

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 25, No 8

Août 2009

# Le Propriétaire

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

## Le vieillissement de la population pourrait affecter sérieusement l'économie du Québec

*selon des économistes de Desjardins, à lire en page 10*

Le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées atteint maintenant les 7,9 %

*page 2*

### **Mot de l'éditeur**

Une formule gagnante :  
un bon locataire dans un bon immeuble

A Winning Formula :  
a good Tenant in a good Building

## Transformation du système de chauffage, les pièges à éviter

*Chronique de Me Jean-Olivier Reed en page 3*

**Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !**

## Le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées atteint maintenant les 7,9 %

Selon l'Enquête réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur les résidences pour personnes âgées au Québec en février 2009, le taux d'inoccupation pour les places standards s'établissait à 7,9 %. Les places standards regroupent tous les types de logements où les résidents reçoivent moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour.

On a obtenu des résultats variés cependant pour les différentes agglomérations de 100 000 habitants et plus au Québec. C'est à Saguenay que le taux d'inoccupation est le plus bas, à 1,6 % seulement. La région de Montréal se situe plus près du taux provincial, avec 8 % de taux d'inoccupation. Pour la région de Québec, toujours selon l'enquête effectuée en février 2009, on a enregistré un taux d'inoccupation de 7,1 %.

La région de Gatineau se démarque de toutes les grandes villes du Québec avec un taux qui atteint maintenant 17,2 %. À Gatineau, il s'est ajouté plusieurs nouvelles résidences pour personnes âgées. Tirant de la patte pendant quelques années pour ce type d'habitation, cette région de l'Outaouais a entrepris, depuis, de construire plusieurs nouvelles résidences pour personnes âgées.

La région de Sherbrooke suit

de près avec un taux de 10 %, devenant la deuxième RMR à avoir le plus de logements vacants dans ce segment d'habitation.

Pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, la région de Granby a enregistré un taux d'inoccupation de 3,3 %, ce qui n'est quand même pas très élevé. Les taux suivants ont été constatés pour Shawinigan (2,6 %); Saint-Hyacinthe (8 %).

Selon l'enquête de la SCHL de février 2009, il y aurait 32 603 unités de logement de type chambre avec pension au Québec. Ce qui représenterait près de 40 % des 83 025 logements en résidences pour personnes âgées sur le territoire québécois.

### **Loyer moyen de 1 333 \$ pour une place standard**

L'Enquête révèle que le loyer moyen au Québec pour une place standard était de 1 333 \$ en février 2009. Le coût mensuel d'une chambre avec pension était de 1 266 \$ en moyenne, alors qu'une chambre semi-privée coûtait 1 338 \$.

En ce qui concerne les appartements, le loyer pour un studio était de 1 179 \$, un appartement d'une chambre (1 372 \$), et un appartement de deux chambres (1 670 \$). Enfin, lorsque des soins médicaux plus importants sont accessibles dans une résidence, le loyer moyen

d'une place avec soins assidus était de 2 563 \$ (enquête de février 2009), soit 1 300 \$ de plus qu'une chambre standard.

Le loyer moyen le plus élevé a été constaté à Gatineau, pour 1 695 \$, ce qui pourrait expliquer en partie le fait que le taux d'inoccupation de cette région est le plus élevé des villes du Québec. Pour la région de Montréal, le loyer moyen se situait à 1 417 \$. C'est à peu près le même coût pour la région de Québec (1 480 \$). Pour les régions de Saguenay et Trois-Rivières, les loyers moyens sont assez similaires pour atteindre environ 1 280 \$ en février 2009. Le loyer moyen le plus abordable se retrouve à Sherbrooke, soit 1 178 \$.

Fait à signaler, l'Enquête démontre aussi que c'est dans la province de Québec que les personnes âgées de 75 ans et plus s'intéressent davantage aux résidences pour personnes âgées. Ce phénomène est constaté davantage à Sherbrooke parmi les principales villes du Québec, avec un taux d'attraction de 31 %, soit le plus élevé. Ainsi, près d'une personne de 75 ans et plus sur trois vit dans une résidence pour aînés dans la capitale de l'Estrie.

La SCHL signale qu'environ 176 845 personnes âgées vivaient dans les 2 464 résidences ayant fait l'objet de l'Enquête, soit 8,2 % de la population des 75 ans et plus au Canada.



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

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

Integrated  
**property management  
Software**

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





Me Jean-Olivier Reed

## Transformation du système de chauffage, les pièges à éviter

système.

Habituellement, lorsque l'immeuble est muni d'un système central de chauffage, les baux de l'immeuble comprennent, à même le prix du loyer, les coûts de chauffage. Le chauffage devient donc un service inclus au bail. Retirer ce service au locataire engendre des conséquences importantes. La plus importante conséquence de cette modification est la baisse importante du prix du loyer.

En effet, pour transférer la responsabilité du chauffage au locataire, il faut modifier le bail dans la période prévue à cet effet. Si le locataire refuse la modification, vous devrez ouvrir un dossier à la Régie du logement qui acceptera ou refusera la modification du bail demandée et déterminera la portion du loyer à diminuer que représente le chauffage.

Ainsi, le chauffage peut représenter une portion appréciable du loyer et la diminution de loyer imposée par la Régie du logement, peut représenter une part si importante que ce transfert au locataire pourrait

devenir dissuasif. On peut même envisager une diminution de loyer en centaine de dollars. La Régie se base essentiellement sur la consommation de l'année précédente de l'immeuble. Il est donc important d'avoir une idée de l'importance de cette diminution avant d'entreprendre les démarches de modification du bail pour éviter des déceptions.

Dans ces circonstances, certains propriétaires transforment le système électrique de leur immeuble sans modifier le bail et continue à assumer le chauffage une année supplémentaire afin d'obtenir la consommation réelle du système électrique spécifique à ce logement. Par contre, cette situation nécessite une collaboration étroite des parties. En effet, les propriétaires doivent rembourser au locataire la partie chauffage de leur facture d'électricité. Pour sa part, le locataire doit consommer de

façon raisonnable pendant cette année. Bien que cette situation ait un avantage certain pour la détermination de la diminution de loyer, elle demeure complexe à gérer.

Dans tous les cas, il serait avantageux de consulter un expert pour vous expliquer l'importance de la diminution à prévoir et déterminer si le processus en vaut la peine. L'entente entre les parties dans ce genre de procédure est toujours la meilleure solution.

Pour ce qui est des travaux de transformation, c'est la partie la plus simple du processus. Un avis de 10 jours au locataire suffit pour se conformer aux règles. La plupart du temps, ce genre de travaux ne nécessite pas une évacuation du logement et peut causer peu de dommages. En cas de refus du locataire, la Régie du logement pourra émettre les ordonnances utiles et établir les balises de ces travaux.

**A**vec l'augmentation fulgurante du prix du mazout, plusieurs propriétaires songent à modifier leur système de chauffage central pour un système à radiateur électrique individuel. Cette stratégie permet non seulement d'économiser sur les frais de chauffage annuels mais aussi, comme la grande majorité des propriétaires, de transférer la responsabilité du coût de chauffage aux locataires.

Cette procédure comporte néanmoins quelques pièges qu'il faut connaître et bien les comprendre, puisque les propriétaires ne peuvent y échapper.

La procédure se divise en deux étapes distinctes : la modification du bail et la transformation du

### Important !

**Avant d'entreprendre des transformations à vos systèmes de chauffage, il est important de faire appel à des experts pour évaluer le projet et voir si c'est avantageux de le faire. Pour de plus amples renseignements, vous êtes invités à communiquer avec notre partenaire Joseph Élie Ltée (annonce en page 20).**



**LOGIS-TECH**  
GESTION IMMOBILIÈRE INC.

Tel. : (514) 856-7799  
Fax : (450) 715-1764  
Web : www.logis-tech.ca  
Email : gestion.immobiliere@logis-tech.ca

**Gestion Immobilière Logis-Tech Inc.**  
Services de Gestion Immobilière Résidentielle & Commerciale  
*Real Estate Management Residential & Commercial*

- Nous mettons à votre disposition un personnel qualifié, efficace et courtois.
- Nous offrons un service complet & personnalisé dans la grande région métropolitaine.
- Service d'urgence 24h/24.
- We make available a qualified, efficient and courteous staff.
- We offer a complete & customized service for Montreal and surrounding areas.
- Emergency services 24h/24.

Accrédité par / Accredited by "CAA Habitation"  
Membre de / Member of "l'Ordre des Administrateurs Agréés du Québec"  
**En affaire depuis 15 ans / In business since 15 years**



## Appelez les experts en réparation d'électroménagers

- **Service** de réparation pour la plupart des grandes marques d'électroménagers.
- **Techniciens** d'expérience et certifiés "emploi québec".
- **Garantie** de 90 jours\* sur les pièces et la main-d'oeuvre.
- **Service** offert le soir et fin de semaine.
- **Tarifs** préférentiels accordés aux membres de l'APQ.



**Pensez à la fiabilité  
Pensez au service  
Pensez à Énergie directe.**

Appelez au

# 514-269-0072

dès aujourd'hui pour obtenir l'ouverture de votre compte

\* Certaines conditions s'appliquent. Les noms Direct Energy<sup>MC</sup> et Direct Energy Essential Home Services, ainsi que le logo de l'entreprise sont des marques de commerce de Direct Energy Marketing Limited.

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Il est peut-être plus facile de conserver nos locataires lorsque les taux d'inoccupation sont plus bas mais l'histoire se répétera un jour, alors que les logements vacants pourraient devenir plus nombreux, et atteindre des sommets historiques, comme on a déjà connu dans le passé.

Quel que soit le taux d'inoccupation ou le taux de disponibilité, il est important de prendre soin de nos locataires. L'entretien de l'immeuble est aussi directement proportionnel, et il

## Une formule gagnante : un bon locataire dans un bon immeuble

faut y faire de la prévention, et ne pas laisser traîner les réparations et l'entretien.

En général, les locataires accepteront plus facilement notre demande de hausser le prix du loyer, s'ils reçoivent un bon service de notre part, tout en traitant les urgences rapidement, en agissant en cas de problèmes avec d'autres locataires, alors qu'on doit assurer la quiétude des lieux pour nos occupants.

Une formule gagnante : prendre le temps de choisir nos locataires, ce sont nos clients et ils ont droit à un excellent service, répondre rapidement aux demandes de réparations dans le logement, faire de la prévention au niveau de l'entretien de l'immeuble, etc.

L'APQ est le chef de file dans le secteur de l'immobilier locatif au Québec, ce qui vous donne accès à des services exceptionnellement efficaces qui vous permettent :

- de vérifier la fiche de crédit du candidat locataire en téléphonant,

par télécopieur ou de votre ordinateur avec notre logiciel intelligent.

- de vérifier les références du propriétaire actuel.

- de vérifier qui est le véritable propriétaire de l'immeuble habité par le candidat locataire au moment de la demande.

- de vérifier les références de l'employeur actuel de votre candidat locataire.

- de vérifier le dossier criminel et pénal de votre candidat locataire.

- de vérifier la présence de noms similaires à celui de votre candidat locataire dans les décisions inscrites rendues par la Régie du logement.

L'investissement dans l'immobilier résidentiel a toujours été intéressant, mais les lois qui régissent ce secteur sont très contraignantes pour les propriétaires. Il ne suffit pas d'investir dans ce genre d'immeuble mais il faut être aussi prêt à faire preuve de stratégies qui

nous permettent de bien desservir nos locataires tout en nous protégeant. Ce n'est pas toujours simple, mais nous sommes là pour vous aider. L'information que vous pouvez obtenir chaque jour avec notre site [www.apq.org](http://www.apq.org), notre journal mensuel « Le Propriétaire », nos services juridiques, nos conseillers, nos partenaires, nos cours de formation, sont autant d'occasions d'acquérir des connaissances qui vous aideront dans ce processus.

Aidez-nous à vous aider, communiquez avec nous pour toutes questions..

## A Winning Formula : a good Tenant in a good Building

It is perhaps easier to keep our tenants when the vacancy rates are lower but history will repeat itself one day, when vacant residences could become more numerous again, and reach historic heights, like one has already known in the past.

Whatever the vacancy rate or the availability ratio, it is important to take care of our tenants. The maintenance of the building is also directly proportional, and it is necessary to do prevention there, and not to procrastinate when it comes to repairs and maintenance.

In general, the tenants will more easily accept our request to raise the price of the rent if they receive a good service from us, while quickly dealing with urgencies, while acting with other tenants in the event of problems, when one must ensure the quietness of the premises for our occupants.

A winning formula: to take time to choose our tenants, they are our customers and they are entitled to an excellent service, to answer quickly to requests for repairs in

the residence, to do prevention on the level of maintenance of the building, etc

The APQ is the leader in the rental real-estate sector in Quebec, which gives you access to exceptionally efficient services which allow you:

- to check the credit record of the candidate-tenant by telephone, by fax or with your computer with our smart software.

- to check the references of the current owner.

- to check who is the true owner of the building inhabited by the candidate-tenant at the time of the request.

- to check the references of the current employer of your candidate-tenant.

- to check the criminal and penal record of your candidate-tenant.

- to check the presence of names similar to that of your candidate-

tenant in the registered decisions rendered by the Rental Board.

Investment in residential real-estate has always been interesting, but the laws which govern this sector are very constraining for the owners. It is not enough to invest in this kind of buildings but it is also necessary to be ready to show strategies which enable us to serve our tenants well all the while protecting ourselves. This is not always simple, but we are there to help you. Information that you can obtain each day with our [www.apq.org](http://www.apq.org) site, our monthly newspaper "Le Propriétaire", our legal services, our advisers, our partners, our training courses, are amongst the many occasions to acquire knowledge which will help you in this process.

Help us to help you, communicate with us for all your questions.

Volume 25, numéro 8  
Août 2009

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

**Impressions**

Payette & Simms

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

**Dépôt légal**

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

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**

Martin Messier

**Responsable du journal**  
Berthold Lévesque

**Surintendant:**

Jean Côté

**Service à la clientèle**

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
François Lemay  
Solange Litalien  
Suzanne Litalien  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre

**Personnel de bureau**

Monica Popescu  
Angenie Inelus

**Conseillers**

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Laval Leblanc

LE PROPRIÉTAIRE

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

Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

[www.apq.org](http://www.apq.org)

## L'agence d'efficacité énergétique du Québec fournit des subventions pour l'acquisition d'un chauffe-eau solaire domestique

Il est possible maintenant de chauffer l'eau de la maison en utilisant l'énergie solaire. Pour faciliter ces changements et économiser grandement les factures d'énergie, l'Agence d'efficacité énergétique du Québec a lancé un projet-pilote qui permettra l'acquisition de chauffe-eau solaire domestique.

La présidente-directrice générale de l'Agence, Luce Asselin, a déclaré : « Grâce à ce projet-pilote, l'utilisation de l'énergie solaire devient une réalité pour les familles québécoises. Nous franchissons un pas de plus pour accroître l'usage de cette forme d'énergie propre et renouvelable. Par la même occasion, nous continuons de faire de l'efficacité énergétique une priorité au Québec. »

Comment fonctionne un chauffe-eau solaire domestique ? L'Agence explique : « Un chauffe-eau solaire domestique est un système thermique qui utilise l'énergie du soleil pour chauffer l'eau dans une maison. Des capteurs solaires sont généralement installés sur un toit, orientés vers le sud. Ils peuvent aussi être installés sur un mur ou simplement sur un trépied planté dans le sol. Ils absorbent l'énergie des rayons du soleil et la convertissent en chaleur. »

« Un chauffe-eau solaire thermique ne fabrique pas d'électricité. C'est un système qui capte l'énergie solaire puis la transmet sous forme de chaleur à un fluide appelé fluide caloporteur. Grâce à l'énergie du soleil, l'eau domestique subit un préchauffage dans le réservoir de stockage avant d'être transférée dans le chauffe-eau existant adjacent. Ce n'est donc pas de l'eau froide qui alimente le chauffe-eau traditionnel, mais l'eau chaude du réservoir de stockage solaire! Le chauffe-eau traditionnel intervient comme système de chauffage d'appoint pour compléter, au besoin, le chauffage de l'eau jusqu'à la température d'utilisation (60 degrés C). »

Le système comprend

généralement un ou des capteurs solaires (communément appelés panneaux solaires); un réservoir de stockage d'eau chaude; un échangeur de chaleur; une tuyauterie isolée.

Le chauffage de l'eau représente environ 16 % des dépenses énergétiques dans une maison, soit en moyenne 320 \$ par année. C'est important. Le projet-pilote s'adresse aux propriétaires d'une résidence ou d'un petit immeuble à logements (trois étages et moins sans entrée commune) situé au Québec.

Le projet-pilote qui s'étend jusqu'à la fin de 2010 devrait permettre à 600 familles québécoises de bénéficier d'une aide financière majeure à l'achat et à l'installation d'un chauffe-eau solaire domestique neuf. Ce système exige un investissement qui peut être de 4 600 \$ à 8 500 \$. Les coûts

d'investissement peuvent varier selon les caractéristiques de la maison, le nombre d'occupants, le système choisi, l'installateur, etc.

L'aide financière prévue est de 2 700 \$ pour un chauffe-eau avec un capteur; 3 750 \$ pour un chauffe-eau avec deux capteurs; et 4 250 \$ pour un chauffe-eau avec

trois capteurs.

Les citoyens intéressés à participer au projet-pilote peuvent communiquer au 1-866-266-0008 ou visiter le site Internet de l'Agence, [www.aee.gouv.qc.ca/solaire](http://www.aee.gouv.qc.ca/solaire). Les demandes d'aides financières doivent être acheminées au plus tard le 31 octobre 2010.

**Plancher ultra résistant**  
100% vinyle

Pose libre ou collée  
Facile d'entretien  
Adapté pour les pièces humides  
Isolant acoustique et thermique  
Largeur de 4 mètres  
Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet  
pour localiser nos points de vente!  
[www.collectioncartier.ca](http://www.collectioncartier.ca)  
Pour plus d'information contactez-nous  
1 800 463-2449 • 514 920-0019  
\*Veuillez communiquer avec nous pour connaître  
les rabais pour les membres de l'APQ.

COLLECTION  
**Cartier**

**Special-T** INC.  
Baignoire

En affaires  
depuis 1979

Le réemailage  
Une solution intéressante  
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS  
SUR PLACE**

Écaillé, taché? **Changer la couleur?**  
**Nous avons la solution!**  
**Antidérapant pour bain.**

**LE RÉEMAILLAGE  
DE LA BAIGNOIRE**

Travail garanti  
Licence R.B.Q. : 8334-0315-56

RECOMMANDÉ  
CAA  
CAA REGISTRATION

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

Nedco  
[www.nedco.ca](http://www.nedco.ca)

MIEUX  
CONSOMMER

**Indicateurs de sortie**

**Nouveaux appareils**

Indicateur de sortie à DEL  
Subvention de  
**16\$** / indicateur  
95% économies annuelles moyennes

**Appareils existants**

Ensemble de conversion  
indicateur de sortie à DEL  
Subvention de  
**4\$** / ensemble  
95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec ses spécialistes éclairage qui couvrent le Québec en entier, Nedco peut vous aider à saisir l'opportunité que peut représenter le programme Produits Efficaces - Éclairage d'Hydro-Québec.

Pour obtenir une brochure explicative:  
Courriel: [marketing@nedco.qc.ca](mailto:marketing@nedco.qc.ca)  
Téléphone: 514-736-5567

Recevez votre journal mensuel par courriel : [journalelectronique@apq.org](mailto:journalelectronique@apq.org)

## Assurances

### Assurancia

Sacha Bergeron  
819-663-6969, poste 235  
sbergeron@assurancia.ca

- Assurance propriétaires fonciers (résidentiel et commercial) à taux compétitifs
- Autres assurances : auto, habitation, moto, V.R.
- Faisant affaire avec au-delà de 20 assureurs
- Mode de paiement flexible

## Électricien

### Lesage Turgeon Électrique

Tél. : (819) 777-4744

- Installation, rénovation
- Entrée électrique, panneau, chauffage électrique
- Conversion énergétique, alarme d'incendie, etc
- Inspection pour l'assurance
- Membre de la CMEQ
- Estimation gratuite

## Huissier de justice

### Waters & Associés

Huissier de justice  
Tél. : (819) 595-5999  
waters@watershuissier.ca

- Nous desservons la région de l'Outaouais
- Régie du logement, petites créances, vente, saisie, constat

## La construction résidentielle a démarré l'année 2009 à toute allure à Gatineau mais s'estompera au cours des prochains mois

La construction résidentielle a démarré à grande allure au premier trimestre de 2009 (progression de 4 %) contrairement à ce qui a été observé dans les autres régions canadiennes, une progression qui n'a pas touché la partie ontarienne, mais seulement sur le territoire de Gatineau. Ces informations ont été fournies par la SCHL, avec son enquête du printemps 2009.

Selon les dernières données, la tendance s'est même poursuivie en avril 2009. On compare toujours avec les mêmes périodes en 2008. « Or, même si le niveau d'activité dépasse les attentes jusqu'à maintenant, une analyse en profondeur des facteurs qui influencent le secteur de l'habitation nous montre que la cadence s'estompera dans les mois à venir, si bien qu'à la fin de 2009, les niveaux seront inférieurs à ceux atteints en 2008 », précise-t-on.

L'économie mondiale n'a pas épargné la région de Gatineau, même si en matière d'emplois, les dix dernières années ont été très progressives à ce niveau. Durant cette période, l'emploi n'a cessé de progresser. En 2008, la région comptait 52 000 emplois de plus qu'en 1998. Par contre, depuis juillet 2008, les pertes d'emplois

ont été plus nombreuses.

Les travaux d'infrastructures permettront de hausser le nombre d'emplois avec des investissements de plusieurs millions de dollars dans la grande région d'Ottawa-Gatineau. On prévoit aussi une hausse des emplois dans le secteur public : construction et réfection de ponts, d'édifices fédéraux, etc, avec des fonds en provenance des gouvernements et des municipalités.

Un autre facteur qui favorise Gatineau est celui du solde migratoire qui est positif depuis 1991 dans cette région. « Enfin, l'apport de la migration se combinera à l'accroissement naturel pour ajouter environ 3 500 personnes à la population de la région de Gatineau en 2009. »

Gatineau ne fait pas exception aux autres régions du Québec au niveau de la construction résidentielle. Les mises en chantier diminueront de 18 % en 2009 et 24 % en 2010. Ces diminutions s'expliquent avec le ralentissement économique mais étant donné que les mises en chantier ont été plus nombreuses au début de l'année 2009 comparativement à la même période en 2008, plusieurs nouveaux logements n'ont pas

encore été vendus. Une baisse, donc, au niveau de la revente de l'existant.

Enfin, le taux d'inoccupation des logements locatifs résidentiels du privé vont demeurer bas au cours de la présente année, à 2,5 %, comme ce sera le cas en 2010, selon la boule de cristal de la SCHL. Aussi, les hausses de loyers ont été basses, représentant une progression de près de 2 %, se situant maintenant à 690 \$ par mois en moyenne, pour toutes les grandeurs de logement.

## L'APQ invite les propriétaires à être solidaires et se protéger davantage

L'APQ invite les propriétaires de logements locatifs à lui expédier leurs décisions de la Régie du logement, afin qu'elles puissent être inscrites dans le répertoire de décisions qui se trouve sur son site Internet. Les propriétaires sont invités à faire parvenir les documents par la poste au 8350 boul. St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3; ou par télécopieur au 514-409-2151 et sans frais au 1-866-369-4086.

Il est aussi possible de faire une recherche à même ce registre sur le site Internet.

Pour obtenir cette recherche sur le site Internet, il faut entrer les informations sur le locataire, sans erreur dans l'orthographe, mis à part les accents, les initiales et le suffixe, qui ne sont pas obligatoires. Si le nom n'est pas exact, aucun résultat ne sera retourné.

Il faut cependant noter que ce ne sont pas toutes les décisions qui se retrouvent dans ce répertoire. L'APQ vous propose aussi de faire une vérification sur les ordinateurs de la Régie du logement directement à leurs bureaux moyennant des frais minimes de 8 \$.

Il faut aussi noter le fait que les décisions de la Régie du logement ne contiennent pas de données permettant d'identifier avec précision une personne.

Produits de planification de la sécurité financière

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REER
- Rentés immédiates, FERR et FRV
- Assurance invalidité individuelle
- Assurance individuelle contre les maladies graves
- Assurances maladie et dentaire individuelles

Martin Leduc, B.A.A.  
Conseiller en sécurité financière  
160, boul. de l'Hôpital  
Gatineau QC J8T 8J1  
819 246-8377, poste 204  
martin.leduc@financiere55.com

Financière Liberté 55  
Une division de la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie  
Cabinet de services financiers  
Cabinet de planification financière

**BRIGIL**  
Platinum / Platine

Venez investir dans la région de la Capitale-Nationale.

**PATRICK LAMONDE**  
Conseiller en investissement  
Appelez nous pour connaître nos programmes spéciaux pour les investisseurs.

Tel.: 819.246.4663  
plamonde@brigil.com

Nos 20,000 transferts fédéraux sécurisent vos investissements.

Ottawa - Gatineau

LIBRES-SERVICES IMMOBILIERS

**YVON DESROCHERS**  
Agent immobilier affilié  
yvedesrochers@videotron.ca

Membre du **RCIIQ**

819.664.5851  
www.rciiq.com

**Multi-Prêts**  
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Thierry Vicente, B.A.A., M.C.P.  
Agent immobilier affilié  
Conseiller en financement hypothécaire

Quel que soit votre besoin hypothécaire :

- Pré autorisation
- Achat
- Refinancement
- Transfert

Le meilleur taux, dans votre intérêt

Un service gratuit 7 jours sur 7

Col. 819 962-3030  
Tél. 819 715-6811  
thierry@multi-prets.com  
www.multi-prets.com/thierryvicente

Membre de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités  
CAAMP  
ACCHA



Me Robert  
Soucy

**L**e locateur allègue que la locataire lui doit une somme de 7,616 \$ en loyers impayés. La locataire conteste devoir cette somme. La locataire témoigne qu'au cours du mois de février 2007, le locateur a procédé à des travaux dans l'immeuble ce qui a occasionné des dommages considérables à son logement. Elle explique que les planchers du logement ont subi un affaissement et des fissures sont apparues à plusieurs endroits aux murs et aux plafonds du logement. Devant le défaut du locateur de procéder aux réparations qui s'imposeraient, elle a, à compter du mois d'avril 2007 décidé de retenir une somme de 292 \$ sur le paiement mensuel de son loyer.

#### L'attitude du locateur

Du 1er avril 2007 au 12 janvier

## La locataire ne pouvait se faire justice elle-même et conserver son loyer pour compenser ses dommages subis

2009, date de la demande de recouvrement du loyer, le locateur n'a jamais contesté le loyer de 300 \$ que la locataire payait au lieu du montant mensuel dû de 592 \$. Il n'a jamais revendiqué par écrit les sommes retranchées du loyer et a toujours encaissé sans aucune réserve les chèques de 300 \$ transmis par la locataire. Le locateur explique qu'il n'a jamais accepté de réduire le loyer de la locataire et qu'aucune entente n'est intervenue à cet effet. Le locateur allègue qu'au cours de la période visée, il était très occupé par ses affaires et a négligé l'administration de l'immeuble. Il a encaissé les chèques remis sans pour autant renoncer à recouvrer les sommes manquantes. Lorsqu'il a confié la gestion de l'immeuble à son épouse, c'est celle-ci qui a présenté la demande en recouvrement du loyer et en résiliation du bail.

#### La position de la locataire

Convaincue que le locateur acquiesçait à la déduction du loyer

pratiquée, la locataire n'a pas cru nécessaire d'introduire un recours en diminution du loyer devant la Régie du logement. La locataire prétendait, comme sa situation financière était précaire, qu'il lui était profitable de demeurer dans ce logement à un loyer avantageux de 300 \$, s'accommodant de l'état délabré de celui-ci. La locataire plaide que ce silence du locateur et le fait par ce dernier d'encaisser ses chèques pendant près de deux ans, sans aucune réserve, démontre que le locateur a renoncé à réclamer la réduction du loyer de 292 \$ pratiquée sur le loyer de 592 \$.

#### La décision de la Régie

Selon la Régie du logement, la locataire ne pouvait pas se faire justice elle-même et conserver son loyer à titre compensatoire pour les dommages subis. La preuve ne permettait pas de conclure que la retenue exercée sur le loyer était faite dans une mesure correspondante du défaut qui la justifie, non plus qu'elle permettait de conclure en une inexécution

substantielle des obligations du locateur<sup>1</sup>. La Régie cite une autre décision : « La jurisprudence bien établie ne reconnaît pas à une partie le droit unilatéral de se faire justice à elle-même et de retenir le loyer pour forcer une autre partie à exécuter ses propres obligations ou pour se compenser des inconvénients subis.

Le Tribunal qui sera saisi de la demande des locataires sera en mesure d'apprécier la preuve de l'inexécution des obligations du locateur et d'évaluer la compensation qui pourra leur être accordée pour les inconvénients ainsi occasionnés le cas échéant<sup>2</sup>.

La Régie a condamné la locataire à payer les sommes retenues soit 7,616 \$ et a résilié le bail de la locataire. La locataire a demandé la permission d'en appeler de la décision. La demande d'appel à la Cour du Québec a été rejetée<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> 31 090112 095 G.R.L. 24 mars 2009;

<sup>2</sup> 31 030415 253 G.R.L. 23 septembre 2003;

<sup>3</sup> Cour du Québec 500-02-163433-092 8 mai 2009;



### Humidité Contrôle

La solution à l'humidité

*madesla*

---

**La solution à l'humidité!**

Humidité Contrôle Madesla sert de pompe à l'humidité. Le procédé est une barrière à l'humidité et traite les structures de béton ou autres matériaux poreux affectés par l'humidité. Humidité Contrôle Madesla empêche l'humidité de monter dans les structures. Humidité Contrôle vous permet de diminuer les coûts de chauffage et consomme moins d'énergie puisqu'un déshumidificateur consomme 1000 watts / heure tandis que Humidité Contrôle Madesla consomme seulement 1 watt / heure.

**Pour ces problèmes, nous avons la solution!**

- odeurs nauséabondes
- moisissures
- champignons
- problème de santé
- structures endommagées
- murs intérieurs humides
- murs extérieurs humides
- salpêtres (traces blanches)




**Notre procédé est permanent, unique et très efficace!**

Pour obtenir un  
**essai gratuit**

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

**Christian Laliberté**  
450.652.9419  
info@humiditecontrole.ca



[www.humiditecontrole.ca](http://www.humiditecontrole.ca)




### Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132  
Ste-Catherine (Québec)  
J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie  
Blainville (Québec)  
J7C 4N3
- 226, 25<sup>e</sup> avenue  
St-Eustache (Québec)  
J7P 4Z8

- 215, rue Brébeuf  
Beloeil (Québec)  
J3G 4V8
- 901, rue Principale  
St-Amable (Québec)  
J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis  
St-Hyacinthe (Québec)  
J2T 3G4

- 9275, boul. Langelier  
Montréal (Québec)  
H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier  
St-Basile-Le-Grand (Québec)  
J3N 1M9

**Communiquez**

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

*pour en savoir plus!*

**IMPORTANT** mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

Le vrai magasin de peinture

## Offre spéciale

# 35%

de rabais sur toutes nos peintures  
de première qualité

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

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

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)



## L'immobilier se porte bien dans la région de Montréal avec une deuxième hausse consécutive des ventes en juin

**S**elon les données du système MLS, la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) a indiqué que le nombre de transactions conclues en juin 2009 ont augmenté de 14 % en comparaison avec la même période en 2008. Il s'agit d'une deuxième hausse mensuelle consécutive des transactions et les propriétés ont également progressé au niveau du prix médian de l'ordre de 4 %.

Ce qui fait dire à Michel Beauséjour, chef de la direction de la CIGM : « Malgré le contexte économique actuel, le marché immobilier montréalais demeure vigoureux. Les ventes sont en hausse pour un deuxième mois consécutif et les prix n'ont cessé d'augmenter. Cette stabilité du marché de la revente à Montréal est une bonne nouvelle pour les consommateurs et pour l'économie du Québec. »

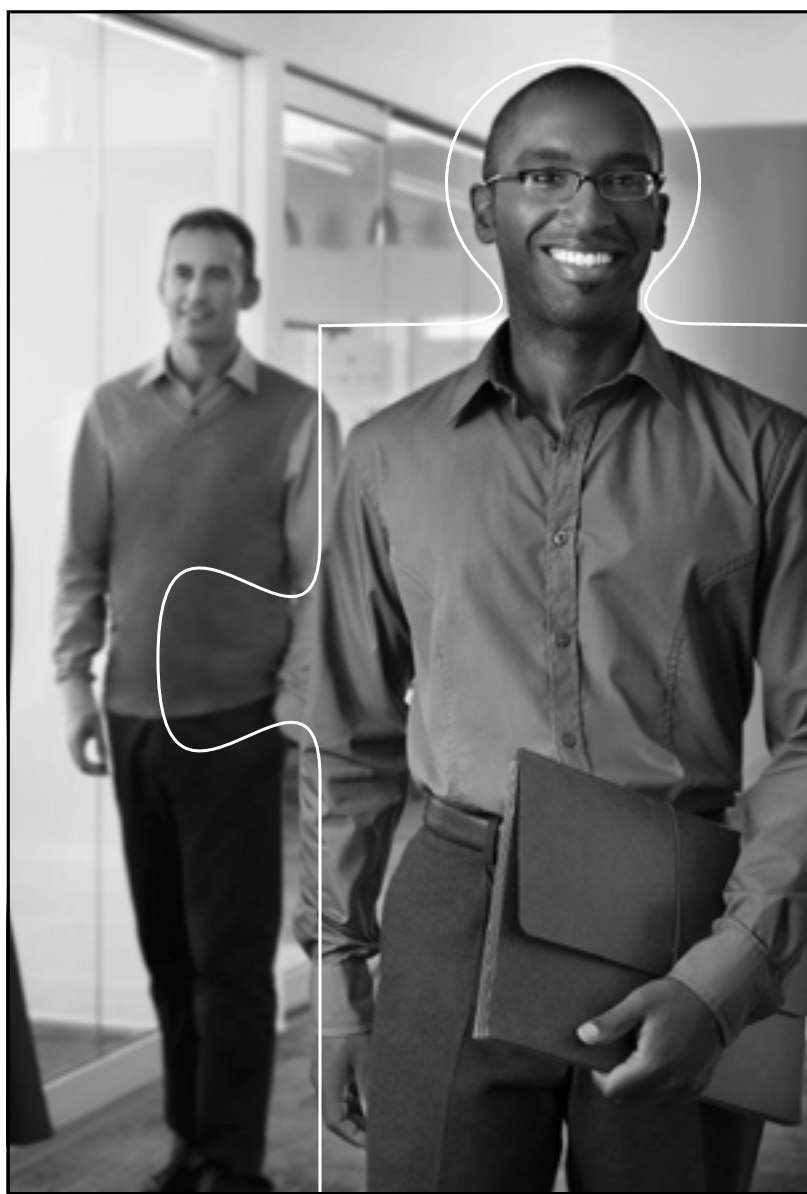
L'augmentation des ventes en juin 2009

touche toutes les catégories de propriétés, par rapport au même mois l'an dernier. C'est l'unifamiliale qui a connu la hausse la plus importante, une croissance de 16 % avec 2 524 transactions, et en particulier sur l'île de Montréal (+ 24 %).

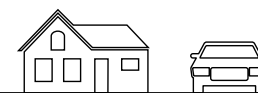
Les ventes de copropriétés ont connu une progression de 10 % et celles des plex, une augmentation de 12 %.

Les prix médian ont augmenté aussi. L'unifamiliale a vu son prix médian augmenter de 4 % en juin 2009 si on compare avec le même mois en 2008, pour s'établir à 240 000 \$. La hausse est plus importante sur l'île de Montréal (+9 % avec un prix médian de 320 000 \$). Le prix médian de la copropriété est demeuré stable cependant, tandis qu'on a enregistré une progression de 5 % pour les plex.

L'immobilier demeure donc toujours un bon investissement à Montréal, selon la direction de la CIGM.



### Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOTRE AUTO ET VOTRE HABITATION, PROFITEZ DES PRIVILÈGES QUE VOUS OFFRE UN ASSUREUR D'EXCEPTION

**VALEUR À NEUF 5 ANS**

Grâce au partenariat entre La Personnelle et l'Association des propriétaires du Québec, vous avez droit à une assurance de groupe auto et habitation qui inclut des tarifs préférentiels et des avantages tels que la **garantie Valeur à neuf 5 ans** pour votre auto.

**Demandez une soumission :**

**1 888 GROUPES**

( 1 888 476-8737 )

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

  
ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

  
**laPersonnelle**  
Assurance de groupe auto et habitation

*Recevez votre journal mensuel par courriel, c'est pratique et bon pour notre environnement !*



Berthold  
Lévesque

## Le vieillissement de la population pourrait affecter sérieusement l'économie du Québec

*et l'immobilier  
ne pourrait y échapper !  
Premier texte d'une série  
concernant un sujet qui  
devrait être discuté ouvertement ...*

*Selon des économistes de Desjardins*

*Le vieillissement de la population provoquant une diminution de la main-d'oeuvre et une baisse de la population active va s'accélérer au cours des prochaines années, des ondes de choc qui vont affecter sérieusement l'économie du Québec. Des décisions drastiques devront être prises par le gouvernement du Québec, tout en souhaitant une collaboration jamais vue de la population. Il faudra même être prêt à sacrifier certaines « vaches sacrées » pour tenter, du moins, de conserver notre système économique actuel. Une série de textes qui devraient nous diriger vers des réflexions importantes face à notre avenir comme société. Le but n'est pas de démotiver mais bien de faire face à une réalité qui va nous rejoindre très bientôt, en quelques années seulement. Les textes s'inspireront d'un Point de vue économique rendu public par Études économiques de Desjardins.*

*« L'impact du choc démographique sur l'économie du Québec », une analyse avec des réflexions qui ont été émises par un groupe d'économistes de Desjardins, François Dupuis, vice-président et économiste en chef; Hélène Bégin, économiste sénior; et Hendrix Vachon, économiste.*

L'impact du choc démographique sur l'économie du Québec, la progression plus lente du PIB aura des conséquences multiples

« Le Québec s'apprête à vivre deux ondes de choc simultanées au plan démographique, soit celle du vieillissement de son bassin de main-d'oeuvre qui va s'accélérer et, dans quelques années, celle d'une baisse de la population active. Au-delà des conséquences sur le marché du travail, déjà analysées dans un récent Point de vue économique, c'est toute la dynamique de la croissance économique qui sera affectée. Comme la vitesse de croisière du PIB réel repose à la fois sur la progression de la population active et sur les gains de productivité, le potentiel de croissance de l'économie québécoise sera réduit à coup sûr. Même une productivité accrue pourra difficilement, à elle seule, combler le fossé qui se creusera au plan démographique. Le cas du Québec n'est cependant pas unique : d'autres pays industrialisés, notamment le Japon et certains pays d'Europe, ont déjà commencé à subir les effets du vieillissement de leur population. La progression de l'économie y a par conséquent ralenti, ce qui

confirme que le Québec, sans être condamné à la décroissance, devra bientôt composer avec une cadence économique moins soutenue. »

« La présente analyse permettra de mieux évaluer l'ampleur des ajustements auxquels sera confrontée l'économie de la province, fera le point sur les

principales implications et tentera de dégager des pistes de solutions pour amoindrir les conséquences prévisibles d'une progression plus lente de l'activité économique d'ici quelques années à peine. Il faut éviter que la récession actuelle occulte cet enjeu de moyen terme. Le prochain cycle d'expansion, qui débutera probablement l'an prochain, ne tardera pas à être rattrapé par les tendances démographiques défavorables. La présente période de contraction de l'économie donne cependant un avant-goût des choix difficiles qui s'imposeront pour la société québécoise. L'état déjà précaire des finances publiques aura peine à s'améliorer dans un contexte de croissance économique plus lente qui limitera l'augmentation des entrées fiscales. Le Québec peut-il éviter de se retrouver malgré lui dans un tel cul-de-sac ? »

### **Le vieillissement sera plus marqué au Québec**

Actuellement, la population du Québec est encore relativement jeune. Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus représente 15 % de notre population présentement, quand même l'une des plus faibles parmi les principaux pays industrialisés. Par contre, les chercheurs croient qu'un revirement majeur se pointe à l'horizon et on devrait subir un vieillissement accéléré de notre population. « Dès 2011, les premiers baby-boomers, nés entre 1946 et 1966, atteindront l'âge de 65 ans. Comme la vague de naissance survenue au cours de cette période a été relativement plus forte ici qu'ailleurs en Amérique du Nord, l'effet à venir sur le vieillissement de la population sera beaucoup plus marqué. »

suite en page 11

## La solution du proprio avisé à tous les problèmes de chauffe-eau.



### **Acheter ou louer, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages!**

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation, **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

#### **Avantages de la location**

- Aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Pour toute réparation, vos locataires peuvent s'adresser directement à HydroSolution.
- Les frais de location peuvent être déduits de vos revenus de location.

**Remise proprio**  
25 \$ par chauffe-eau  
à l'achat ou à la location  
d'une nouvelle installation

**1 877 353-0077**  
(sans frais)  
hydrosolution.com

**HydroSolution**  
Le spécialiste du chauffe-eau

## suite de la page 10

Même la remontée du taux de natalité observée au Québec depuis quelques années ne suffira pas à renverser la vapeur à moyen terme et il faudra attendre une quinzaine d'années avant d'en récolter des retombées sur la population active du marché du travail.

Les statistiques indiquent que dans une quinzaine d'années seulement, près du quart des habitants de la province seront âgés de 65 ans ou plus. Cette proportion ressemblera sensiblement à ce qui se produit déjà dans certains pays européens ainsi qu'au Japon. Le Québec ne pourra éviter de subir un sort semblable à celui de certains pays industrialisés, tel le Japon, qui ont déjà commencé à ressentir les effets du vieillissement démographique.

Les conséquences du vieillissement de la population pour le marché du travail, incidemment, seront plus importantes au Québec,

qu'ailleurs au Canada.

« Le départ massif anticipé de travailleurs à la retraite entraînera une diminution du bassin potentiel de main-d'oeuvre. L'arrivée des jeunes sera insuffisante pour remplacer cette génération. D'après les projections de Statistique

Canada, la population âgée de 15 ans à 64 ans amorcera une baisse dès 2013 tandis qu'elle continuera de croître au Canada et en Ontario. L'effet du vieillissement se fera sentir dans une moindre mesure dans le reste du pays. La population en âge de travailler continuera

d'y croître, mais beaucoup moins rapidement que par le passé », laissent savoir les économistes de Desjardins.

Le vieillissement de la population ...  
suite et fin en page 19

Économisez jusqu'à **25%** des coûts d'énergie\*  
avec le chauffe-eau **OPTIMIZER**



### Tranquillité d'esprit assurée

- Une durée de vie **supérieure** aux chauffe-eau conventionnels
- Un **faible coût** d'entretien car le chauffe-eau **OPTIMIZER** est **résistant** à la **corrosion**
- Réduit de **50 %** l'espace d'installation requis



Garantie de 10 ans, une des meilleures de l'industrie

Depuis plus de 20 ans, les chauffe-eau indirects **THERMO 2000** sont réputées pour leur **efficacité** et **fiabilité**.

**POUR PLUS D'INFORMATION : 1-888-854-1111**  
ou visitez le [www.thermo2000.com](http://www.thermo2000.com)

\* Comparée à une installation conventionnelle

Offert en différents volumes de 26 à 119 gallons



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

Nous sommes heureux de vous annoncer que l'APQ a conclu une entente avec **UNION Luminaires & Décor** pour la fourniture de produits électriques.



Les membres de l'APQ auront droit au rabais suivant :

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

\*Sur tous les articles à prix régulier.

Présentez simplement votre carte de membre en magasin au 8150 boul. Décarie, à Montréal.

Pour les commandes par catalogue, vous pouvez téléphoner au 514 868-2133.

UNION Luminaires & Décor fait à la fois le commerce de détail et le commerce « en gros » de produits d'éclairage résidentiels, commerciaux et industriels. Au cours des cinq dernières années, cette entreprise a ajouté la quincaillerie de décoration, les meubles d'appoint et les accessoires de cuisine à sa gamme de produits offerts.

Avec des centaines de projets réalisés à chaque année, preuve est faite de leur expérience et de leur professionnalisme. UNION Luminaires & Décor se spécialise dans l'identification des besoins et dans le développement efficace d'un produit qui y répond. Grâce à une recherche continue et approfondie, leur équipe invente à tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.

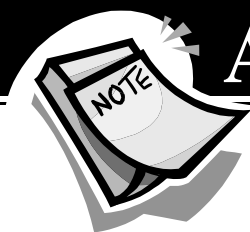
**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



### Acoustique de plancher

#### Finitec Canada

- Tél.: (418) 889-9910
- Sans frais: 1-888-838-4449
- www.finitec-inc.com
- Réglez vos problèmes de bruit avec les membranes acoustiques Acousti-Tech
- Surpassent les normes acoustiques du Code National du Bâtiment
- Produits certifiés CCMC par le Centre National du Bâtiment
- Installation facile et rapide
- Pour tous les types de plancher

### Agents immobiliers

#### Gilbert Pelletier

- Royal LePage Actuel G.P.
- St-Hubert (Québec)
- Courtier immobilier agréé
- Bur.: (450) 656-9000
- Cell.: (514) 992-4837
- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

#### Joanne Clouette M.B.A

- Agent immobilier affilié
- Re/Max Royal Jordan Inc.
- Pointe-Claire (Québec)
- Bur.: (514) 630-7324
- Cell.: (514) 726-5516
- jclouette@royaljordan.com
- Service personnalisé basé sur les résultats
- Près de dix ans d'expérience en gestion d'immeubles multirésidentiels (plus de 150 portes)
- Honoraires avantageux membres APQ

#### Michel Falduto

#### Michel Tremblay

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

### Appareils ménagers

#### Debsel Inc.

- 4225 Poirier, St-Laurent, Qc
- Tél. : (514) 481-0215
- Sans frais: 1-877-481-0215
- hwallace@debsel.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

### Armoires de cuisine

#### Armoires à Super Prix

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

### Assurances

#### Assurances Georges Ouellette

- Courtiers Ass. de Dommages
- Représentant Autonome
- assuranceouellette@bell.net
- Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
- Tél.: (514) 923-7480
- Télééc.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

#### AssurExperts

- Robert Mongeau Inc. (Roger Boulé)
- Courtier assurance de dommages
- 4505, Boul. St-Martin O, Laval, Qc
- Tél. : (450) 973-3344, poste 225
- Télééc. (450) 973-3377

- Immeubles à revenus
- Cautionnements d'entrepreneurs
- Entreprises, habitations, automobiles, véhicules récréatifs
- Garantie de remplacement disponible pour tout genre de véhicule

#### La Personnelle

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

#### Pro Vie Assurances

- Assurances et placements
- Réalisez vos projets en toute sécurité
- Sans frais : 1-877-495-4477, poste 205
- www.provieassurances.com
- Une protection d'assurance pour votre :
- Prêt ou marge de crédit hypothécaire
- Prêt édifices à logements
- Stratégie de placements
- Service de planification financière
- Prêt hypothécaire et commercial

### Avocats

#### Messier, Soucy, avocats

- Tél.: (514) 866-5569
- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

### Baignoires

#### Bain Miracle

- Tél. : (514) 522-3737
- www.bainmiracle.ca
- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

#### Spécial-T Baignoires

- Mtl: (514) 928-9934
- Tél.: (450) 928-9934
- Sans frais: 1-877-928-9934
- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemaillage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

### Balcon

#### (rampes et escaliers)

#### Fibrobalcon Inc.

- En affaire depuis 1963
- Tél.: (514) 365-9630
- Télééc.: (450) 635-9889
- info@fibrobalcon.com
- www.fibrobalcon.com
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

### Calfeutrage

#### Calfeutrage Expert inc.

- Tél. : (450) 666-7117
- Résidentiel et commercial
- Expert en hauteur
- Estimation gratuite
- Ouvrage garanti
- En affaires depuis 1972

#### Calfeutrage M.G. inc.

- Tél. : (514) 327-0425
- Calfeutrage de tous genres
- Résidentiel et commercial
- Avantages aux membres
- Estimation gratuite

### Chauffe-eau

#### Corro-Protec

- Protégez votre chauffe-eau de la corrosion
- Tél. : 1-877-838-1871
- www.corroprotec.com
- Le système de protection Corro-Protec prévient et arrête la corrosion dans les réservoirs d'eau chaude
- Le système Corro-Protec a le meilleur niveau d'efficacité, et est reconnu par les professionnels en corrosion

#### HydroSolution

- Le spécialiste du chauffe-eau
- Tél.: (sans frais) 1-877-666-0064
- www.hydrosolution.com
- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24/7
- Remise proprio

### Chauffage Climatisation

#### Joseph Elie Ltée

- Petro-Canada JEL
- Tél.: (514) 493-2900
- 1-888-335-0335
- www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilatio

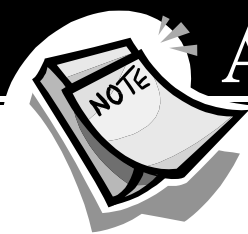
### Couvreurs

#### Couvertures Lachenaie inc.

- Marc Quenneville, représentant
- Tél.: (450) 582-1443
- Sans frais: 1-800-341-1443
- couvertureslachenaie@bellnet.ca
- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ, recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

#### Ecotoit

- 6, Gatineau, Blainville (Québec)
- Tél: (514) 865-0724
- Résidentiel et commercial
- Toit EPDM fait de recyclage de pneus très étanches
- Écologique, résistant, garanti
- Escompte aux membres de l'APQ



### Dépistage

#### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie  
Tél: (450) 445-6209  
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10 % d'escompte pour membre APQ
- Licence RBQ: 8317-9226-23

#### Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602  
Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

#### René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100  
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

#### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336  
Cell. : (514) 703-6146

- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

### Déchets-Conteneurs

#### EDB

Enlèvements de déchets Bergeron inc.  
Tél.: (514) 895-8242  
www.edb.ca

- Location de conteneurs et mini-conteneurs de 2 à 40 verges
- Industriel, commercial, résidentiel
- Tout près de vous, une PME québécoise à votre service

#### Dépistage St-Jacques Inc.

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

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

### Détection de gaz

#### RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490  
Sans frais: 1 (888) 466-0787  
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

### Détective privé

#### Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825  
Tél.: (418) 649-1022  
Sans frais: 1-888-649-1022  
mcdp@videotron.ca  
www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

### Électricité

#### Akom Electricque

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

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

Division 9168-6949 Québec Inc.

#### Koveko Électrique

Tél.: (450) 589-4664

- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

#### Electricque Britton Ltée

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

- Résidentiel, commercial, industriel

### Environnement

#### Les Entreprises Fernand Bédard inc.

Tél.: (514) 633-9925

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

#### Spheratest environnement

www.spheratest.com  
info@spheratest.com  
Tél.: (514) 522-5005  
Télé.: (514) 522-1397

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

### Évaluateurs

#### ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl  
www.abmsevaluation.com

- Georges Boufounos, É.A. AACI  
Tél. : (514) 938-2267, poste 24  
george@abmsevaluation.com
- Benoit St-Louis  
Tél. : (514) 938-2267, poste 34  
benoit@abmsevaluation.com

#### Guy, Dion & Associés

Tél.: (450) 674-2325

- Évaluateurs immobiliers
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages spéciaux aux membres APQ

### Exterminateur

#### ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal  
Tél. : (514) 737-7477  
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

#### Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc  
Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

#### Extermination Hygiénique Ltée

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

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

### Génératrice (entretien)

#### Lagden

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

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

### Gestion immobilière

#### Gestion Immobilière SEJ Inc.

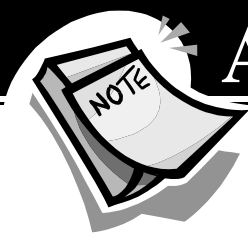
Éric Lapierre  
Tél.: (514) 792-1999

- Gestion immobilière résidentielle et commerciale

#### Groupe Solution Management inc.

Sylvain Tremblay  
Tél.: (514) 593-3000, poste 236  
(514) 718-0621

- Gestion immobilière résidentielle
- Quatre logements et plus
- Prix avantageux aux membres APQ



### Huissiers de justice

#### Marie Chantal Cyr

Cabinet d'huissiers de justice  
Tél. : (450) 434-8585  
(514) 777-1159  
marie\_chantal\_cyr@qc.aira.com

- Nous assurons tous les services requis entre propriétaires et locataires (avis d'augmentation de loyer, avis de reprise de logement, significations, saisies, etc)
- Rencontre avec les clients sur la Rive-Nord et à Montréal
- Un cabinet d'huissiers de justice près de vous, pour vous et avec vous !

#### Milord & Associée

Huissiers de justice  
Tél. : (450) 449-2949  
cbrouillette@milord.ca  
www.milord.ca

- Fondée en 1997, nous desservons la Rive-Sud de Montréal, Montréal et ses environs
- Régie du logement, petites créances, Cour du Québec et Supérieure, constat et bien plus encore ...

#### Philippe & Associés

Huissiers de justice  
Tél.: (450) 491-7575  
Fax: (450) 491-3418  
philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

### Impôt fiscalité

#### Centre financier Carrefour

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

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

#### Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

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

#### Tax Cible Services Inc.

Tél.: (514) 928-3777  
info@taxecible.com  
www.taxecible.com

- Planification fiscale
- Impôt des particuliers et sociétés
- Incorporation d'entreprises
- Litige fiscal
- Relevé 4, autres services fiscaux

### Informatique

#### Localisation Québec inc. Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

### Inspecteurs bâtiment

#### Action Inspection

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

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

#### Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

La Prairie (Québec)  
René Vincent  
Tél.: (450) 444-5254  
info@centrieib.com  
www.centrieib.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

### Investigation

#### Localisation Québec inc.

Tél. / Téléc : (514) 990-3400  
localisationquebec@videotron.ca

- Localisation d'individus
- Recherche d'actifs (exécution de jugements)
- Pré-emploi

### Location de logements

#### Claudia Généreux

Agent immobilier affilié  
La Capitale du Mont-Royal  
Courtier immobilier affilié  
Tél. : (514) 597-2121  
Cell. : (514) 699-9095  
cgenereux@lacapitalevendu.com  
www.zonedeviseite.com

- Service de location complet
- Grande région de Montréal
- Pour logements, condos, meublés ou non
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

#### Éconolmeubles

Mauro Di Re, je parle aussi Italian  
Tél. : (514) 781-0350  
econolmeubles@gmail.com  
www.econolmeubles.com

- Les Pros de la location
- Service de location rapide et efficace
- Montréal, Laval, West Island, Westmont, Vaudreuil, Ste-Anne-de-Bellevue
- Nous offrons une garantie d'un an
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Frais seulement de 50 % à 75 % sur le premier mois
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

### Maçonnerie

#### B.L. Maçonnerie & fils

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

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

#### Maçonnerie Breault & Courville Inc.

Ronald Tougas  
Tél.: (514) 809-0942  
Téléc.: (450) 586-9678

- Brique, bloc, pierre
- Construction neuve et rénovation
- Spécialiste pour défaire et refaire une maçonnerie neuve
- Commercial, résidentiel, industriel
- Licence RBQ: 8101-1223-59

#### Maçonnerie Santino & Vera

Tél. : (450) 664-0242  
santino.i@videotron.ca

- Maçon avec plus de 30 années d'expérience
- Construction, rénovations, réparations
- Tirage de joints, briques et pierres
- Licence RBQ : 2574-9995-03

#### S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466  
www.stmaconnerie.com

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

#### Technobrique inc.

Tél.: (514) 977-8920

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

### Modernisation Énergétique

#### Honeywell

Simon Kattoura  
Tél. direct : (514) 422-3515  
Général : (514) 422-3400  
simon.kattoura@honeywell.com  
www.honeywell.com

**Autofinancer un plan de modernisation de vos équipements pour réduire vos coûts d'énergie et d'opération.**

### Nettoyage de conduit d'air

#### A 1 Ventilation

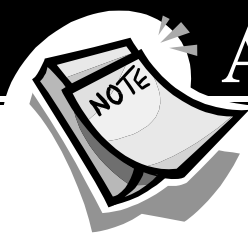
G. Lesage  
Sans frais: 1-866-313-8814  
Bureau: (514) 254-8814  
Cell.: (514) 823-4237

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

#### Airtox inc.

Roger Legault  
Tél. : (514) 645-6886, poste 222

- Les nettoyeurs professionnels de conduits d'air
- Résidentiel et commercial



### Notaire

#### Me Eduardo Dias

Notaire-Notary-Notario  
4270 St-Laurent, Bureau 200  
Montréal  
Tél.: (514) 985-2411  
Télé.: (514) 985-2599  
edias@qc.aira.com

#### Me Mirabela Petrulian

Notaire, Notary  
67, boul. Samson Ouest  
Ste-Dorothée, Laval  
Tél.: (450) 689-1009  
mpetruilian@notarius.net  
www.notairepetrulian.com

### Peintre

#### 514-Peintre Inc.

Entrepreneur peintre  
Tél. : 514-PEINTRE (514-734-6873)  
info@514-peintre.com  
- Résidentiel, commercial, industriel  
(intérieur et extérieur)  
- Gypse, plâtre, etc...  
- RBQ : 8358-7998-01

### Peinture

#### Bétonel

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

### Planchers

#### (couvre-planchers)

#### Décor Tapis Émard inc.

455, boul. Ste-Rose, Laval  
Tél. : (450) 622-9460  
info@decortapisemard.com  
www.decortapisemard.com  
- Spécialiste en couvre-planchers et déco-  
ration depuis 40 ans  
- Résidentiel et commercial

#### Décosurface en gros

#### Tapis du manufacturier en gros

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

#### Lanctôt Couvre-sol Design

148, rue Boyer, St-Isidore  
Tél. : (514) 875-1954  
2025 chemin de Chambly, Longueuil  
Tél. : (450) 647-1571  
www.lanctot.qc.ca

- Le plus vaste choix de couvre-sols de  
toutes catégories en magasin
- Bois, plancher flottant, céramique et pierre,  
vinyle, tapis, revêtements commerciaux
- Plus de 125 ans de service
- Membre de la FQRS
- Membres RBQ et APCHQ

### Planchers de bois

#### Bois Franc Laurentides

Tél.: (450) 560-9777  
- Résidentiel et commercial  
- Sablage de plancher  
- Pose de plancher

#### Planchers Décor Déco Surface

4551, Ste-Catherine Est, Montréal  
Tél.: (514) 640-4408  
- Sablage, finition, teinture  
- Réparation, installation  
- Vente de bois brut et pré-vernis  
- Flottant-céramique-vinyle

#### WoodPro

Tél.: (450) 445-5482  
Télé.: (450) 445-0667  
woodpro@videotron.ca  
- Directement du manufacturier  
- Plancher bois franc de 3/4 à 5 pouces  
d'épaisseur, préverni  
- Chêne rouge, érable, noyer, cerisier,  
frêne, merisier  
- Bois laminé flottant et exotique  
- Établi depuis 20 ans

### Plomberie et chauffage

#### Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666  
alain.chayer@plomberiechayer.com  
www.plomberiechayer.com  
- Plomberie: résidentiel, commercial  
- Depuis 1945 à votre service  
- Chauffage, gaz naturel  
- Service 24 heures

### Porte de garage

#### Overhead Door l'Authentique

Tél.: (514) 954-9021  
Fax: (514) 954-9073  
- Installation et réparation de porte de  
garage  
- Résidentiel et commercial  
- Escompte aux membres de l'APQ

### Portes et fenêtres

#### Aluminium Atlanta inc.

Tél.: (514) 326-8330  
Fax: (514) 326-1635  
info@aluminiumatlanta.com  
www.aluminiumatlanta.com  
- Spécialité: Tous genres de portes et  
fenêtres  
- Rampe d'aluminium  
- Balcon fibre de verre  
- Avantages spéciaux: membres de l'APQ

#### D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal  
Tél. : (514) 322-5345  
Télé.: (514) 322-6352  
dvaluminium@hotmail.com  
www.dvaluminium.com  
- Résidentiel et commercial  
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC,  
Hybrid  
- Directement du fabricant

### Prêts hypothécaires

#### Hypotheca AC

Courtier hypothécaire  
Steeve Laperrière  
Votre consultant en financement  
Cell.: (514) 962-3131  
- Achat, refinancement  
- Pour bien plus qu'un simple taux

#### Multi-Prêts Hypothèques

Sotirios (Terry) Kilakos  
Conseiller en financement hypothécaire  
Tél.: (514) 680-4674  
skilakos@multi-prets.com  
www.tailoredrate.com  
- Achat et refinancement de propriétés  
résidentielles, multi-logements,  
commerciales  
- Un guichet unique qui donne accès à  
plus de 20 institutions financières

### Rampes et escaliers

#### Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184  
julesgagnemetal@qc.aira.com  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Fer ornemental et aluminium  
- Réparation de rampes et escaliers  
- Grillage de sécurité  
- Balcon en fibre de verre  
- Licence RBQ: 2853-5797-14

### Rénovation

#### CDO Rénovation

Laval (Québec)  
Cell.: (514) 808-3533  
louis.st.pierre@videotron.ca  
- Entrepreneur général en rénovation  
- Résidentiel et commercial

#### Construction Ducan

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

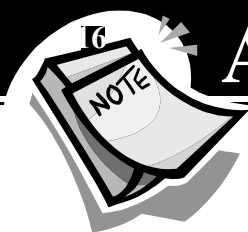
#### Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne  
Tél. : (514) 717-7004  
Télé.: (450) 575-0963  
sdufresne@entreprisecolorteck.com  
www.entreprisecolorteck.com  
- Résidentiel, condominium, multi locatif  
- Service de réparation en tout genre  
- Service de rénovation et construction  
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements  
- Service urgence après sinistre  
- RBQ : 8352-3977-50

### Réparation

#### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036  
Télé.: (450) 616-3948  
- Réparation et service (résidentiel)  
- Plomberie  
- Débouchage de drains  
- Électricité, menuiserie  
- Plâtre, peinture



### Restauration après sinistre

#### Steamatic

Urgence 24/7: 1-800-215-8621  
Charles Sabourin, Dir. général,  
cell: 514-809-2827  
Marina Thériault, Dév. des affaires,  
cell: 418-998-0868

#### Les spécialistes, partout au Québec

- Dégât d'eau ou de feu
- Moisissure, odeurs, décontamination
- Nettoyage de tapis, meubles
- Conduits de ventilation
- Assèchement par lyophilisation
- Nettoyage cryogénique

### Sauveur de vie

#### SLN Canada

Tél.: (514) 951-9201  
Le détecteur de fumée intelligent  
- Safestove est un « sauveur de vie »  
- Système installé derrière la cuisinière et qui avertit en cas de fumée avant que le feu ne prenne dans un récipient chauffé  
- En cas de fumée, la cuisinière ferme automatiquement  
- Muni d'une manette pour allumer ou fermer les éléments de la cuisinière, pour encore plus de sécurité

### Sécurité incendie

#### Sécurité Pro Action Métropolitaine

Tél.: (514) 334-0616  
Cell. : (514) 802-1793  
info@securiteproaction.com

- On vous demande un Plan Sécurité Incendie ?
- Nous desservons tout le Québec
- Résidentiel, commercial, industriel
- Service 24 heures, 7 jours semaine
- Inspection du bâtiment CNB, CNPI
- Plan et procédure d'évacuation

### Serrurier

#### Serrurier Lionel Locksmith

Tél.: (514) 737-4551  
Cell. : (514) 865-5936  
serrurierlionel@yahoo.com

- Installation de tous genres de serrure
- Réparation et installation de systèmes d'accès
- Coffre-fort, système de clef maîtresse
- Service d'urgence
- Escomptes de 5 % à 10 % membre APQ

### Services financiers

#### Univesta

Assurances et services financiers  
Esthel Gilbert  
Tél.: (514) 448-5749  
egilbert@univesta.ca

- Hypothèques: multi-logements, commercial, résidentiel
- Compte d'épargne: Banque ING du Canada
- Régimes enregistrés (REER, REEE, FERR), fonds de placement
- Assurance-vie, assurance invalidité et maladie grave

### Traitement des eaux

#### Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Télec.: (514) 990-0688  
bcplus@sympatico.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

*À prix égal et qualité égale,  
encourageons nos  
partenaires annonceurs !*

**M.C.M.E.L.**  
264, Industriel, St-Roch de l'Achigan  
Tél.: (450) 588-2415      Sans frais 1-866-588-2415

**Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium,  
balcons et marches en fibre de verre**

**La solution pour vos rampes en aluminium**  
(maison, duplex, immeuble)  
Avec ou sans installation  
**Estimations gratuites : (514) 992-6307**



**INTERNET PLUS RAPIDE ! PAS DE NOUVEAUX CÂBLES ! UNE SÉRIE COMPLÈTE DE SERVICES RÉSEAU À LARGE BANDE!**

Quand les nouvelles sont si excitantes... nous devons les partager avec tout le monde !  
3One Media est heureux de vous annoncer une nouvelle association avec IAPQ. En utilisant notre nouvelle technologie courant porteur en ligne (CPL), nous sommes prêts à offrir le service Internet le plus rapide ET une série complète des meilleurs services à large bande (le tout sans nouveau filage dans votre bâtiment).  
Si vous désirez savoir comment 3One Media peut améliorer vos services Internet, contactez M. Michael Di Lillo dès aujourd'hui au 514.704.0882.

De la prise à en ligne





## Chronique financière



Noël Hémond

**T**out spécialiste en planification financière responsable vous soulignera l'importance de minimiser l'utilisation du crédit – et vous le savez aussi. C'est pourquoi vous évitez les cartes de crédit à taux élevé et vous utilisez le crédit intelligemment. Alors pourquoi une marge de crédit pourrait-elle vous être utile? Plusieurs raisons justifient la demande d'une marge de crédit pour une saine planification financière.

Une marge de crédit est un arrangement avec une institution financière qui vous permet d'emprunter jusqu'à une limite prédéterminée. Lorsque vous demandez une marge de crédit, votre prêteur en détermine la

## Une marge de crédit pourrait vous être utile

limite en fonction de vos revenus, de votre passif actuel et de vos antécédents en matière de paiement de factures et de remboursement de dettes.

### Les avantages d'une marge de crédit

1- Vous obtenez un meilleur contrôle sur vos finances, car vous pouvez emprunter au besoin, sans avoir à faire une demande de prêt chaque fois qu'un financement est nécessaire.

2- Elle ne comprend généralement aucuns frais annuels, mensuels ou d'établissement.

3- Vous pouvez faire des retraits à tout moment, pour toute raison, notamment pour les urgences.

4- Il est possible de ne rembourser que les intérêts sur le montant emprunté – cette caractéristique est particulièrement avantageuse si vous retirez des fonds par étape, par exemple pour une rénovation domiciliaire.

5- Vous choisissez la fréquence et le montant des versements appliqués au remboursement du

capital – votre versement minimal mensuel se limite aux intérêts accumulés.

6- Elle est un bon outil pour la consolidation des dettes – utilisez une marge de crédit à faible taux pour rembourser vos soldes de cartes de crédit ou vos prêts personnels assortis de taux plus élevés.

7- Une marge de crédit garantie – par exemple par un actif sous-jacent tel que la valeur nette de votre maison – comporte un taux d'intérêt beaucoup plus bas qu'une marge de crédit non garantie, mais le taux d'intérêt de toute marge de crédit est habituellement moins élevé que celui des cartes de crédit, des prêts personnels ou des prêts à court terme.

8- Elle peut être remboursée à tout moment, sans pénalité.

### Les désavantages d'une marge de crédit

1- Le taux d'intérêt de votre marge peut augmenter.

2- Vous pourriez utiliser la totalité de votre marge de crédit et être

incapable de la rembourser. Limitez votre marge de crédit à un montant que vous pouvez vous permettre. Une marge de crédit devrait être établie lorsque votre revenu est stable et que votre cote de crédit est positive de façon à ce qu'une perte d'emploi ou un problème de santé ne réduisent pas votre accès au crédit. Les modalités et les taux d'intérêt des marges de crédit varient – prenez-le temps de vous informer auprès de différentes institutions.

Une marge de crédit peut être une option flexible et avantageuse financièrement. Consultez-moi pour savoir si vous auriez avantage à intégrer une marge de crédit à votre plan financier global.

**Noël Hémond, Pl. Fin.  
Conseiller financier  
Groupe Investors Inc.**

**Noel.Hemond@groupeinvestors.com  
514-817-3483**

An English version is available upon a direct request with me



**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

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

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITED  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

Séminaire et Ateliers pratiques :  
Investissements immobiliers, Gestion, Comptabilité,  
Services - Conseils



Sylvie Beauchamp & Diane Jolicoeur

Consultantes et Formatrices

Téléphone : 450 562-0541 • Courriel : [bojoli@gmail.com](mailto:bojoli@gmail.com)  
[www.abcimmobilier.ca](http://www.abcimmobilier.ca)

### Entreprises Robert Larose

Entrepreneur général  
Robert Larose, prés.

4797 De la Savane  
St-Hubert  
J3Y 9G1

Bur.: 450-656-0400  
Courriel: [entreprises@robertlarose.com](mailto:entreprises@robertlarose.com)  
RBQ 8349-9582-32

## LE SPÉCIALISTE

SERVICE 24/7, PARTOUT AU QUÉBEC • Dégât d'eau ou de feu • Moisissure  
• Odeurs • Décontamination • Suie • Nettoyage de tapis, meubles, conduits  
de ventilation • Assèchement par lyophilisation • Nettoyage cryogénique...

Ligne d'urgence 24/7 : 1-800-215-8621

Fax réclamations, de 8h à 17h :

1-888-STM-FACS (1-888-786-3227)  
[stmcanada@steamatic.ca](mailto:stmcanada@steamatic.ca)



LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE



## GROUPE MABURCO

Plomberie • chauffage • ventilation  
climatisation • spécialités industrielles

Montréal • Laval • Longueuil • Sherbrooke  
Drummond • Victo • Granby • Québec

[www.maburco.com](http://www.maburco.com)



**Procurez-vous le logiciel intelligent de l'APQ pour vos fiches de crédit !**

## The Tenant could not Obtain Justice for herself and keep her Rent to Compensate for the Damage she Suffered

Me Robert Soucy

**T**he landlord pleads that the tenant owes him a sum of 7, 616 \$ in unpaid rents. The tenant contests that she owes this sum. The tenant testifies that, during February of 2007, the landlord carried out work in the building which caused considerable damage to her apartment. She explains that the floors of her apartment suffered sagging and that cracks appeared on several places in the walls and the ceilings of the apartment. In face of the failure of the landlord to carry out repairs which would be essential, she has, as from April of 2007, decided to withhold a sum of 292 \$ on the monthly payment of her rent.

### The Attitude of the Landlord

From April 1, 2007 to January 12, 2009, date of the request for recovering of the rent, the landlord has never contested the rent of 300 \$ that the tenant paid instead

of the monthly amount due of 592 \$. He has never claimed in writing the sums deducted from the rent and he has always cashed in, without any reservation, the 300 \$ cheques transmitted by the tenant. The landlord explains that he never agreed to reduce the rent of the tenant and that no agreement intervened to this end. The landlord pleads that during the period referred to he was very occupied by his business and neglected the administration of the building. He cashed in the remitted cheques without however renouncing to recover the missing sums. When he entrusted the management of the building to his wife, it is she who presented the request to recover the rent and cancel the lease.

### The Position of the Tenant

Convinced that the landlord agreed with the deduction of the rent applied, the tenant did not believe it was necessary to introduce a recourse for reduction in the rent before the

Rental Board. The tenant claimed, as her financial situation was precarious, that it was profitable for her to remain in this apartment with an advantageous rent of 300 \$, while she accommodated with the dilapidated state of it. The tenant pleads that this silence of the landlord and the fact that the latter cashed in his cheques for nearly two years, without any reservation, shows that the landlord gave up claiming the reduction of the rent of 292 \$ applied to the rent of 592 \$.

### The decision of the Rental Board

According to the Rental Board, the tenant could not have done justice to herself and keep her rent in a compensatory manner for the damages suffered. Proof could not be given to conclude that the restraint displayed regarding the rent was made in a manner corresponding with the defect which justifies it, neither that it allowed to conclude in a substantial non-execution of the landlord's

obligations<sup>1</sup>. The Régie quotes another decision: "Well-established jurisprudence does not recognize to a party the unilateral right to do justice to oneself and to retain the rent in order to force another party to execute its own obligations or to compensate itself for disadvantages suffered." The Tribunal where the request of the tenants will be submitted will be able to appreciate the evidence of the non-execution of the landlord's obligations and assess the compensation which may be granted to them for inconveniences thus caused should such be the case<sup>2</sup>.

The Board has condemned the tenant to pay the amounts withheld, i.e. 7, 616 \$ and terminated the lease of the tenant. The tenant has requested permission to appeal the decision. The request for appeal at the Court of Quebec was rejected<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> 31 090112 095 G.R.L. 24 March 2009;

<sup>2</sup> 31 030415 253 G.R.L. 23 September 2003;

<sup>3</sup> Court of Quebec 500-02-163433-092 8 May 2009.

## L'immobilier se porte quand même bien dans la grande région de Montréal

**S**elon les données du système MLS, la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), le nombre de transactions conclues en juin 2009 a augmenté de 14 % en comparaison avec la même période en 2008. Il s'agit d'une deuxième hausse mensuelle consécutive des transactions

et les propriétés ont également progressé au niveau du prix médian de l'ordre de 4 %.

Ce qui fait dire à Michel Beauséjour, chef de la direction de la CIGM : « Malgré le contexte économique actuel, le marché immobilier montréalais demeure vigoureux. Les ventes sont en hausse pour un deuxième mois consécutif et les prix n'ont cessé d'augmenter. Cette stabilité du marché de la revente à Montréal est une bonne nouvelle pour les consommateurs et pour l'économie du Québec. » L'augmentation des ventes en juin

2009 touche toutes les catégories de propriétés, par rapport au même mois l'an dernier. C'est l'unifamiliale qui a connu la hausse la plus importante, une croissance de 16 % avec 2 524 transactions, et en particulier sur l'île de Montréal (+ 24 %).

Les ventes de copropriétés ont connu une progression de 10 % et celles des plex, une augmentation de 12 %.

Les prix médian ont augmenté aussi. L'unifamiliale a vu son prix médian augmenter de 4% en juin 2009 si on compare avec le même mois en 2008,

pour s'établir à 240 000 \$. La hausse est plus importante sur l'île de Montréal (+9 % avec un prix médian de 320 000 \$). Le prix médian de la copropriété est demeuré stable cependant, tandis qu'on a enregistré une progression de 5 % pour les plex.

L'immobilier demeure donc toujours un bon investissement à Montréal, selon la direction de la CIGM.

**Multi-Prêts**  
COURTIER HYPOTHÉCAIRE  
MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES - COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Achat | Refinancement | Résidentiel | Multi-logements | Commercial

**Équipe Jean-Pierre St-Vincent**  
Agents immobiliers affiliés | Conseillers en financement hypothécaire

**Tél.: 514 725-7000**  
7199, St-Michel (coin Jean-Talon) Montréal Qc H2A 2Z6

**ROGER Chayer**  
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

**Alain Chayer**  
alain.chayer@plomberiechayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3

**Tél.: (514) 590-0666**  
www.plomberiechayer.com

# Transformation of the Heating System, Traps to be Avoided

Me Jean-Olivier Reed

**W**ith the dazzling increase in the price of fuel oil, many landlords think of modifying their central heating system for a system with individual electric radiators. This strategy not only makes it possible to save on the annual heating expenses but also, like the great majority of landlords, to transfer responsibility for the cost of heating to the tenants.

This procedure comprises nevertheless some traps which should be known and well understood, since the owners cannot avoid them.

The procedure is divided into two distinct stages: modification of the lease and transformation of the system.

Usually, when the building is equipped with a central heating system, the leases of the building

include, included in the price of the rent, the costs of heating. The heating thus becomes a service included in the lease. To withdraw this service to the tenant generates important consequences. The most important consequence of this modification is the important decrease in the price of the rent.

Indeed, to transfer the responsibility for the heating to the tenant, it is necessary to modify the lease during the time envisaged to this end. If the tenant refuses the modification, you will have to open a file at the Rental Board which will accept or refuse the requested modification of the lease and will determine the portion of the rent to decrease which the heating represents.

Thus, the heating can represent a considerable portion of the rent and the reduction in rent imposed by the Rental Board, can represent a part so significant that this transfer to the tenant could become

dissuasive. One can even consider a reduction in rent by hundreds of dollars. The Rental Board bases itself primarily on the consumption of the previous year of the building. It is thus important to have an idea of the importance of this reduction before taking steps of modification of the lease in order to avoid disappointments.

In these circumstances, certain landlords transform the electric system of their building without modifying the lease and they continue to assume the additional heating one more year in order to obtain the real consumption of the electric system specific to this kind of housing. On the other hand, this situation requires a close cooperation between the parties involved. Indeed, the owners must refund to the tenant the heating part of their hydro bill. On its part, the tenant must consume in

a reasonable way during this year. Although this situation has an unquestionable advantage for the determination of the reduction in rent, it remains complex to manage.

In all the cases, it would be advantageous to consult an expert to explain to you the importance of the reduction to envisage and determine if the process is worth the hassle. The agreement between the parties in this kind of procedure is always the best solution.

In regard to the alterations, it is the simplest part of the process. A 10 day notice to the tenant is enough to conform to the rules. Most of the time, this kind of work does not require an evacuation of the premise and can cause little damage. In the event of refusal of the tenant, the Rental Board will be able to emit the useful ordinances and establish the beacons of this work.

## Le vieillissement de la population ...

suite de la page 11

Au cours des dix dernières années, la population active a progressé de 1,7 % en moyenne au Québec, comparativement à 1,9 % au Canada et 2,4 % en Ontario.

Les pays scandinaves, les Pays-Bas et l'Irlande ont dû procéder à des changements radicaux après que la situation financière de leurs gouvernements se soit retrouvée dans une impasse. Une progression importante de l'endettement public était tout simplement insoutenable dans un contexte de population vieillissante dans ces pays, des situations semblables que devra vivre le Québec de demain.

*Dans un prochain texte, il sera question de solutions qui ont été mises de l'avant par ces pays, pour se sortir de l'impasse, en donnant le coup de pouce nécessaire pour redresser les finances publiques. Nous verrons également si cette situation de vieillissement de la population québécoise pourrait avoir un impact sur l'immobilier au Québec.*

**Obtenez le logiciel intelligent de l'APQ !**



Association des  
propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Ouataouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

[info@apq.org](mailto:info@apq.org) [www.apq.org](http://www.apq.org)

La **FORCE**  
du **REGROUPEMENT**

c'est **payant!**

**Le Propriétaire**

## Toujours moins de coups de marteau au Québec

**L**es mises en chantier continuent de diminuer à peu près partout au Québec, et c'est encore le cas en juin 2009, si on compare les résultats avec la même période l'an dernier, dans les agglomérations de 10 000 habitants et plus. On a enregistré 2 990 nouvelles fondations alors qu'en juin l'an dernier, le décompte était de 3 706 mises en chantier.

Les chiffres proviennent de l'Enquête mensuelle effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains était de 120 100 en juin, en hausse par rapport à celui de 109 700 enregistré en mai.

Dans les régions métropolitaines

de recensement (RMR), les mises en chantier ont été en baisse de 15 % en juin, soit 2467, comparativement à 2 912 en juin 2008. Toutes les RMR ont enregistré un repli durant cette période à l'exception de Trois-Rivières qui a connu une activité en forte hausse, et Sherbrooke qui a affiché un bilan stable.

Tous les segments ont connu des baisses. Les maisons individuelles ont enregistré une baisse de 17 % en regard du même mois l'an dernier, et du côté des logements collectifs, cette baisse a été de -21 %.

Kevin Hughes, économiste principal de la SCHL au Québec a déclaré : « Le ralentissement de la construction de maisons individuelles s'explique par une conjoncture économique affaiblie et par le desserrement du

marché de la revente. Du côté des logements collectifs, en particulier les appartements en location et en

copropriété, le recul est attribuable entre autres à l'ampleur des stocks disponibles sur le marché ».



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



7400, boul. Galeries d'Anjou  
Bureau 300  
Montréal (Québec) H1M 3M2

**Saviez-vous que Joseph Élie Ltée c'est bien plus que du mazout ?**

Joseph Élie Ltée est une entreprise dédiée depuis plus de 110 ans et bien présente dans la grande région métropolitaine dans la distribution de mazout envers une clientèle résidentielle afin d'assurer leur confort et leur paix d'esprit.

Au fil des ans, nous avons recherché constamment à satisfaire les besoins de notre clientèle en lui offrant une gamme complète de produits, services et équipements de chauffage et de climatisation dans le respect de l'efficacité énergétique et de l'environnement.

Nous disposons d'une équipe professionnelle pour vous conseiller dans vos choix judicieux.

Pour toutes informations: 514-493-2900

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