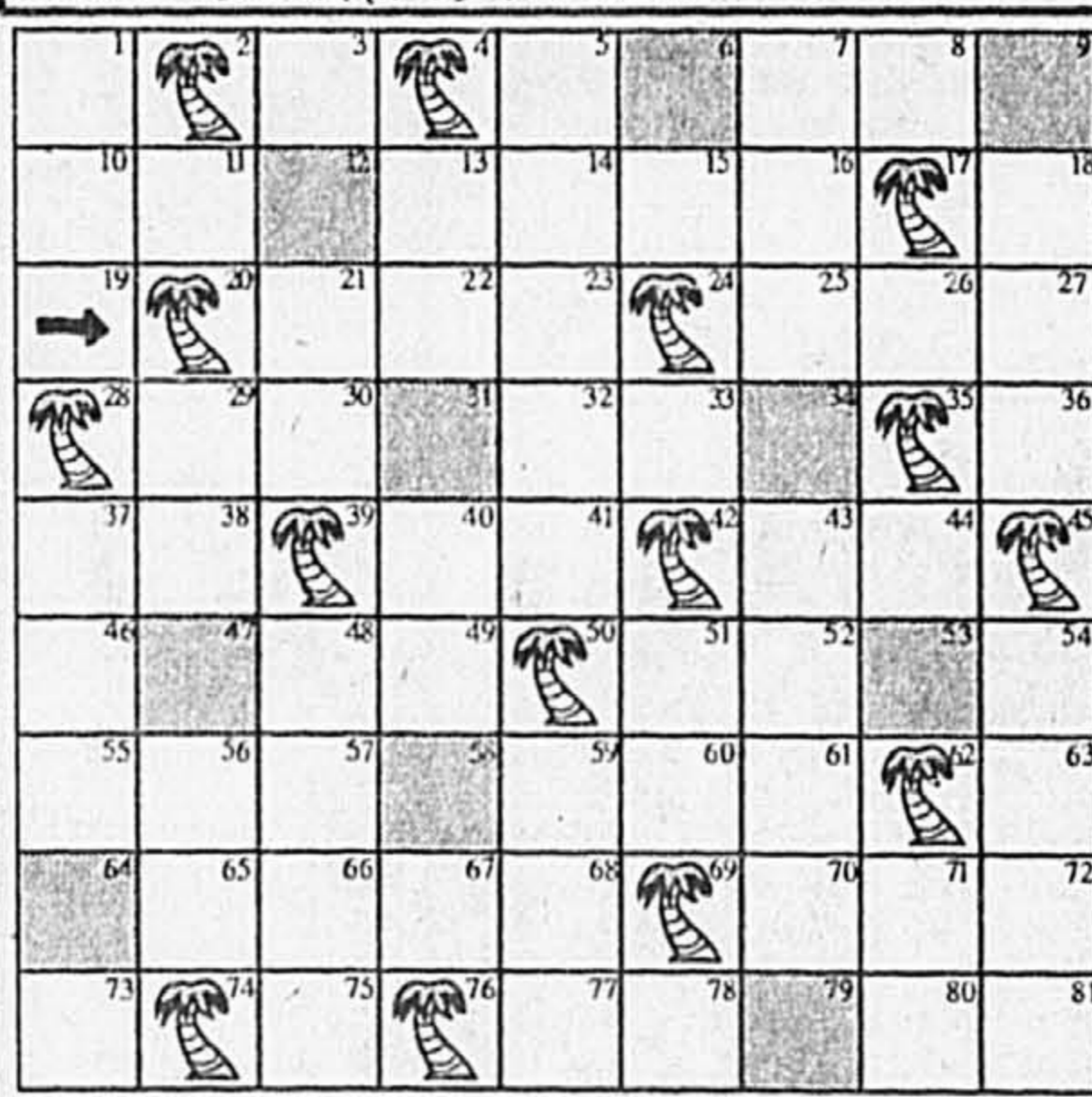


REGARDE LES 5 FIGURES NUMÉROTÉES PUIS LES 3 AUTRES, AU DESSOUS. PARMI CES DERNIÈRES, UNE SEULE A ÉTÉ CONSTATÉE AVEC DES ÉLÉMENTS ENPRUNTES À L'UNE DES FIGURES NUMÉROTÉES. LAQUELLE?



PLACE DANS UN ORDRE DIFFÉRENT LES LETTRES DE CHAQUE MOT ET TU EN OBTIENDRAS DE NOUVEAUX... TU VERRAS, C'EST TRÈS SIMPLE.

DÉDÉ SE CACHE DERRIÈRE UN PALMIER. AIDEZ SUPER À LE TROUVER EN REPÉRANT CHAQUE FLECHE COMME ELLE EST PRÉSENTÉE DANS LA CASE CORRESPONDANTE. IL NE RESTERA PLUS ENSUITE À SUPER QU'À SUIVRE LE CHEMIN DE FLECHES.



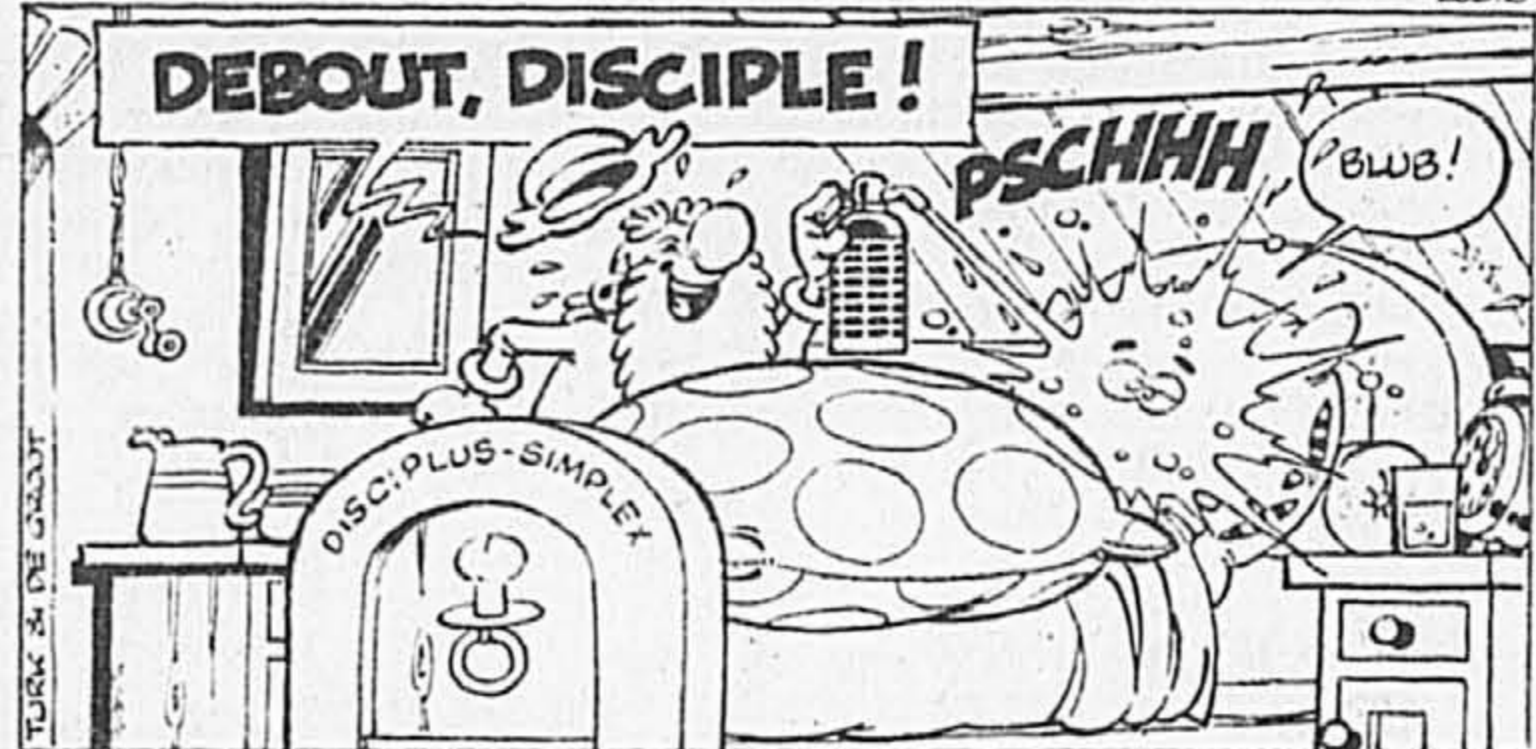
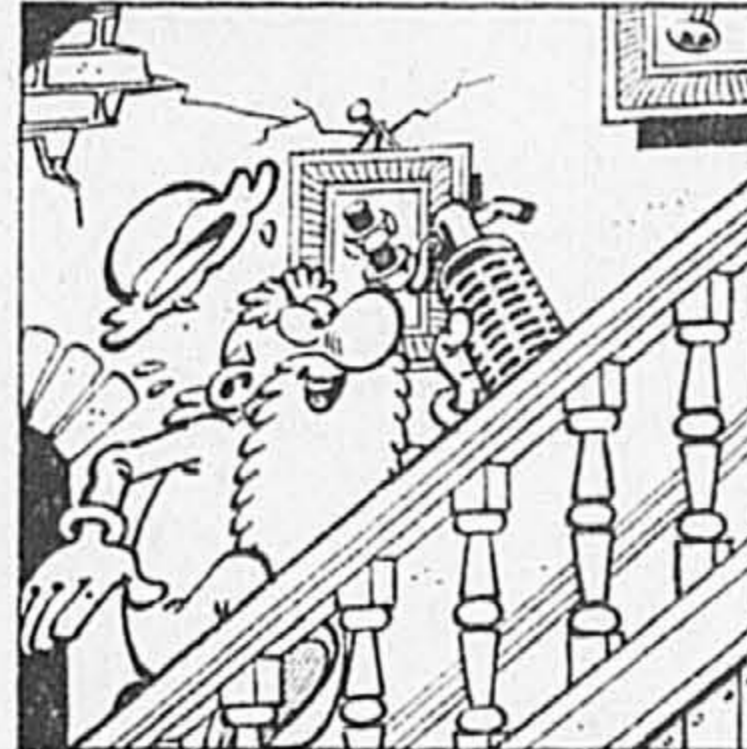
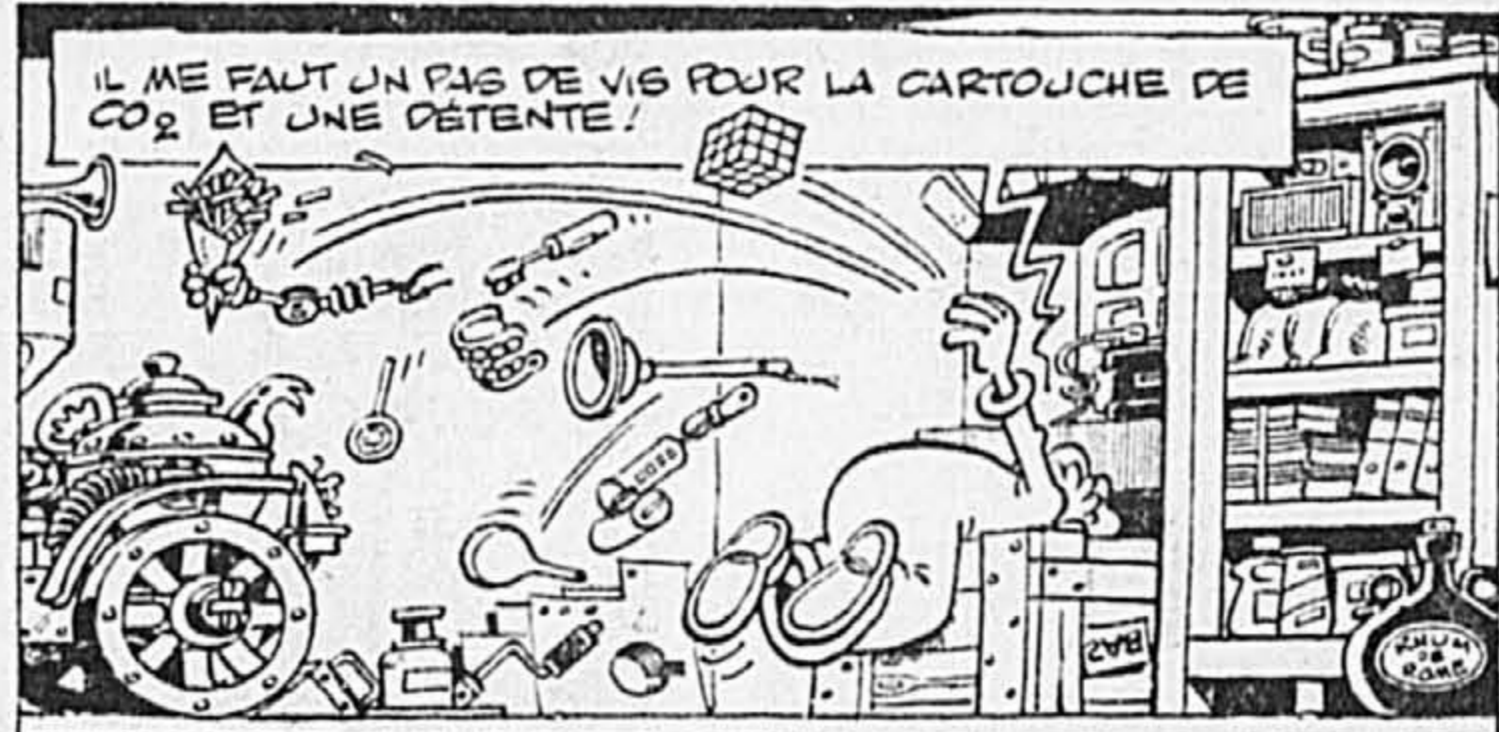
- LIMACE** 1
- PORTION** 2
- VAPEUR** 3
- ORGUE** 4

JEU N°1: PALMIER, NO 50 JEU N°2: LA FLECHE SOUS LE N°3 JEU N°3: MATICE - PORTION - FLECHE - ROULE

LÉONARD

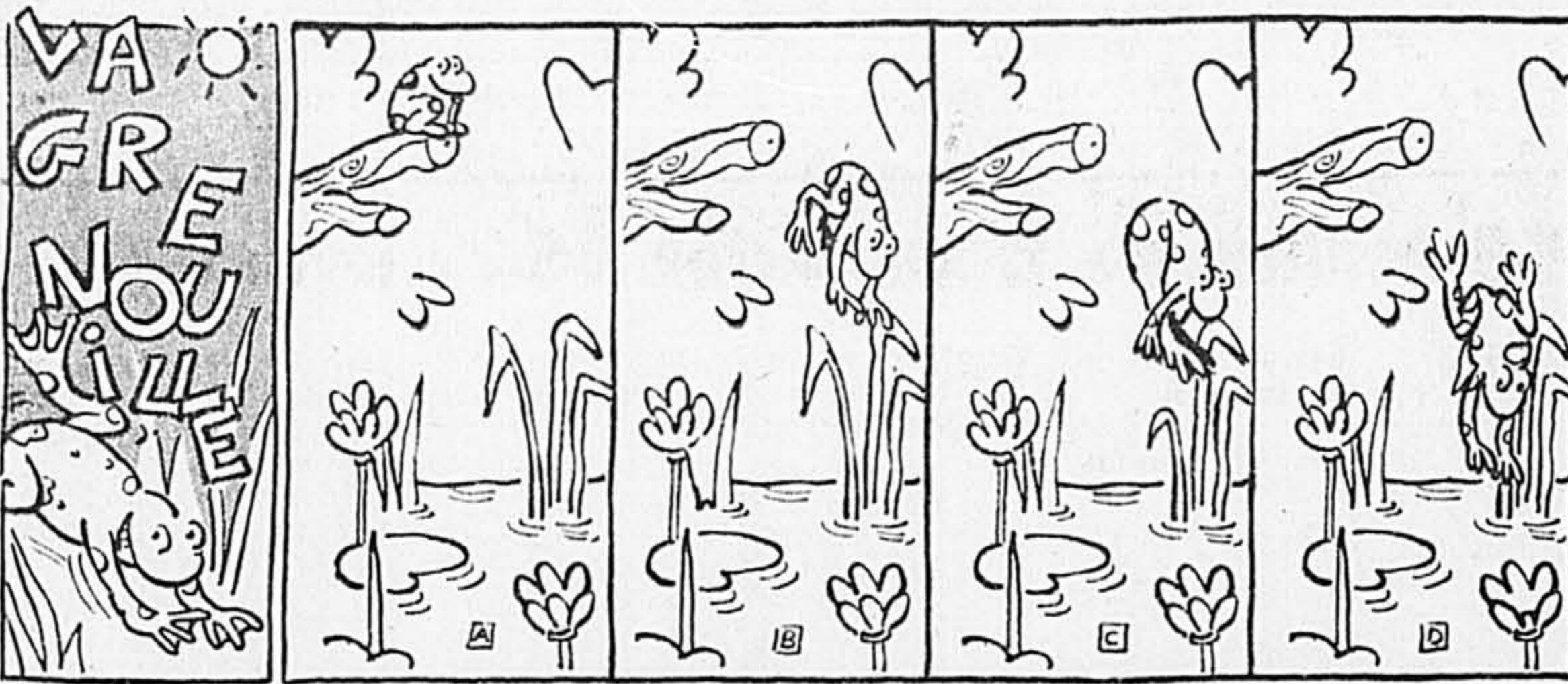
TRAIT DE GÉNIE

Türk - De Groot
Dargaud Éditeur 1984

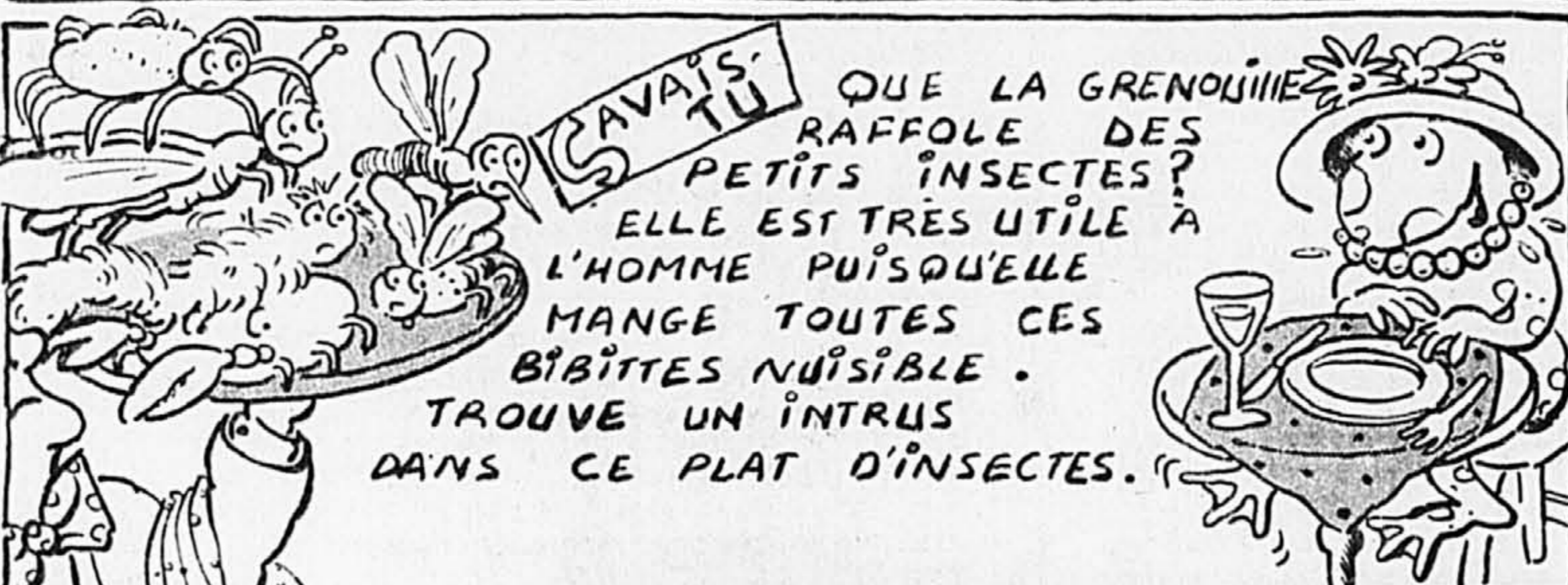


CONTES ET DESSINS

d'Anne Villeneuve



QUEL EXPLOIT! LILI VIEN DE RÉUSSIR UN PLONGEON TRÈS DIFFICILE POUR UNE SIMPLE GRENOUÏLE. TROUVE PARMI LES IMAGES B-C-D UN PETIT DÉTAIL QUI DIFFÉRENCIE DE L'IMAGE A.



POUR SAVOIR CE QUE CHANTE HENRI EN PLEIN MILIEU DE LA NUIT À SA GRENOUÏLE CHÉRIE, REMPLACE CHAQUE CHIFFRE PAR LA LETTRE CORRESPONDANTE DANS L'ALPHABET. EXEMPLE: 1-A, 2-B, 3-C, 4-D, 5-E, ETC.

15, 22-15-21-19,
6-12-1-13-13-5 4-5 13-15-14
3-15-5-21-18 3-15-13-13-5
22-15-21-19 5-20-5-19
10-15-12-9-5
4-1-14-19 12-1
14-15-9-18-3-5-21-18

REMETTES LES LETTRES DANS LE BON ORDRE ET TROUVE LE NOM DE CES INSECTES.

LLINECEH
ENGEIARA
GIIOUMNARN
RETAUSELLE

PAS TRÈS POÉTIQUE...

LES AVENTURES DE BLAKE ET MORTIMER

LE SECRET DE L'ESPADON

par Edgar P. Jacobs
© 1986 by Editions Blake & Mortimer



RÉPONSES: (2) - LE CRABE EST L'INTRUS. CAR CE N'EST PAS UN INSECTE. MARINGOUIN, SAUTERELLE, CHENILLE, ARAIGNÉE, CHÉNILLE, ANÉMONES, COMME VOUS ÊTES JOLIE, DANS LA NOIRCEUR.

Le bricolage

La douche : ennuis, nettoyage et rendement

YVES MONDOUX
collaboration spéciale

Comme la douche a beaucoup fonctionné au cours de l'été, il est probable qu'elle crache un peu moins bien son eau bienfaitrice. Surtout si cette dernière est considérée comme une eau « dure ». La principale difficulté: les dépôts calcaires qui obstruent totalement ou en partie les petits orifices de diffusion. Il est bon de réduire le débit pour économiser l'eau chaude mais on peut s'y prendre autrement. Il en sera d'ailleurs question un peu plus loin.

Fuite par les joints

La présence de dépôt, en réduisant le débit de l'eau, est très souvent responsable du gouttage des joints. Pour solutionner le problème dévissez la pomme de douche (servez-vous d'une pièce de tissu épais entre les mâchoires de la clé pour ne pas endommager le fini des pièces); nettoyez les parties filetés mâle et femelle en prenant soin d'enrouler sur la partie mâle deux ou trois épaisseurs de ruban de téflon. Vous en trouverez dans la plupart des quincailleries.

Nettoyage de la pomme

Dans le cas de la pomme encrassée, démontez-la en pièces ou immergez-la telle quelle dans un contenant de vinaigre. Laissez « macérer » une bonne dizaine d'heures. Le vinaigre a pour but de ramollir les dépôts calcaires. Passez une brosse raide sur les endroits souillés et nettoyez les orifices avec un trombone en partie redressé.

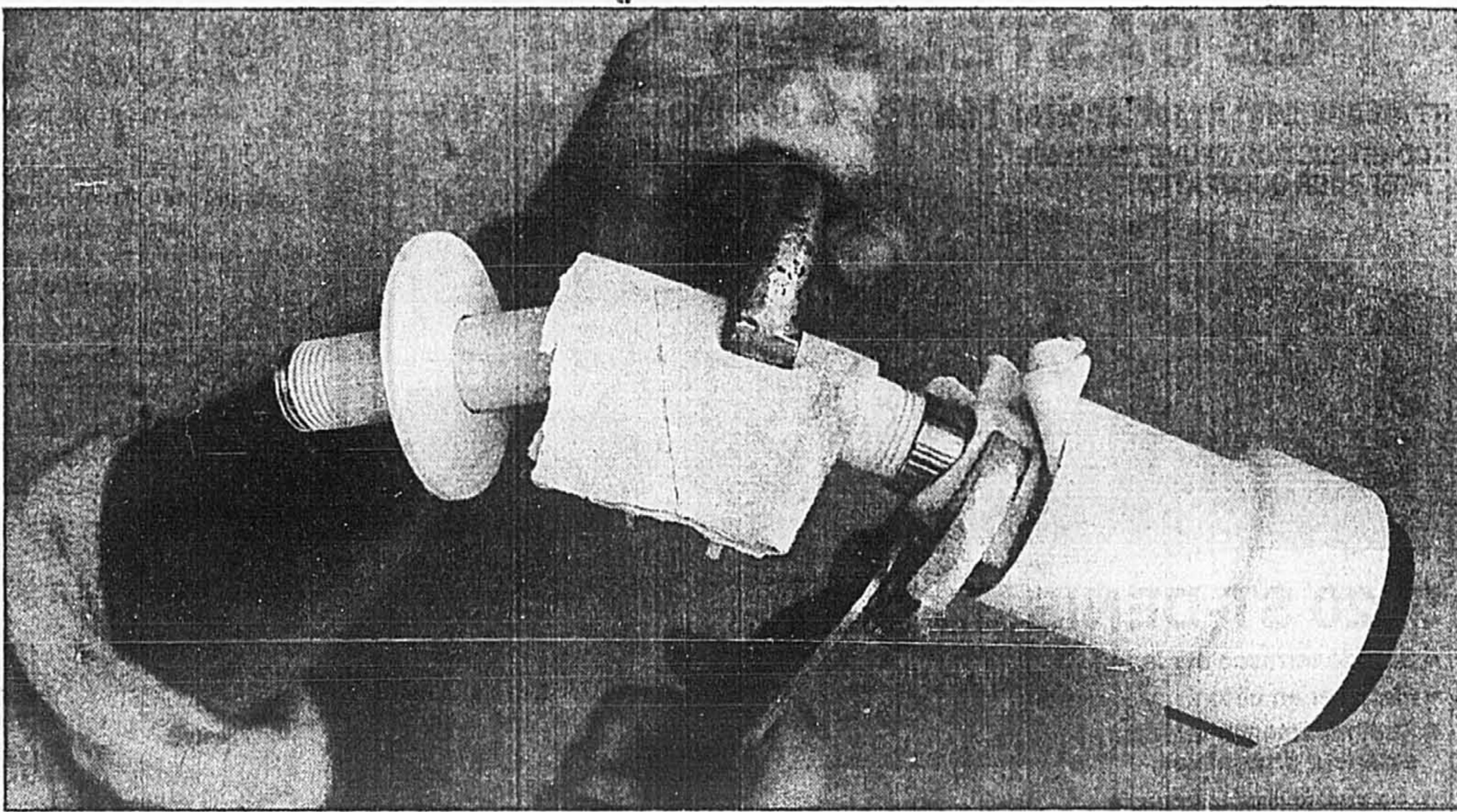
Débit vs facture énergétique

Outre le chauffage, l'eau chaude constitue la plus importante dépense énergétique pour un logement. Moins on en consomme, plus on économise. Vous réduirez l'utilisation de l'eau chaude en vous procurant une pomme de douche à débit réduit ou réglable coûtant entre une quinzaine et une quarantaine de dollars. Vous pouvez aussi vous en tirer pour bien moins cher. En plaçant vous-même un réducteur dans l'embout de la pomme. Comment? En utilisant une pièce de cuivre (moins sensible à la corrosion due à l'eau) dont le diamètre est égal à celui d'un dix cent dont le centre est troué d'une ouverture de trois huitièmes de pouce. Comme le cuivre ne court pas les rues, utilisez un bout de tuyau en cuivre, écrasez-le à l'aide d'un marteau et frappez-le avec un emporte-pièce. Vous pouvez également utiliser un cent dont vous aurez limé le périmètre afin de l'amenuiser.

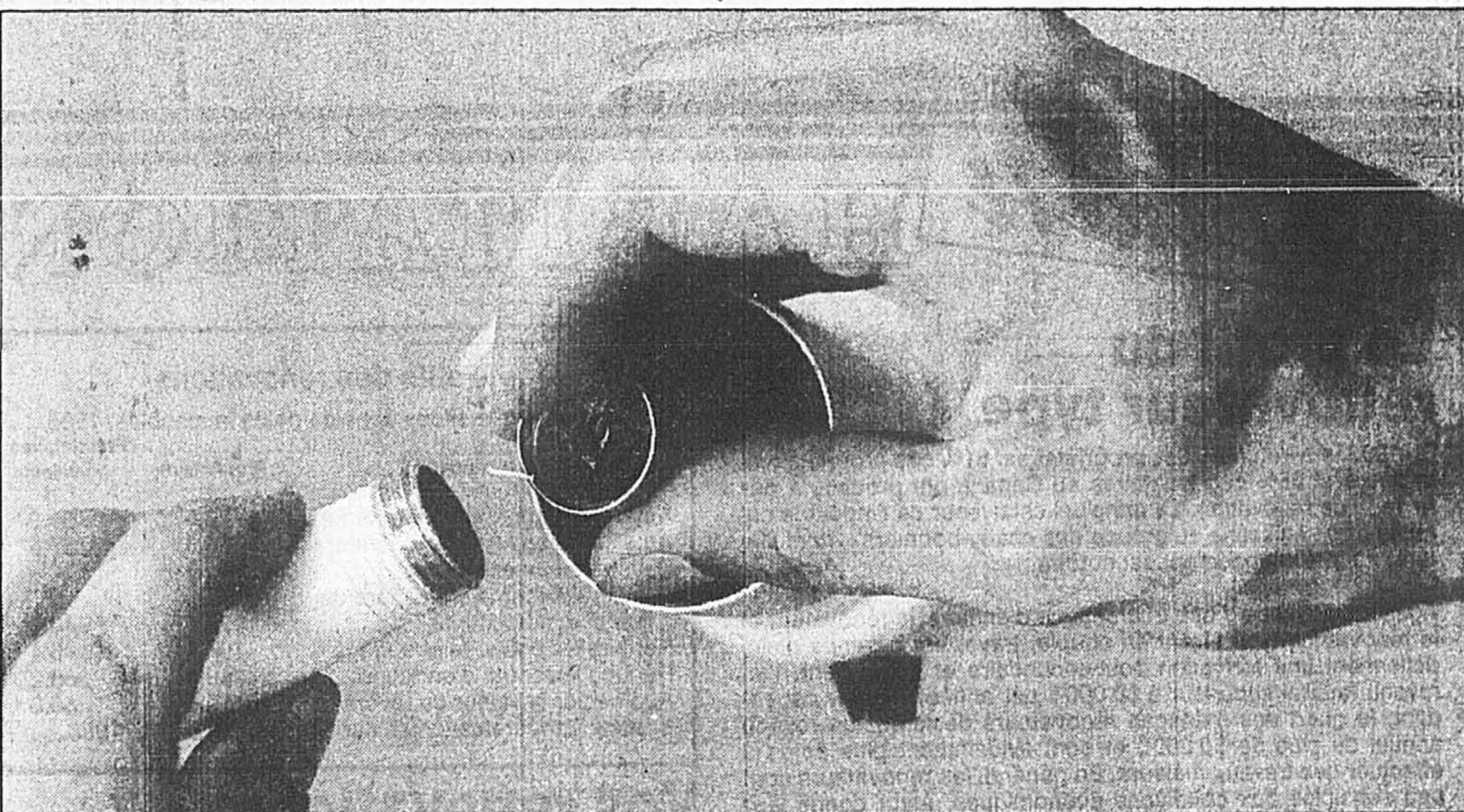
Placez la pièce en cuivre au fond de l'embout de la pomme de douche; insérez une rondelle d'étanchéité d'un diamètre de un demi pouce puis installez au tuyau mural. Si le jet est trop fort (tous les systèmes de plomberie n'ont pas la même pression), utilisez une pièce dotée d'un plus petit trou.

TRUC DE LA SEMAINE

Lavez votre rideau de douche dans la baignoire en utilisant un détergent à lessive. Rincez avec une nouvelle eau contenant 1/2 tasse de bicarbonate de soude. Un dernier rinçage avec de l'eau additionnée de 1/2 tasse de vinaigre blanc donnera plus de souplesse au rideau. Il ne restera plus qu'à le suspendre.



Utilisez des coussins de tissu pour ne pas endommager le fini des pièces avec des clés ou les pinces.



Insérez le réducteur en cuivre dans le fond de l'embout de la pomme de douche; ajoutez une rondelle d'étanchéité et réinstallez.

CHEZ SEARS

RENOVATION RESIDENTIELLE

NI PAIEMENT NI FRAIS DE CREDIT
JUSQU'EN FÉVRIER 1991*
*SUR APPROBATION DU SERVICE DU CREDIT

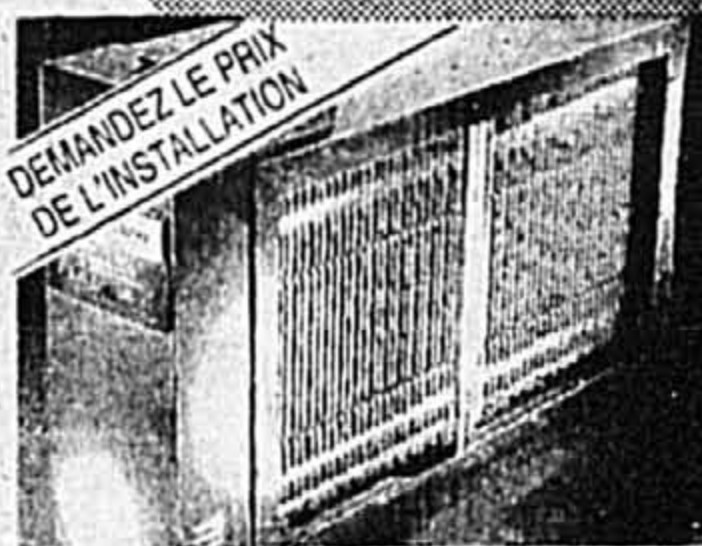
N'OUBLIEZ PAS! PAS D'ACOMPTE À PAYER SUR APPROBATION DU SERVICE DU CREDIT

L'offre 'ni paiement' s'applique aux articles suivants: système de climatisation centrale, pompe à chaleur, chauffage central, purificateurs d'air électroniques installés avec climatisation centrale ou chauffage central. Offre en vigueur jusqu'au vendredi 30 novembre 1990.



FOURNAISES

Rabais 100\$-200\$. Toute une gamme de modèles à gaz, huile ou électriques.



RABAIS 80\$

Purificateur d'air électronique à 2 cellules. Choix de 3 formats.

RABAIS 300\$

POMPE À CHALEUR
Efficace, silencieuse et conçue pour durer des années.

PRIX EN VIGUEUR JUSQU'AU 25 AOÛT 1990

FAITES CONFIANCE A SEARS POUR LES PRODUITS SUIVANTS VENDUS AVEC INSTALLATION:

- TOITURE PLÂTE OU DE BARDEAUX
- SOFFITES ET FASCIA
- GOUTTIÈRES SANS JOINTS
- REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS
- CLOTURES EN GRILLAGE, EN BOIS, RESINE DE SYNTHÈSE
- ISOLANT INJECTÉ
- CLIMATISATION CENTRALE
- POMPES À CHALEUR
- FOURNAISES
- CHAUFFE-EAU
- PURIFICATEURS D'AIR
- HUMIDIFICATEURS
- ADDUCTEURS D'EAU
- CLIMATISSEURS DE FENÊTRES
- PORTES D'ENTRÉES EN ACIER, BOIS OU FIBRE DE VERRE
- PORTES DE PATIO
- PORTES DE GARAGE
- FENÊTRES D'ALUMINIUM OU PVC
- RAMPES D'ALUMINIUM
- DALCON DE FIBRE DE VERRE
- AUVENTS DE FIBRE DE VERRE
- ELEMENTS DE CUISINE
- SUR MESURE
- DESSUS DE COMPTOIR
- REPLACEMENT D'ELEMENTS DE CUISINE
- PORTES FRANÇAISES
- ECHANGEUR D'AIR OU DE CHALEUR
- BROYEURS A DECETS
- TAPIS, PHELART
- TEXTURES
- SYSTEME D'ASPIRATEUR CENTRAL
- OUVRE-POINTE DE GARAGE
- ELECTROMENAGERS
- SYSTEME D'ALARME RESIDENTIELLE
- TABLE DE BILLARD, PISCINE

*Sears fait faire l'installation par des entrepreneurs qualifiés

APPELEZ-NOUS
Brossard: 465-1000, Anjou: 353-7770, LaSalle: 364-9727, Laval: 682-1200, St-Laurent: 335-7770, St-Jean: 349-2651, St-Jérôme: 432-2110, Ste-Marthe-sur-le-Lac: 491-3116, Centre d'installation: 335-5312



356 millions \$ pour aider 164 ménages

Au-delà de 164 ménages ont bénéficié en 1989 des programmes gérés par la Société d'habitation du Québec. Les subventions versées dans le cadre de ces programmes ont entraîné des déboursés de plus de 356 millions \$.

Dans ses interventions, la SHQ a continué de privilégier les clientèles les plus démunies et a accentué son action en faveur des familles; elle a aussi mené plusieurs projets pilotes à l'intention de la clientèle croissante des personnes âgées, et plus spécialement celles en perte d'autonomie.

Selon le rapport annuel de la SHQ, tout près de 110000 ménages à faible revenu ont reçu l'appui de la Société par le biais des programmes d'habitation à loyer modique (HLM) public et privé, de Supplément au loyer et du programme Logirente.

La Société d'habitation a en outre contribué à rénover plus de 10 000 logements occupés en grande partie par des ménages financièrement démunis.

D'autre part, près de 16000 familles se sont prévaluées en 1989 du Programme d'aide à la mise de fonds leur accordant un soutien financier à l'achat d'une première propriété.

Enfin, plus de 28000 ménages ont reçu des subventions en vertu

d'engagements antérieurs convenus dans le cadre de programmes en voie de fermeture.

Le coût des programmes apparaissant aux états financiers de la SHQ que les sommes consacrées aux interventions en faveur des plus démunis ont atteint 316,7 millions \$ en 1989, sur les 356,3 millions \$ alloués à l'ensemble des programmes.

Plusieurs de ces programmes découlent de l'entente cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, dont le financement est assuré par les gouvernements du Québec et du Canada et, dans certains cas, les municipalités.

Dans un autre ordre d'idées, la préoccupation de la Société d'habitation à l'égard des personnes âgées a donné lieu à plusieurs expériences au cours de l'année.

UNITÉS D'HABITATION SUBVENTIONNÉES PAR CATÉGORIE DE PROGRAMMES EN 1989

| | Unités d'habitation |
|--|------------------------------------|
| 1. Aide aux ménages démunis Habitation à loyer modique (HLM) secteurs publics et privé Supplément de loyer Allocation-logement aux personnes âgées (Logirente) | 60 456 \$ 9 533 \$ 39 668 \$ |
| 2. Aide à la restauration Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et Programme de réparations d'urgence (PRU) | 10 437 \$ |
| 3. Aide aux familles (accession à la propriété) Programme d'aide à la mise de fonds | 15 702 \$ |
| 4. Programmes en phase de fermeture Aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR), Loi sur l'habitation familiale, Soutien aux sans-abri, Aide au logement populaire (Logipop) et Aide à la restauration résidentielle (Loginove) | 28 230 \$ |
| TOTAL | 164 026 \$ |

Le MONTÉRÉGIE

BROSSARD

Seulement **4** condos par étage

CONDOMINIUMS DE PRESTIGE

- 2 et 3 chambres à coucher
- Construction de béton
- Cuisine ultra moderne
- 2 salles de bains
- Fenêtrage unique
- Gicleurs et thermopompe
- Grande terrasse avec vue sur le fleuve et Montreal
- Piscine intérieure
- Bain tourbillon
- Sauna, salle d'exercices
- 2 terrains de tennis

Venez visiter nos condos modèles

Ouvert samedi et dimanche 13 h à 17 h

466-7350

Penthouse 1500 et 1700 pi car.

TRUST GENERAL
LE MAÎTRE COURTIER

8255, BOUL. SAINT-LAURENT, BROSSARD
466-7350 — CARMEN LAUZON

(Pont Champlain voie de service route 132 ouest jusqu'à Saint-Laurent)

Condominium en plein centre-ville LE CASTEL ST-DENIS

Financement hypothécaire: 1 AN 12 1/2%. Comptant minimum: 10%
CONSTRUCTION NEUVE TERMINÉE
PRÊT POUR OCCUPATION



5420 ST-DENIS (au nord de Laurier)

- Grande terrasse sur le toit
- Plancher en béton
- Stationnements: intérieur, extérieur disponibles.

SUBVENTION DE LA VILLE DE MONTRÉAL
5 000 \$

3 1/2 (1 chambre à coucher à partir de 66 900 \$ (au rez de chaussée))

HEURES D'OUVERTURE
Lundi, mardi, mercredi: 14 h à 20 h
Samedi - dimanche: 13 h à 18 h



Tél.: bureau vente: 276-5567
adm.: 745-1680

Promenade des Îles

CONDOMINIUMS

Un site privilégié du secteur Île Paton, ceinturé par une rivière bordée d'arbres où s'y trouvent marina, piscine extérieure et intérieure avec saunas, un sentier pour promenade, tennis et une magnifique et impressionnante terrasse aménagée.

Promenade des Îles vous offre le choix de 1, 2 et 3 chambres à coucher à partir de 73 500 \$ ou tel quel à partir de 63 500 \$

Chaque unité est climatisée et insonorisée et comprend un espace de garage. Le comptant requis est de seulement 10% S.C.H.L.

Notre taux hypothécaire est de 11 3/4% pour 2 ans
Financement sur les lieux



686-0800

Nos modèles sont décorés par les Intérieurs Haack inc. Nous sommes situés 2555, Havre des îles, bureau 213, Chomedey, Laval. (Auto-route 13, sortie boulevard Samson, angle rue Promenade des Îles). Nos heures de visites sont de midi à 20 h 30 en semaine et de midi à 17 h samedi et dimanche.

LE CHÂTEAUNEUF

CONDOMINIUMS LUXUEUX
VILLE SAINT-LAURENT

2 et 3 chambres, 2 salles de bain complètes, climatisation centrale, stationnement intérieur.

A compter de 129 900 \$
Hypothèque garantie 2 ans à 11 1/4%

2545, rue Modugno
bureau 204
angle Samson, Sud de Thimens

Lundi-jeudi, 12 h - 20 h
samedi et dimanche, 11 h - 18 h
337-8074

Vous avez les reins solides?
Luttez avec nous.



PROMOTION

FLASH HABITATION

Le profil du rénovateur type

En 1985, environ 50% des propriétaires, 61% des propriétaires-bailleurs et 25% des locataires au Canada ont procédé à des travaux de rénovation. Le principal catalyseur de l'industrie serait l'entrée en scène du groupe des «baby-boomers», dont l'intérêt pour le changement est notoire.

Âgés en moyenne d'une quarantaine d'années, le rénovateur et la rénovatrice type vivent en couple, travaillent à temps plein, détiennent une formation post-secondaire et bénéficient d'un revenu familial supérieur à 30 000 \$ par année. À noter cependant, le quart des ménages rénovateurs déclarent un revenu annuel de plus de 50 000 \$ et sont évidemment plus aptes à effectuer des travaux majeurs. En général, les rénovateurs sont peu sensibles aux conditions économiques, étant donné leur revenu suffisant.

Ces rénovateurs n'ont pas peur d'emprunter pour réaliser leurs projets et ne chercheront pas nécessairement à rembourser leur emprunt hypothécaire au plus tôt, si un surplus de fonds se déclare. Ils n'hésiteront pas à investir ce surplus dans la rénovation de leur habitation.

L'amélioration de l'apparence est le principal motif poussant les propriétaires ou les propriétaires-bailleurs à rénover. Viennent ensuite la réduction des coûts de chauffage et d'entretien et l'augmentation de la valeur de revente de la résidence.

Les rénovations de garage et de sous-sols sont les plus onéreuses, avec des factures moyennes de 9 250 \$ et 8 300 \$ respectivement, dans la région montréalaise. Mais ce sont les travaux de cuisine, de plomberie et de salle de bain qui sont effectués le plus fréquemment.

Motifs des rénovations

Logements situés dans de petits immeubles, 1985

| Motif indiqué par le répondant | Propriétaires | |
|---|-----------------|-------------|
| | Propriétaires % | Bailleurs % |
| Améliorer l'apparence intérieure ... | 70.0 | 56.9 |
| Améliorer l'apparence extérieure ... | 64.6 | 57.5 |
| Satisfaire aux exigences et aux règlements en matière de santé et de sécurité | 28.1 | 40.9 |
| Réduire les coûts de chauffage | 56.1 | 46.4 |
| Réduire les coûts d'entretien | 49.8 | 55.2 |
| Augmenter la valeur de revente | 50.5 | 46.3 |

Source: Enquête nationale sur l'habitation. SCHL. 1986.

Vos rénovations et vos impôts

Pour un propriétaire, le désir de réduire ses impôts est très souvent une motivation importante pour lui faire entreprendre des travaux de rénovation. Mais qu'en est-il des modalités prévues à ce chapitre par les gouvernements?

Propriétaire-occupant:

Dans ce cas, vos dépenses de rénovation ne peuvent être déductibles. Vous n'avez donc pas d'avantage fiscal direct à rénover la propriété que vous habitez. Toutefois, en regard des normes actuelles, vous pouvez tirer un avantage majeur de vos rénovations, du fait que le gain en capital réalisé lors de la revente de votre maison n'est pas imposable. Cette mesure, qui existe depuis plusieurs années, a été adoptée initialement afin de favoriser la propriété. Mais il est tout aussi clair qu'elle favorise l'entretien et la rénovation de votre résidence.

Propriétaire d'un immeuble à revenus:

Auparavant, comme propriétaire d'immeubles à revenus, vous deviez traditionnellement capitaliser vos dépenses de rénovation. Vous deviez donc les ajouter au coût de votre immeuble, afin de les amortir sur une certaine période pour pouvoir récupérer les sommes investies.

Le récent jugement Goyer, devant la Cour suprême, ouvre cependant la voie à une nouvelle pratique plus avantageuse encore. Ce jugement vous donne en effet le droit de déduire directement vos dépenses de rénovation, de la même façon que vous le faites pour vos coûts d'entretien, ce qui vous permet de récupérer immédiatement vos déboursés.

Si vous effectuez un emprunt pour financer vos travaux, n'oubliez pas que les intérêts que vous paierez sur cet emprunt sont déductibles de vos revenus.

Une dépense de rénovation sera jugée admissible en autant qu'elle vise à restaurer votre édifice à son état original, ce qui est le cas pour la plupart des travaux de rénovation. Les dépenses de rénovations entreprises dans le seul but d'augmenter la valeur de votre immeuble ne pourraient donc pas être directement déductibles de vos revenus.

Malgré l'opinion exprimée dans le jugement Goyer, les ministères des finances provincial et fédéral tardent à publier une position claire sur le sujet. Pour l'instant, la déductibilité n'est donc pas complètement acquise.

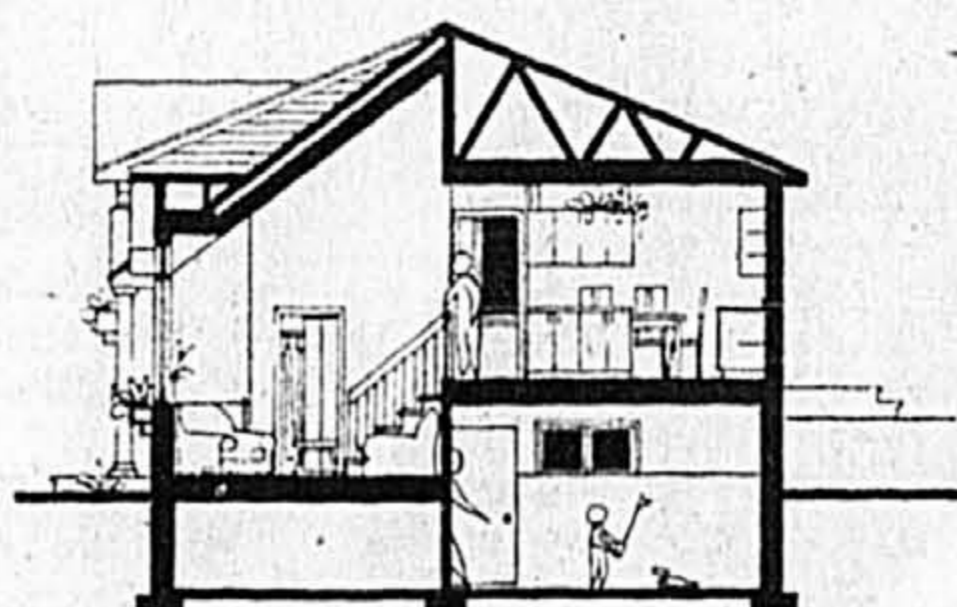
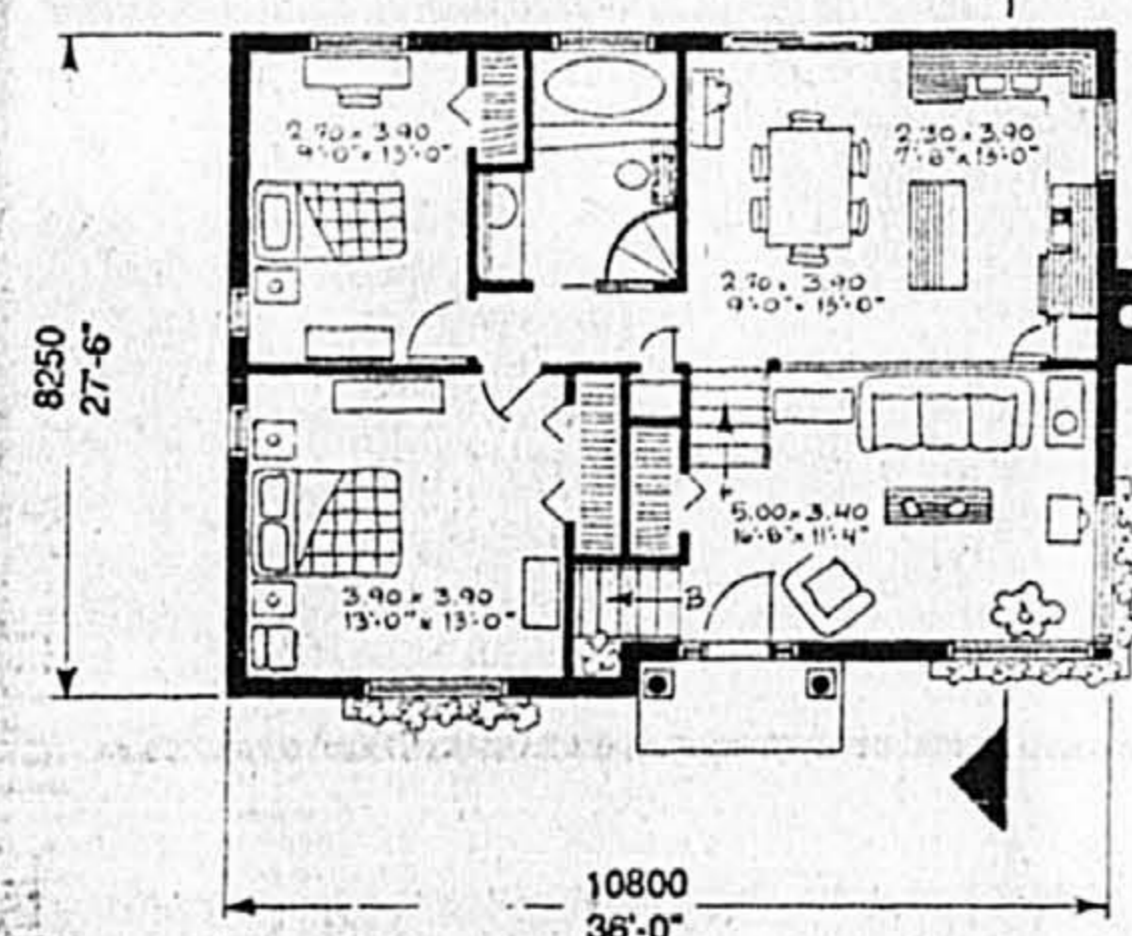


plan de maison

L - 2378

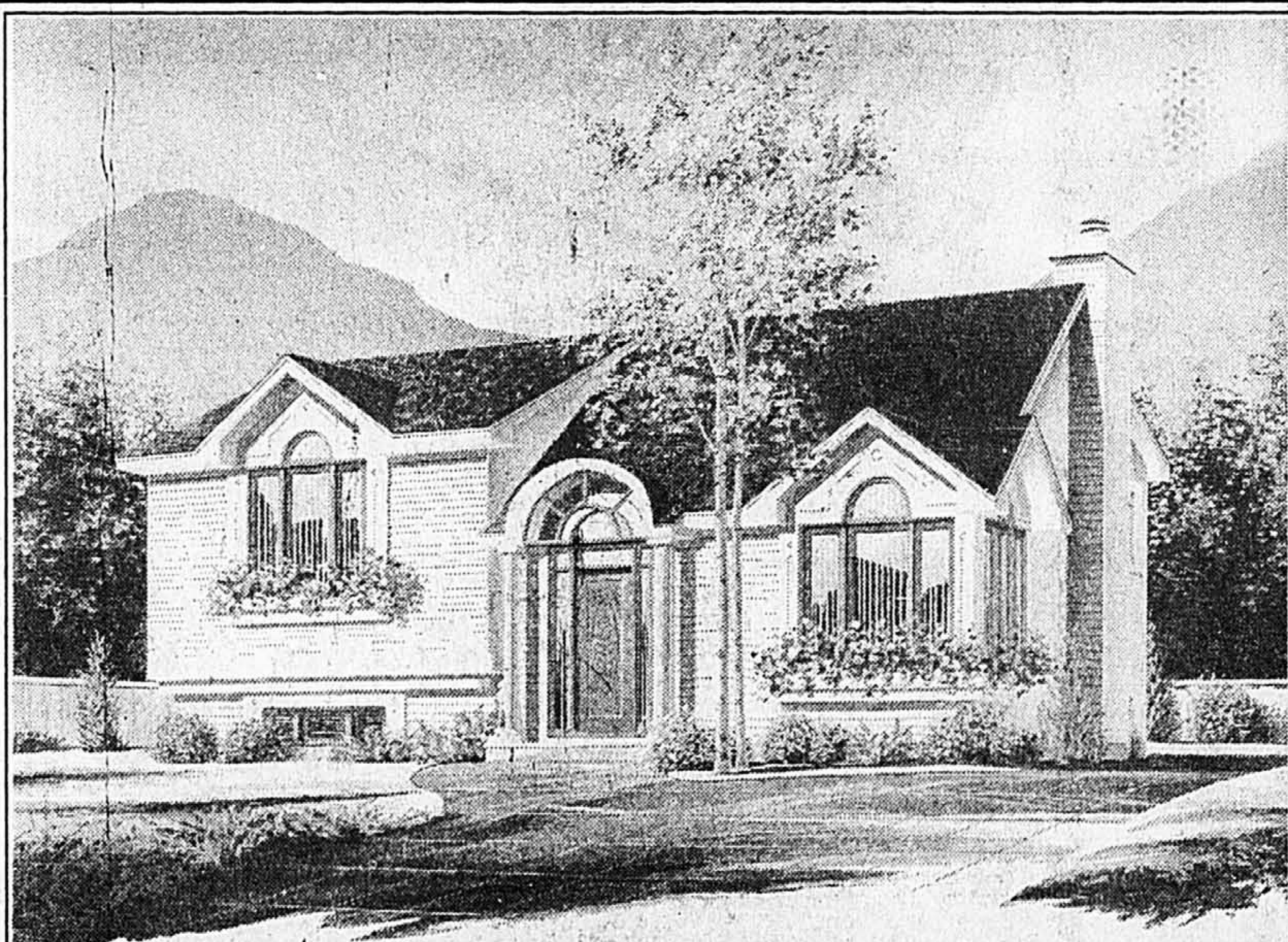
Type: Maison design à paliers.
Programme: Rez-de-chaussée: vivoir, salle à manger, cuisine, 2 chambres, salle de bains. Sous-sol: buanderie, séjour, espace aménageable.
Plan: Ouvert.
Surface habitable: 86,49 m² (961 pi²).
Revêtements extérieurs: Bardeau d'asphalte, revêtement à l'horizontale.
Éléments utilitaires: Entrée avant abritée, porte-fenêtre à la salle à manger donnant à l'arrière. Espace de rangement sous le vivoir. Cheminée prévoyant une sortie au sous-sol.
Particularités: Fenêtrage attrayant au vivoir et à la chambre #1. Plafond cathédrale au-dessus du vivoir et de l'entrée avant. Agréable salle de bains avec douche indépendante. Construction intéressante d'allure distinctive.

Rez-de-chaussée: 86,49 m² (961 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 des planchers, le plan des quatre élévations ainsi que les coupes d'escalier, des murs et fermes de toit et tous les détails pertinents.

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. Seul l'achat d'un produit par Les Dessins Drummond Inc. vous permet d'utiliser le modèle de maison tel qu'illustré. Tous droits réservés, Les Dessins Drummond Inc. - 1990.



à nos lecteurs

Faites-moi parvenir le plan numéro L-2378

pour commander ce plan de maison ou pour consulter d'autres plans de maisons COMMUNIQUEZ avec
Les Dessins Drummond inc.
Montréal (514) 350-5410
Drummondville (819) 477-3315
St-Eustache (514) 472-4932
ou écrivez à
"plan de maison" a/s
La Presse Service de l'information 7, rue St-Jacques, Montréal Qc H2Y 1K9

PREMIER CAHIER DE PLAN COMPLET (150\$)
() CAHIER(S) ADDITIONNEL(S) A : \$ CHACUN
OU NOTRE PLAN BUDGET (250\$)
(5 cahiers de plan, liste de matériaux, devis d'efficacité énergétique, plan de plomberie)
OU NOTRE SUPER PLAN BUDGET (285\$)
(8 cahiers de plan, liste de matériaux, devis d'efficacité énergétique, plan de plomberie)
Frais d'emballage (8\$)
"C.O.D." si applicable (3\$)
Taxe provinciale 9%

TOTAL

NOM _____ Chèque C.O.D. Master Card N° _____
ADRESSE _____ Visa N° _____
TEL.: () _____ Date d'émission _____
VILLE _____ Dated'expiration _____
CODE POSTAL _____