

Le condo fascine toujours les Québécois

page 19

Propriétaires recherchés !

page 11

Mot de l'éditeur !

Il nous faut mettre en place des mécanismes d'aide pour les locataires pris avec des maladies graves
Aid Mechanisms should be put into place for Tenants Suffering from Serious Illnesses

Les punaises de lit, un fléau difficile à contrer !

la chronique de Me Robert Soucy en page 8

Horaires des Fêtes : les bureaux de l'APQ seront fermés les 25-26 décembre 2008 et 1-2 janvier 2009.

Joyeuse période des Fêtes !

La maison verte doit favoriser la santé, l'efficacité énergétique et l'environnement

Tout en brossant un tableau peu reluisant de l'avenir de notre environnement, matérialisé par le réchauffement de la planète, les gaz à effet de serre, les pluies acides, les algues bleues, André Gagné, le directeur de la formation et services techniques à l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), est d'accord sur le grand principe de la « maison verte », mais en évitant de créer des freins à l'industrie de la construction.

Le conférencier invité à un colloque organisé par la Société

d'habitation du Québec (SHQ) qui se tenait récemment à Trois-Rivières sur l'avenir de la maison verte, a tenté de cerner le sujet alors que les opinions sont partagées sur les nouvelles caractéristiques de notre habitat à venir qui doit favoriser la santé, l'efficacité énergétique tout en protégeant l'environnement.

André Gagné ne croit pas que c'est aux constructeurs à inciter les consommateurs à prendre le virage vert comme tel, mais l'APCHQ prévoit des moyens d'information pour aider ces

mêmes consommateurs à s'y retrouver pour réussir à faire des choix au

niveau des futures « constructions vertes ». Le conférencier croit, que présentement, le constructeur n'est pas capable de chiffrer le coût d'une maison verte neuve, comme c'est le cas pour une automobile avec différentes options qui existent et que le consommateur peut acheter avec des coûts prédéterminés.

Le porte-parole de l'APCHQ pense que le consommateur est de plus en plus sensibilisé à la maison verte mais les coûts supplémentaires à la construction peuvent souvent être un frein à ses décisions. Il préfère que des incitatifs financiers soient offerts

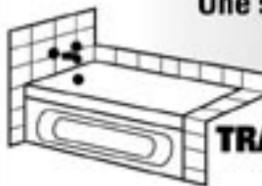
aux consommateurs qui favorisent le virage vert en habitation, mais ne veut surtout pas que le gouvernement impose des normes qui auraient pour effet de ralentir la construction.

L'APCHQ croit au virage vert, la maison verte, et dans les mois à venir, elle doit entreprendre une campagne de sensibilisation auprès des constructeurs et des consommateurs. Parmi les moyens utilisés, il y aura ce petit guide « Guide options écolos » qui sera édité et disponible très bientôt.



En affaires depuis 1979

Le réemaillage
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

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

FIBROBALCON INC.

■ INSTALLATION Balcons, marches, limon, rampes, auvents, fascia et soffite
■ FABRICATION Balcons, planchers de remorque, marches et panneaux composites

Depuis 1963

Les balcons et marches de **FIBROBALCON INC.** sont des composites constitués de fibres de verre continues bidirectionnelles et d'une matrice en polyester de **qualité supérieure**.

Ce type de composite procure **une très haute résistance** aux agresseurs chimiques (sels de déglçage, produits chimiques de nettoyage, pluies acides, etc.), aux rayons U.V., à l'abrasion et à l'impact.

Nos balcons sont des composites hautement résistants qui procurent une longévité accrue et une tranquillité d'esprit comparativement à des balcons faits en béton ou avec des fibres de verre discontinues. (procédé "choppers")

NOTRE GARANTIE		
Modèle 2000	Modèle 3000	Garantie Installation
12 ANS	25 ANS	5 ANS
R.B.Q. 8271-5921-48		

1305, rue Garnier, Ste-Catherine QC J5C 1B4 - Tél. : (514) 365-9630 - Fax : (450) 491-0888
Courriel : fibrobalcon@videotron.ca - www.fibrobalcon.com

GROUPE INFYNIA GROUP

- SYSTÈMES DE SÉCURITÉ INTÉGRÉS (ALARME, ACCÈS, CAMÉRAS)
- PROJETS ET MAINTENANCE ÉLECTRIQUES
- SERVICES INFORMATIQUES (SERVEURS, RÉSEAU, IMPRIMANTES)

VOTRE GUICHET UNIQUE POUR TOUS VOS BESOINS TECHNOLOGIQUES

TEL: 514.332.1999 FAX: 514.332.8930 WWW.INFYNIA.COM

Nedco 

www.nedco.ca

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

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

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL **Subvention de 4\$ / ensemble**

95% économies annuelles moyennes

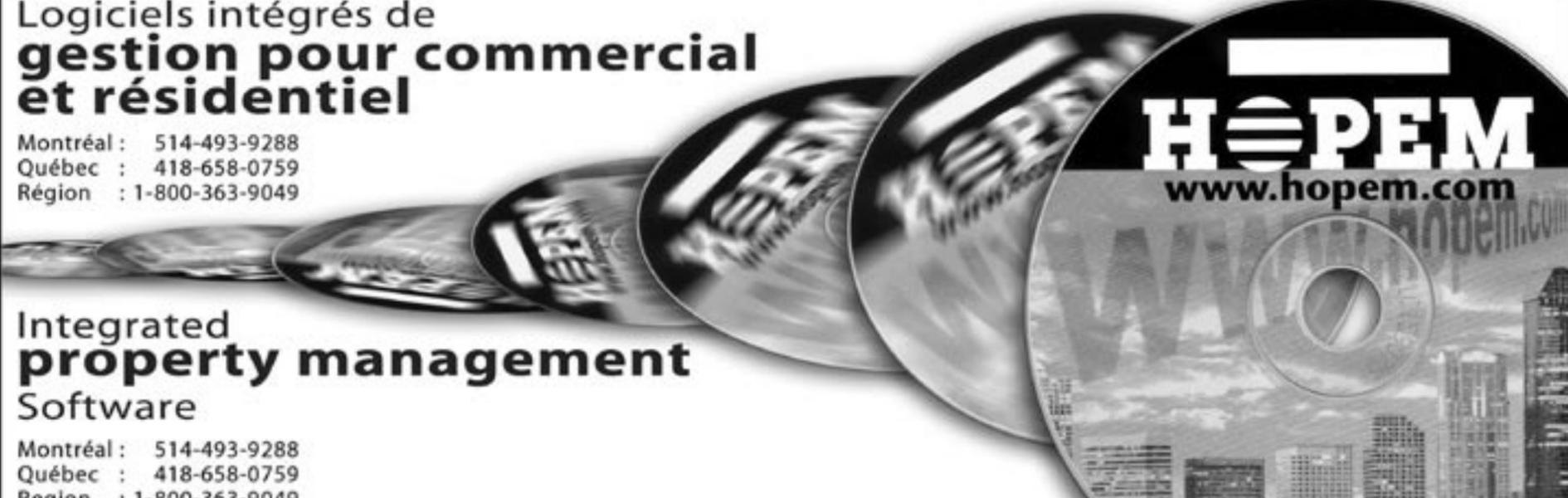
Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5507

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

HOPEM
www.hopem.com

Série

Être propriétaire d'immeuble à Montréal (2)

La Ville de Montréal a un oeil sur l'isolation et les fenêtres de votre immeuble

Deuxième reportage



Me Jean-Olivier Reed

Owning a Dwelling in Montreal (2)

The City of Montreal Keeps an eye the Insulation and on the Windows of your Dwelling

Second Report

Dans le cadre de notre série de reportages sur les propriétaires d'immeubles à revenu de Montréal, nous poursuivons nos explications du règlement de la ville de Montréal sur la salubrité des logements.

Lors des journées froides de janvier, plusieurs propriétaires reçoivent des plaintes de locataires concernant l'infiltration d'air par les fenêtres. Plusieurs propriétaires ne se préoccupent pas de ces plaintes qu'ils considèrent comme des caprices de locataire.

Sachez que le règlement de la ville intervient aussi à ce niveau. Aussi étonnant que ça puisse paraître, la ville exige que les fenêtres de vos logements soient munies, soit de fenêtres doubles, soit de contre-fenêtre et ce, du 30 octobre au 30 avril. À ce titre, les locataires pourraient déposer une plainte à la Ville de Montréal et celle-ci pourrait vous donner une amende. Ne négligez donc pas ces plaintes et voyez quelles mesures vous pouvez prendre pour améliorer le confort de votre locataire sans pour autant investir des milliers de dollars sur de nouvelles fenêtres. Demandez à un spécialiste de passer sur place afin de vous suggérer des mesures à prendre sans nécessairement remplacer le tout.

Une vérification de l'état du calfeutrage s'avère aussi essentielle.

Sans avoir à investir des sommes astronomiques dans le remplacement des

fenêtres, le propriétaire qui investit dans l'amélioration de l'étanchéité de ses fenêtres existantes ne perdra sûrement pas au change. En effet, cela lui permettra d'économiser sur les frais de chauffage surtout pour le propriétaire qui fournit le chauffage aux locataires. De plus, cette amélioration aura comme conséquence de prolonger la vie des fenêtres actuelles, d'éviter des infiltrations d'eau et de protéger la structure de l'immeuble face aux attaques de la nature.

D'autre part, ces investissements pourront être utilisés dans le cadre de la prochaine augmentation de loyer de ce locataire.

N'oubliez pas que dans le cadre d'une demande faite par le locataire, la Régie peut octroyer une diminution de loyer aux locataires qui réussissent à prouver que les fenêtres sont effectivement déficientes et nécessitent une réparation ou un changement.

Enfin, en étant proactif dans l'entretien de vos fenêtres, vous protégez votre investissement et vous travaillez à rendre votre immeuble plus éco-énergétique, donc, plus attrayant, entre autres, pour de futurs acheteurs.

Nous poursuivrons notre série de reportage dans la prochaine édition.

In the context of our series of reports on owners of rentable dwellings in Montreal we continue our explanation of the regulations of the City of Montreal concerning the healthiness of dwellings.

On cold days in January many landlords receive complaints from tenants concerning air infiltrating through the windows. Several landlords do not worry about those complaints which they consider to be caprices of the tenant.

Be well advised that the city regulations also intervene at this level. As astonishing as this may seem the City requests that the windows of your dwellings be equipped, either with double window panes, or with a storm window and this, from the 30th of October until the 30th of April. This way, the tenants could file a complaint with the City of Montreal which could give you a fine. Do thus not neglect these complaints and see what measures you can take to improve the comfort of your tenant without however investing thousands of dollars on new windows. Ask a specialist to come by in order to suggest to you which measures you should take without necessarily replacing everything. A verification of the state of the insulation is also

essential.

Without having to invest astronomical sums in the replacement of windows the landlord who invests in the amelioration of the air-tightness of his existing windows will surely not lose any money. Indeed, this will allow him to save on heating costs, especially the landlord who provides the heating for his tenants. Moreover, this improvement will result in prolonging the life of the present windows. It will also avoid water infiltration and protect the structure of the dwelling in the face of exposure to the elements of nature.

On the other hand, these investments could be used in the context of a future rent increase for the tenant. Do not forget that in the context of a request made by the tenant the Rental Board may grant a diminution of the rent to tenants who manage to prove that the windows are effectively deficient and in need of reparation or of replacement.

Finally, being pro-active in the maintenance of your windows you protect your investment and you work to make your dwelling more eco-energetic, and thus, more attractive, among other things, to future buyers.

GROUPE MABURCO

Plomberie • chauffage • ventilation
climatisation • spécialités industrielles

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

www.maburco.com

ROGER Chayer L
PLUMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com

5533, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com

We will continue our series of reports in the next edition.

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Une nouvelle qui a fait la manchette de tous les médias d'information, celle de cette dame de Québec qui s'est retrouvée à la rue suite à une éviction par huissier qui faisait suite à une décision rendue par la Régie du logement. La locataire qui a des troubles de santé importants représentait depuis plusieurs mois un danger pour le feu dans l'immeuble qu'elle habitait, alors qu'elle oubliait entre autres les ronds de la cuisinière en fonction, suite à des pertes de mémoire

Il nous faut mettre en place des mécanismes d'aide pour les locataires pris avec des maladies graves

importantes.

Il est évident que la locatrice avait le droit, et se devait d'agir dans cette problématique, en demandant l'éviction de sa locataire pour la protéger et protéger les autres locataires de l'immeuble. La Régie du logement a donc acquiescé à la demande de la locatrice, et la dame s'est retrouvée tout simplement à la rue ne sachant probablement pas (perte de mémoire) que le huissier apparaîtrait.

Dans la décision de la Régie du logement, le régisseur Me Patrick Simard mentionne : « La locatrice et ses deux témoins, Pierre Lefebvre et Hélène Crépault démontrent au tribunal que la locataire a des troubles de santé particulièrement importants. Il appert que la locataire tombe souvent inconsciente ou en convulsion en raison de ses problèmes d'hypoglycémie. Depuis le 22 décembre 2007, la locatrice a

compté plus de dix-huit transports hospitaliers rendus nécessaires en raison de l'état de santé de la locataire. »

Dans la décision, on précise également qu'à deux reprises, un voisin de logement a constaté que la locataire était inconsciente et qu'elle avait laissé les éléments chauffants de son poêle ouverts. La preuve révèle aussi que la locataire a enlevé complètement le détecteur de fumée mis en place par la locatrice, en plus de laisser un logement dans un état lamentable.

Il semble évident que la locataire nous apparaît être un cas vraiment pathétique, une dame sans ressources et sans famille. Nous devons vraiment sympathiser avec cette dame et dans un tel cas de profond désespoir humain, il n'est pas normal que notre société ne puisse rien faire. Il faudrait que l'État, conjointement avec les municipalités, puissent

prévoir certains mécanismes pour aider ces personnes qui sont abandonnées à elles-mêmes et si elles devaient continuer d'occuper un logement dans des immeubles conventionnels, deviendraient des dangers pour leur sécurité et celle des autres locataires. Par le fait même, ces mécanismes d'aide permettraient aux propriétaires de réduire le risque et les difficultés qui découlent de la gestion d'un cas semblable.

Une bien triste histoire qui nous interpelle tous comme propriétaires.

Aid Mechanisms should be put into place for Tenants Suffering from Serious Illnesses

This is an item which has made headlines in all the news outlets. It is the story of a lady in Quebec City who found herself in the street following an expulsion by a bailiff who followed up on a decision rendered by the Rental Board. The tenant who has serious health problems had become since several months a fire hazard in the dwelling where she lived because she occasionally forgot, among other things, to turn off the burners of her stove following serious memory loss on her part.

It is evident that the landlady was entitled, and that it was her duty, to deal with this problem, by requesting the expulsion of her tenant in order to protect her and the other tenants in the dwelling. The Rental Board has thus approved the landlady's request, and the lady has simply found herself in the street probably not knowing (because of memory loss) that the bailiff would show up. In the decision of the Rental Board,

the director Me Patrick Simard mentions: « The tenant and her two witnesses, Pierre Lefebvre et Hélène Crépault, prove to the Court that the tenant has particularly important health problems. It appears that the tenant often faints or falls into convulsions because of her problems with hypoglycaemia. Since December the 22nd of 2007 the landlady has counted more than eighteen trips to the hospital made necessary because of the state of health of her tenant. »

In the decision, one also specifies that, on two occasions, a neighbour in the premises has noticed that the tenant was unconscious and that she had left the heating elements of her stove open. There is also evidence that the tenant had completely removed the smoke detector installed by the landlady, besides leaving the apartment in a

pitiful state.

It seems evident that the tenant appears to be an absolutely pathetic case, a lady without resources and family. We should really feel empathy for this lady and in such a case of deep human despair it is not normal that our society cannot do anything. The State should, in conjuncture with the municipalities, put into place certain mechanisms to help these persons who are left to themselves and who, if they should continue to occupy an apartment in conventional dwellings, would become dangerous for their security and for the security of the other tenants. Indeed, these aid mechanisms allow landlords to reduce risks and difficulties flowing from the management of similar cases.

Quite a sad story that speaks to all landlords and –ladies alike.

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

Volume 24, numéro 12
Décembre 2008

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
Me Renée Roy, avocate
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau
Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

On ne peut obtenir l'éviction d'un locataire pour les loyers non payés avant une proposition de consommateur



Me Bill Kostopoulos

Les articles 66.34 (1) et (2) de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité stipulent que:

(1) Il est interdit de résilier ou de modifier un contrat — notamment de garantie — conclu avec un débiteur consommateur ou de se prévaloir d'une clause de déchéance du terme figurant dans un tel contrat, au seul motif qu'il est insolvable ou qu'une proposition de consommateur a été déposée à son égard, et ce jusqu'à ce que la proposition soit retirée, rejetée par les créanciers ou le

tribunal ou annulée ou réputée telle.

(2) Lorsque le contrat visé au paragraphe (1) est un bail, l'interdiction prévue à ce paragraphe vaut également, avec les mêmes modalités, dans le cas où le débiteur consommateur n'a pas payé son loyer à l'égard d'une période antérieure au dépôt de la proposition.

Dans l'affaire Larivière c. Pomerleau¹, le locataire, Stéphane Pomerleau, a fait une proposition de consommateur en date du 25 août 1999 en vertu de l'article 66.13 de Loi sur la faillite et l'insolvabilité. Le locataire a déclaré dans son bilan de consommation qu'il devait 950 \$ de loyer au locateur, soit 250 \$ pour les mois de juin, juillet et août 1999. Le Tribunal est d'avis qu'il ne peut résilier le bail pour les loyers dus antérieurs à la proposition de consommateur.

Par contre, en l'espèce, le locataire devait toujours les loyers de septembre, octobre et novembre 1999, (non inclus et survenus après sa proposition de consommateur), pour un montant de 1050 \$.

Or, le Tribunal a ordonné l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement en plus de condamner le locataire à payer au locateur la somme de 1050 \$ avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article

1619 du Code civil du Québec, plus les frais judiciaires au montant de 52 \$.

Par conséquent, il est important de souligner qu'en cas de dépôt d'une proposition de consommateur, il est interdit de résilier un bail au seul motif que la personne est insolvable, n'a pas payé son loyer à l'égard d'une période antérieure au dépôt de la proposition.

¹ Larivière c. Pomerleau, (2000) J.L. 16 et 17

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

Gainage PRS Inc.
7551 Métropolitain Est, Montréal, Québec H1J 1J8
www.never-dig.com - info@never-dig.com

FORMADRAIN®

Nous Réparons Vos Égouts sans Creuser

FORMADRAIN® - Un Système Éprouvé Depuis 1994 !

Qu'il s'agisse d'une résidence (particulier), d'un immeuble à logements ou d'un commerce, nos travaux sont toujours exécutés de façon rapide, professionnelle et responsable.

Économique — Rapide
Sans aucune excavation

COMMENTAIRES DE NOTRE CLIENTÈLE:

"...Nous n'hésiterons pas à recommander cette nouvelle technologie, qui d'ailleurs sauve du temps et de l'argent."

■ Jacques Massé, Gérant d'immeubles Commerciaux, Montréal

AVANT: Égout Endommagé par des racines...

APRÈS: Un tuyau FORMADRAIN tout neuf

MONTRÉAL 514 352-6911
SANS FRAIS 888-337-6764

Membre **CMMTQ**
Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec

GAINAGE PRS INC. est un installateur autorisé des Technologies sans creusage FORMADRAIN®

Énergie directe
Services résidentiels
www.directenergy.com

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^{MC} et Direct Energy Essential Home Services, ainsi que le logo de l'entreprise sont des marques de commerce de Direct Energy Marketing Limited.

Région de l'Outaouais

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

Entretien

Pro-Cool

- Robert Éthier
Tél. : (819) 955-8755
r.ethier@sympatico.ca
- Service et entretien préventif (HVAC-CVAC) de chauffage, air climatisé et chaudière (boiler)
 - Nettoyage de conduit
 - Contrats de service
 - Rabais 10 % pour membres APQ
 - Estimation gratuite

Toiture

**Les Constructions
M. Descôteaux**

- Tél. : (819) 962-4992
- Toitures et rénovations
 - Revêtement extérieur
 - Résidentiel
 - Commercial
 - Industriel
 - RBQ : 8301-0595-59

**Les mises en chantier
garderont un haut niveau
à Gatineau grâce à une
forte création d'emploi**

Il s'est créé près de 10 000 emplois dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise) depuis un an, dont les deux tiers sont à temps plein, et on comprend que le marché de l'habitation sera très actif en 2008 et 2009, encore plus que les autres régions du Québec. Les chiffres ont été rendus officiels par la SCHL avec ses « Perspectives du marché de l'habitation » émises à l'automne 2008 pour la région de Gatineau.

Pour les neuf premiers mois de l'année en cours, on a constaté une hausse de 2 % des mises en chantier dans tous les segments de logements, en comparaison avec les résultats de l'année 2007 pour la même période. Avec la fin de l'année 2008, ce bilan positif devrait passer à 8% d'augmentation. En 2009, cependant, on devrait connaître une diminution, mais les mises en chantier conserveront quand même de hauts niveaux, motivées par le marché de l'emploi et la structure économique de la région qui repose sur le secteur public dans une proportion de 40 %.

Les Gatinois profiteront d'un bon essor économique au cours de 2009, et la SCHL précise que le Plan québécois des infrastructures, en vertu duquel la région de l'Outaouais recevra plus de 200 millions de dollars pour son réseau routier d'ici la fin de 2009, en sera un facteur positif.

Avec une migration nette toujours positive, la région de Gatineau,

à chaque année, depuis cinq ans, profite d'un nombre moyen d'entrants dépassant les 11 000 par année, tandis que celui des sortants est d'environ 9 000. Les nouveaux arrivants proviendront du Québec et de l'Étranger. Les bonnes perspectives d'emplois vont favoriser cette région en 2009.

Comme dans les autres régions du Québec, les maisons individuelles vont perdre du terrain au profit des logements collectifs pour 2008 et 2009. Les acheteurs seront plus difficiles et chercheront les habitations plus abordables comme les maisons en rangée ou jumelées et les maisons déjà existantes. Les changements au niveau de l'accès au crédit auront aussi une influence sur le choix des prix à déboursier, pour être propriétaire.

Contrairement à la région de Montréal, Gatineau connaîtra encore une augmentation des mises en chantier au niveau des résidences pour personnes âgées, alors que l'intérêt pour ce segment de marché est arrivé un peu plus tard chez les constructeurs. Par contre, ça va commencer à sentir davantage la saturation en 2009.

Le marché de l'existant enregistrera un léger repli en 2008 et en 2009. Malgré la robustesse du marché du travail, le nombre de ventes sera moins important en raison d'une contraction de l'offre. L'acheteur sera de plus en plus favorisé sur le marché en 2009. Le taux d'occupation des logements collectifs devraient monter un peu cette année pour s'établir à 3,4 % et redescendre à 3,0 % en 2009.

Produits de planification de la sécurité financière

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REER
- Rentes 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@financiereliberte55.com

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

Financière Liberté 55 et la zéroline sont des marques de commerce de la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie.

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

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

Quel que soit votre besoin hypothécaire :

- Pré-approbation
- Achat
- Refinancement
- Transfert

Le meilleur taux, dans votre intérêt

Col. 819 962-3030
Tél. : 819 775-8212
thierry@multi-prets.com
www.multi-prets.com/thierryvicente

Un service gratuit 7 jours sur 7

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

Sutton groupe sutton • outaouais
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
Franchisé indépendant et autonome de groupe sutton, Québec

325, boul. Gréber, unit. B2, Gatineau (Qc) J8T 8J3

Yvon Desrochers
Agent immobilier affilié

Cell. : 819.664.5851 • Bur. : 819.246.1118 • Fax : 819.246.4353
ydesrochers@sutton.com • www.suttonquebec.com

SFL Partenaire de Desjardins Sécurité Financière

Karen Côté
Conseillère autonome
Conseillère en sécurité financière

Service de planification de votre et successoral :

- Assurance Vie, hypothécaires
- Assurance Maladies Graves, Santé
- Assurance Salaire (Invalidité)

Service de planification de la retraite :

- Placements: REER, Non-Éregistré, CELL
- Rente, Fonds distincts et Placement garanti

400, boul. Madoney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 7N8

Tél. : 819 669-1076 poste 211
1 866 569-1076
Télex : 819 669-2316
karen.cote@sfl.sp.ca
www.emacconseilere.ca

Il n'est toujours agréable de partager mon savoir ainsi que celui des spécialistes (Fiscalité et Planificateur Financier) du cabinet dont je fais partie.

TéléVeilleMD : un programme de tout repos

On aspire tous à vivre dans un environnement des plus paisibles. Ce besoin fondamental n'est pas étranger à la popularité des systèmes d'alarme. C'est bien connu, un système d'alarme peut réellement créer un environnement plus sécuritaire et avoir un effet dissuasif important pour contrer la criminalité*.

Les résidences ainsi protégées ont quatre fois moins de risques d'être cambriolées*. Et advenant qu'un vol soit perpétré dans une maison protégée, les pertes de biens sont moins importantes, car l'intrus a moins de temps pour commettre son méfait et il est contrarié par le bruit strident de l'alarme*.

À La Personnelle, assurances générales inc., l'assureur de groupe auto et habitation choisi par l'Association des propriétaires du Québec (APQ), nous encourageons nos clients à munir leur résidence d'un système d'alarme et, surtout, d'un système avec télésurveillance.

Pourquoi choisir un système avec télésurveillance ?

Il existe deux types de systèmes d'alarme : ceux dit « locaux » et ceux reliés à un centre de télésurveillance.

Le système local émet une alarme sonore lorsqu'il y a entrée par effraction. Il n'avertit pas le service de police. Vous devez vous fier à l'obligeance d'un voisin pour alerter les policiers – pourvu que ce voisin soit présent, bien entendu.

Un système relié à un centre de télésurveillance offre une bonne protection, et ce, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Au moindre signe d'intrusion ou présence de fumée, un signal est émis à l'opérateur du centre, et les services de sécurité publique (pompiers ou police) sont avisés sur-le-champ. Le temps d'intervention est donc beaucoup plus rapide.

Un programme unique sur le marché

Le système avec télésurveillance étant celui que nous privilégions à La Personnelle, nous avons mis au point un programme unique sur le marché de l'assurance habitation. Il s'agit du programme TéléVeille. Ce programme exclusif à nos clients en assurance habitation est offert en partenariat avec Systèmes de sécurité Chubb, un chef de file en matière de systèmes d'alarme.

TéléVeille permet de relier le système

d'alarme de nos clients au centre de surveillance de Chubb. Ceux qui ne possèdent pas déjà un système d'alarme peuvent s'en procurer un à tarif préférentiel chez Chubb.

Le programme TéléVeille offre de nombreux avantages :

- un tarif mensuel de télésurveillance très avantageux, à seulement 10,95 \$** plus taxes ;
- des mensualités prélevées à même l'assurance habitation en un seul et même versement ;
- la possibilité de résilier le contrat en tout temps, sans pénalité ;
- aucune franchise à payer (à concurrence de 300 \$) ni hausse de

prime après un vol, une intrusion ou un incendie ayant déclenché le système d'alarme ;

- une économie supplémentaire sur la prime d'assurance habitation.

S'offrir une protection accrue

Si vous êtes déjà client de La Personnelle et souhaitez plus de renseignements sur TéléVeille et l'offre spéciale de branchement, communiquez avec nous dès aujourd'hui.

Si vous n'êtes pas client de La Personnelle, voilà une autre bonne raison de demander une soumission et découvrir tous les avantages que vous

réservez votre assurance de groupe. Visitez le www.lapersonnelle.com/apq ou composez le 1 888 GROUPES (1 888 476-8737).

*Source : L'Association canadienne de la sécurité (www.canasa.org/french).

** À compter du 9 janvier 2009, le tarif mensuel passera à 11,95 \$ plus taxes.

Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurances. Certaines conditions et exclusions s'y retrouvent. Le programme TéléVeille de La Personnelle n'est pas disponible dans certaines régions.

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35% Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.

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!

Nous profitons de la période des Fêtes pour vous offrir nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de prospérité.

Joyeuses Fêtes à tous les membres!

BÉTONEL
Sélection V.I.P.

100% ACRYLIC INTERIOR LATEX
Prime 282-110
3.78L



Me Robert Soucy

Les punaises de lit : un fléau difficile à contrer

Un locataire se plaint d'avoir des punaises de lit dans son logement. Il poursuit le propriétaire en responsabilité civile. Autrement dit, il prétend que le propriétaire est responsable de la présence de ces insectes dans son logement. Quels sont les principes de droit qui régissent une telle situation?

La poursuite en dommages du locataire

Le locataire peut poursuivre en dommages le propriétaire pour le savon de lessive et l'électricité ou les coûts du nettoyage à sec de tous les vêtements et de la literie de son logement. Il peut aussi réclamer la perte d'un sofa jeté à cause de l'infestation de punaises. Parfois le locataire réclamera les coûts de matelas neufs et des dommages moraux pour les troubles occasionnés par la présence des punaises. Exemples de dommages moraux, le locataire peut réclamer des dommages pour les craintes de dormir sur les lieux infestés et les ennuis causés par les piqûres des insectes ou encore pour le fait d'avoir été obligé de passer la balayette 2 à 3 fois par jour pour

enlever les punaises

Enfin, il peut parfois réclamer les dommages pour les frais de déménagement et la différence de loyer avec un nouveau logement suite à son déménagement forcé de son logement. Le montant des dommages peut facilement atteindre 5 000 \$ ou 6 000 \$.

Le fardeau de la preuve du locataire

Le locataire doit supporter le fardeau de la preuve, il doit démontrer de manière prépondérante que le propriétaire lui a loué un logement impropre à l'habitation. L'article 1911 du Code civil du Québec¹ prévoit les obligations du locateur et du locataire :

« Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état. [...] »

Souvent, le tribunal va clairement indiquer au locataire qu'il devrait retenir les services d'un expert, soit un exterminateur pour réussir à démontrer le lien entre la présence des punaises et la responsabilité du locateur. Donc, le locataire doit faire la preuve qu'il n'est pas à la source du problème de la présence des punaises.

La rapidité d'intervention du locateur

La rapidité avec laquelle le propriétaire a remédié à l'infestation fait obstacle à la réclamation en dommages-intérêts ou en diminution du loyer. La Régie du logement a

décidé de la façon suivante :

« La célérité avec laquelle le locateur a réagi à la présence de punaises permet de conclure qu'il n'y a pas lieu de diminuer le loyer. La présence d'insectes dans un logement peut provenir de plusieurs sources, la plupart inhérentes aux locataires qui habitent l'immeuble. Avant d'être informé par dénonciation, il est difficile, voir impossible, pour un locateur d'avoir la connaissance d'une telle infestation. Lorsqu'un locateur réagit avec rapidité et remédie à la situation sans délai, il ne peut être pénalisé en voyant le loyer réduit. En fait, la situation décrite par le locataire constitue un incident auquel l'occupant d'un immeuble habité par plusieurs familles peut se trouver confronté. Lorsque le locateur réagit avec célérité et règle dans un délai raisonnable le problème, il n'y a pas lieu de réduire le loyer, le locateur ayant satisfait à son obligation.² »

Pour conclure, lorsque se présente un problème de punaises, il faut intervenir le plus rapidement possible avec l'aide d'un exterminateur, sans se poser la question de

la responsabilité. Même avec un expert, il n'est pas toujours évident de prouver la source de l'infestation. Le locateur doit prendre les choses en main rapidement afin d'éviter la propagation des punaises dans les autres appartements. Il faut exterminer d'abord, garder les frais et les coûts de l'extermination et poursuivre le locataire ensuite, s'il y a lieu.

¹ L.Q., 1991, c. 64.

² Svetiana Avramova c. G. Théorêt, 31 060609 146 G;

RE/MAX
ROYAL (JORDAN) INC.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et autonome
de RE/MAX Québec inc.

Plus qu'un agent...
Une conseillère,
une négociatrice,
votre partenaire!

Joanne Clouette, M.B.A.
Agent immobilier affilié

Spécialisation :
Immeubles à revenus

514.726.5516
jclouette@royaljordan.com

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

3one media

Chronique financière



Serge Paquette

M. Paquette,

Nous sommes deux amis et aussi partenaires en affaire. Il y a deux ans nous avons fondé et incorporé une compagnie de gestion immobilière. Depuis, nous avons acquis quatre immeubles à revenus et désirons agrandir notre parc immobilier dans les années à venir. Nous sommes tous deux mariés et avons des enfants. Nous aimerions savoir ce qui se produirait si l'un d'entre nous décède.

- Qu'advierait-il de sa part ?
- Est-ce que l'actionnaire survivant pourrait continuer dans l'entreprise sans problème ?
- Est-ce que la conjointe du partenaire décédé prend automatiquement possession des parts de son conjoint décédé ?
- Comment pouvons-nous nous assurer que le partenaire survivant ainsi que la conjointe et les enfants du défunt soient bien protégés et qu'une transition puisse se faire sans

Mes affaires ... mon patrimoine ... je m'en occupe !

problèmes ?
J. Martin et M. Bois
Montréal

Réponses et solutions :

À prime abord, lors du décès d'un actionnaire, le partenaire survivant peut, soit :

- décider de vendre l'entreprise à une tierce personne
- continuer les activités de l'entreprise avec le conjoint survivant
- ou racheter les parts du défunt ou tout simplement liquider l'entreprise.

Dans la majorité des cas, la solution la plus simple consiste à poursuivre les activités de l'entreprise en permettant à l'actionnaire survivant d'acheter la part de la personne décédée de sa famille.

Pour faciliter ce processus, une convention d'achat-rachat entre actionnaires se révélerait l'outil idéal pour que tout se fasse dans les règles de l'art.

Une convention d'achat-rachat est un document légal qui prévoit le transfert des intérêts dans les cas suivants : décès, invalidité, retraite ou lorsque un actionnaire désire quitter l'entreprise.

Une convention peut être constituée pour :

- les actionnaires d'entreprises
- les propriétaires d'entreprises

- et leurs employés « clé »
- les propriétaires d'entreprises et leurs enfants/descendants

Les avantages pour la famille du défunt :

- la famille est assurée qu'elle aura un prix juste et équitable
- la famille n'est pas obligée de s'engager dans les activités de l'entreprise ou encore dépendre du partenaire du défunt
- la convention facilite le règlement de la succession de la personne décédée.

Les avantages pour l'actionnaire survivant :

- les affaires continuent
- il poursuit comme propriétaire unique sans avoir à rendre des comptes à la famille du défunt
- le transfert des intérêts se fait de façon harmonieuse
- la convention établit le prix de vente, ou la méthode pour le déterminer

En résumé, il n'y a aucune surprise pour toutes les parties.

Compte tenu qu'une convention crée des obligations aux parties, il faut prévoir un mécanisme qui permettra l'exécution de ces obligations.

Il existe quatre différentes options disponibles au financement d'une

convention d'actionnaires en cas de décès d'un associé. C'est ici qu'un conseiller en sécurité financière prend tout son sens, de concert avec vos conseillers, celui-ci sera en mesure de bien vous guider et de vous conseiller.

Bien entendu, il m'est impossible dans le cadre de cet article de vous présenter les nombreuses particularités d'une convention achat-rachat. Cependant, je vous encourage à me faire parvenir vos questions en me contactant directement au 450-629-0342, poste 251 (sans frais 1-888-756-0342) ou via mon courriel serge.paquette@sfl.qc.ca

Faites parvenir vos questions ou commentaires à l'adresse courriel mentionnée plus haut. Les sujets traités dans cette tribune sont : assurances, placements, fiducie familiale ou testamentaires, mandats d'inaptitudes, convention entre actionnaires, SVP ne pas oublier d'inclure vos coordonnées si vous désirez une réponse à vos questions et commentaires. Merci

Serge Paquette
Conseiller en sécurité financière
Représentant en épargne collective
Serge.paquette@sfl.qc.ca
site bientôt disponible : www.messous.ca



CONFORT EXPERT INC.

www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

514 640-7711 (Grand Montréal)
1 877 240-0911 (Ailleurs au Québec)

Affilié à **HydroSolution**
Location et vente de chauffe-eau



Vente et installation
Gaz naturel, électricité, mazout
Système air chaud et eau chaude
Thermopompe et bi-énergie
Estimation gratuite à domicile
Financement disponible
45 camions en service

La référence en confort pour toute énergie

Mon offre : une planification globale intégrée vous offrant un résultat maximum



SFL PLACEMENTS

Cabinet de services financiers

Serge Paquette

Conseiller autonome, conseiller en sécurité financière et représentant en épargne collective

- Protection du patrimoine familial (en cas de décès, invalidité ou maladie grave)
- Finances personnelles (budget, gestion des dettes en vue de projets spécifiques)
- Placements répondant à vos buts, objectifs, profil et surtout votre paix d'esprit
- Fiducies familiale et testamentaires, mandats d'inaptitude
- Convention d'actionnaires

C'est avec plaisir que je vous offre mon service personnalisé et gratuit en tout temps. Le cabinet que je représente offre à tous mes clients un support professionnel et spécialisé de haute qualité avec les expertises sur place d'un notaire, avocat, fiscaliste et de planificateur financier.

500 boul. St-Martin Ouest
Bureau 220
Tél. 450-629-0342 poste 251
Sans frais : 1-888-756-0342
Cell. 514-602-7508
serge.paquette@sfl.qc.ca

disponible sous peu sur votre ordinateur
www.messous.ca



L'innovation en contrôle électronique d'énergie

Vos coûts d'énergie augmentent sans cesse, vous semblez en perdre le contrôle...

Hé bien, Cristal Contrôles à des solutions pour vous.

Notre spécialité :

le contrôle et la gestion de l'énergie. Nous avons plus de **1500 projets à notre actif** donc plusieurs bâtiments comme le vôtre.



Nos solutions :

- Contrôle de la consommation
- Contrôle de la pointe
- Régulation des températures
- Abaissement
- Horaires
- Et plus...

Nos Services :

- Évaluation de projet
- Présentations personnalisées
- Rédaction de devis
- Demande de subventions à Hydro-Québec

611, boul. Guimond, bureau 200
Longueuil (Qc) J4G 1L9

T (450) 646.9590 • F (450) 646.3391
Sans frais (866) 955 9590
www.cristalcontrols.com

Informez-vous sur notre nouveau plan de gestion énergétique.
Consultez un de nos conseillers!



**Berthold
Lévesque**

Une propriétaire soulagée de mauvais locataires qui ont enfin été évincés de son logement après plus de 25 mois de procédures devant la Régie du logement

Une saga incroyable s'est terminée le 20 octobre dernier devant la Cour du Québec, alors que des locataires qui ont fait la pluie et le beau temps pendant des mois et des mois, ont fait face à un refus d'appel, suite à une décision d'éviction rendue par la Régie du logement. Le Juge de la Cour du Québec n'a pas tardé à rendre son jugement lorsqu'il a pris connaissance de la décision de la Régie du logement, ordonnant l'éviction des locataires.

Une bataille difficile à accepter par la propriétaire, Mme Danielle Duperrée, qui a subi un véritable calvaire devant tous ces délais devant la Régie, subissant procédures par-dessus procédures de la part des locataires qui ont fait la pluie et le beau temps dans son logement, lui faisant perdre sa santé, d'autres locataires, et ses tentatives de vouloir vendre l'immeuble.

Le journal *Le Propriétaire* a suivi le dossier, alors qu'il en a été question dans des éditions précédentes. Le bail avait été signé le 15 août 2006 et les problèmes

de comportement des nouveaux locataires n'ont pas tardé à prendre de bonnes racines. La propriétaire a dû prendre des procédures devant la Régie, mais les événements qui s'enchaînaient de jour en jour ont provoqué une situation de tension énorme, alors que sa santé a été très affectée, tout en devant quitter son emploi durant plusieurs semaines. Durant tous ces mois, les locataires récalcitrants faisaient du bruit, causaient des dommages à la propriété, faisaient des menaces, provoquant souvent la visite des policiers sur les lieux. La Régie du logement devait finalement exiger l'éviction des locataires dans une décision rendue en octobre dernier et ceux-ci ont quitté les lieux le 18 octobre 2008.

Les locataires ont laissé le logement dans un état lamentable. La propriétaire a pu constater que le système d'alarme avait été saccagé, la plomberie a été bloquée, les poignées de portes sont disparues, les ampoules et fixtures ont disparu, des trous dans les murs, portes arrachées, urine de chat partout dans le logement, prises de téléphone arrachées, enfin, tout ce qu'on peut imaginer comme dommages dans un logement.

Mme Duperrée est soulagée que toute cette saga soit enfin terminée. Elle en garde des séquelles au niveau de sa santé, elle doit tout reprendre en main, et il lui en coûtera plusieurs milliers de dollars pour rendre habitable ce logement du rez-de-chaussée de son duplex.

Il est évident qu'elle va relouer son logement mais en prenant des précautions importantes pour ne pas se faire avoir une seconde fois.

Elle trouve cependant exaspérant que les locataires puissent avoir autant de droits, et qu'il faut prendre des mois avant de pouvoir se débarrasser de mauvais locataires qui, pendant tout ce temps, causent des dommages collatéraux importants. De plus, ces locataires étaient en récidive ayant déjà causé bien du trouble chez d'autres propriétaires dans les années passées.



Il est difficile de reconnaître qu'il s'agissait encore d'un système d'alarme.

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

SOLARCAN

CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

SALLE DE MONTRE:
111, RUE DE LAUZON, BOUCHERVILLE, QC
TÉL.: (514) 877-6000 WWW.SOLARCAN.COM
LICENCE R.B.Q.: 8272-5847-48

1 866 249-3988

Réservez maintenant pour les cours de formation APQ

Le succès des cours de formation donnés par l'APQ est absolument indéniable et ces fameuses formations seront nombreuses à l'automne 2008 et printemps 2009, principalement dans quatre villes du Québec : Montréal, Repentigny, Québec, Gatineau. Nous vous fournissons la grille officielle de ces formations qui sont offertes gratuitement aux membres en règle.

Montréal

514-382-9670, poste 0

Les formations de Montréal se tiendront dans un nouvel endroit, Hôtel Royal Versailles, 7 200 rue Sherbrooke Est (face au centre commercial Place Versailles).
Les heures de cours : de 19 h à 22 h

Voici la liste :

Lundi 26 janvier 2009

Conférencier invité : (à venir), analyste principal de marché, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Sujet : perspectives de l'habitation de la région de Montréal et du Québec, et les taux d'inoccupation

Lundi 16 février 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats

Sujet : La fixation du prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement

Lundi 23 mars 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy, Avocats

Sujet : Les travaux majeurs et les réparations d'un logement

Il est important de réserver maintenant, car les places sont limitées !

Lundi 20 avril 2009

Conférencier invité : Bruno Desjardins, Conseiller, La Personnelle

Sujet : Les assurances : comment être bien protégé ?

Repentigny

450-581-8999

Formations à Repentigny

Les formations de Repentigny se tiendront au Centre à Nous, Salle communautaire 3, situé au 50 rue Thouin, de 19 h à 22 h.

Mardi 27 janvier 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet: perspectives de l'habitation de la région de Lanaudière, taux d'inoccupation, et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer
Formations à Québec

Gatineau

819-771-5224

Formations à Gatineau
Les formations de Gatineau se tiendront à l'Hôtel Ramada, Manoir du Casino, situé au 75, rue Edmonton (secteur Hull), de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Mercredi 21 janvier 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Perspectives de l'habitation, taux d'inoccupation pour la région de l'Outaouais et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Mardi 14 avril 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Fixation du prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement.

Québec

888-382-9670, poste 0

Les formations de Québec se tiendront à l'Hôtel Québec Inn, salle Champlain, situé au 7175 boulevard Hamel Ouest, de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Lundi 19 janvier 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Perspectives de l'habitation, taux d'inoccupation pour la région de Québec et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Propriétaires recherchés !

L'Association des propriétaires du Québec veut mettre sur pied deux comités consultatifs de propriétaires membres en règle de l'APQ, pour redéfinir les priorités au niveau des dossiers sociaux à être traités, afin de poursuivre la défense des droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs au Québec.

Les propriétaires intéressés à participer à ces comités doivent s'inscrire à inscriptioncomités@apq.org ou en appelant au 514-382-9670, poste 0. Suite aux candidatures reçues, l'APQ verra à former les comités qui entreront en fonction dans le début de l'année 2009. Vous pouvez vous inscrire si vous possédez 2 à 99 logements et de 100 logements et plus.

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 sans frais, **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.
- Vous pouvez demander à HydroSolution de facturer directement vos locataires.

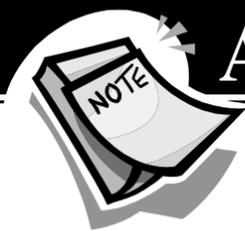
Remise proprio
25\$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location

1 877 666-0064

(sans frais)
hydrosolution.com

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau



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

Claude Marchand

Agent immobilier affilié
La Capitale Québec Champlain
Ste-Foy (Québec)
Bur.: (418) 624-4444
Cell.: (418) 802-5505
www.lacapitalevenu.com
clodmar@globetrotter.net

- Immeubles à revenus et commercial

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

Normand Priest

Nathalie Wilson

Century 21 Realities
Ste-Thérèse (Québec)
Tél.: (450) 420-0121
Cell.: (514) 777-8143
Cell.: (514) 707-9121

- Nous avons plusieurs acheteurs à combler
- Taux de commission réduit pour les membres de l'APQ
- Nous vous offrons non seulement un service mais aussi un résultat, c'est garanti

Ronald Gosselin

Groupe Sutton Synergie de l'Est inc.
Cell.: (514) 816-7342
rgosselin@sutton.com

- 25 ans d'expérience comme propriétaire d'immeubles à revenus
- Acheteurs sérieux de 6 à 100 logements et plus

Sylwia Czerwinska

Sutton Accès Inc.
Tél.: (514) 727-7575
Cell.: (514) 567-8892
sczerwinska@sutton.com
www.sutton.com

- Vendre, acheter, location, financement
- Taux réduits pour les membres de l'APQ

Annonces

immobilières en ligne

Immo Axxess Real Estate

www.immoaxess.com

- Tarifs réguliers très avantageux
- Annoncez vous-même vos propriétés à louer ou à vendre
- Sans agent et sans commission
- Offre de lancement « annoncez gratuitement »

Appareils ménagers

Appareils ménagers

Outremont

4979, Charleroi, Montréal-Nord
Tél. : (514) 271-5297
Télé. : (514) 759-9259
5999, avenue du Parc, Montréal
Tél. : (514) 279-2648

- Ventes d'appareils électroménagers de seconde main / service de réparation
- Livraison & installation gratuite

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

Les Armoires R.V

120, rue Kenny, Lachute, Qc
Tél.: (450) 566-5637
Cell.: (514) 299-0682
robertviviers@sympatico.ca

- Résidentiel et commercial
- Spécialisé dans la restauration d'armoires, conçues avec et pour vous !
- Secteur Rive-Nord

Assurances

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages

Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.

Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519

- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres 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

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963

Tél.: (514) 365-9630

Télé.: (450) 491-0888

fibrobalcon@videotron.ca

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

Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres Riopel

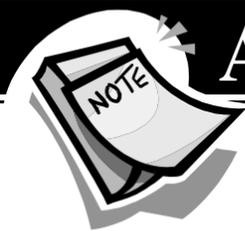
Tél.: (514) 934-0385

Télé.: (514) 934-1732

www.riopel.net

info@riopel.net

- Approuvées par Poste Canada
- Réparation, support technique
- Mail Boxes and Repairs



Calfeutrage

Calfeutrage Expert inc.

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

Calfeutrage Mega inc.

- Montréal: (514) 603-5053
- Rive-Nord: (450) 419-8211
- Calfeutrage de tous genres
- Commercial, industriel, résidentiel
- Travaux spécialisés et garantis
- Estimation gratuite
- RBQ : 8296-9775-06

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 ventilation

Couvreurs

Atelier L. Perron Couvreur

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

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
- 9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au 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 couvreur du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
- Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- 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

Charara Électrique

- Maître électricien
- Plus de 20 ans d'expérience
- Tél/fax: (514) 342-4470
- Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc.

- Koveko Électrique**
- Tél.: (450) 589-4664
- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

Electricque Britton Ltée

- Entrepreneur-électricien
- Tél.: (514) 342-5520
- Résidentiel, commercial, industriel

Entrepreneur général

Technobrique inc.

- Tél.: (514) 977-8920
- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
- Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
- Plus de 30 ans d'expérience
- Estimation gratuite
- RBQ: 2625-4300-31

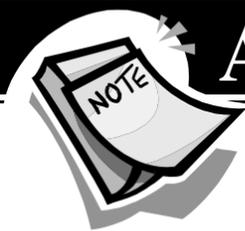
Entretien général

ÉconoÉnergie

- Michel Martin
- Tél.: (514) 690-8170
- michel@votreservice.net
- Spécialiste en réparation de porte-patio et fenêtre
- Élimination d'infiltration d'eau, buée, gel
- Isolation, installation de coupe-froids
- Fabrication et entretien de moustiquaires
- Calfeutrage de portes et fenêtres

Les entreprises mdam

- Tél. : (450) 691-6901
- Tél. : (514) 826-9894
- Cell. : (514) 234-0391
- m.d.a.m@hotmail.com
- Maintenance résidentielle et commerciale
- Gestion immobilière
- Prix compétitif



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
 - Benoît 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

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

- Logis-Tech Inc**
Mireille Fortin (Adm.A.)
Tél.: (514) 856-7799
www.logis-tech.ca
gestion.immobiliere@logis-tech.ca
- Résidentiel et commercial
 - Personnel qualifié, efficace et courtois
 - Service complet et personnalisé offert dans la grande région métropolitaine
 - Urgence 24 h / 24
 - Membre de l'ordre des Administrateurs Agréés du Québec
 - Accrédité par CAA Habitation

Gestion Immobilière SEJ Inc.

- Éric Lapierre
Tél.: (514) 792-1999
- Gestion immobilière résidentielle et commerciale

Le Groupe Brice Inc.

- Bernard Brice
Tél.: (514) 824-2226
www.groupebrice.com
groupebrice@videotron.qc.ca
- Service de location de logement
 - Service de gestion immobilière

Huissiers de justice

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, encan, saisie, constat

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

- Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
 - Une heure gratuite de planification: membre APQ
 - Règlement de succession
 - Fiducie familiale
 - Assurance hypothécaire
 - Assurance santé

Noël Hémond

- Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Informatique

Hopem inc.

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

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@centreieb.com
www.centreieb.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
 - Témoin expert à la Cour

Inspec-Montréal

- Tél.: (514) 915-5393
rufiange@inspec-montreal.com
www.inspec-montreal.com
- Inspection de bâtiments
 - Résidentiel, commercial

Louis Guimond

- Inspecteur en bâtiments
Ingénieur civil
Tél.: (514) 543-3180
Cell.: (514) 298-2105
louis.guimond@videotron.ca
- Inspection de bâtiments
 - Résidentiel et commercial

Safco Inspection de Bâtiments inc.

- Salvatore Lipari, ing.
Tél.: (450) 686-1051
Cell.: (514) 946-2252
www.safco.ca
- Pré-achat, pré-vente, refinancement, suivi des travaux
 - Inspecteurs bilingues (rapports rédigés en anglais ou français)
 - Service 24 heures, 7 jours sur 7
 - Montréal, Laval, Rive-Nord, Rive-Sud

Investigation

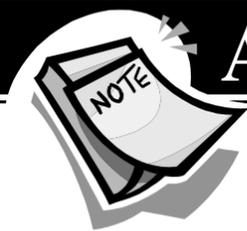
Localisation Québec inc.

- Tél. / Téléc : (514) 990-3400
localisationquebec@videotron.ca
- Localisation d'individus
 - Recherche d'actifs (exécution de jugements)
 - Pré-emploi

Lavage à pression

Lavage Extrême

- Patrick Lavallée, Stéphane Breton
Tél. : (514) 466-0469
www.lavageextreme.com
info@lavageextreme.com
- Lavage à pression à l'eau chaude
 - Nettoyage de gommages collées sur béton
 - Graffiti et plus



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.zonedevsite.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'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
Télé.: (450) 586-9678

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

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

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

Peintre

Ghyslain Raymond

Entrepreneur peintre
Tél.: (514) 861-3530
Cell.: (514) 572-3822
webmaster@grouptel.com

- Peintre résidentiel, commercial, industriel
- Gypse, plâtre, etc...

Option Peinture inc.

Tél.: (418) 265-6784
Tél.: (514) 688-0129
www.option-peinture.com

- Résidentiel / commercial / int. /ext.
- Estimation gratuite / garantie 2 ans
- RBQ: 8346-3620-45
- La meilleure option au Québec

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 décoration depuis 40 ans
- Résidentiel et commercial

Décosurface en gros

Tapis du fabricant en gros

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

- Tapis, prélatrs, 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-vernissés
- Flottant-céramique-vinyle

WoodPro

Tél.: (450) 445-5482
Télé.: (450) 445-0667
woodpro@videotron.ca

- Directement du fabricant
- 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

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

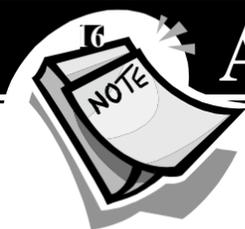
8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345

- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC, Hybrid
- Directement du fabricant

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Carole Vézina
Tél.: (866) 249-3099
sdm@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ



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

Ramassage

1-800-RAMASSE

Libérez votre espace
On ramasse tout
Tél. : (800) 726-2773
www.ramasse.ca

- On ramasse : rebuts, vieux meubles, électroménagers, débris de construction
- Estimation gratuite
- Possibilité de rendez-vous le jour même

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

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

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

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

Le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées atteindra les 8 % en 2009



Une constatation qui a été faite par la SCHL au cours des dernières années, la construction de nouvelles résidences pour aînés au Québec et en particulier dans la région de Montréal s'est beaucoup développé et cette lancée des constructeurs a fait monter le taux d'inoccupation sur le marché. Présentement, il y a assez d'offre dans le marché du neuf pour combler la demande pendant environ un an et demi.

Plus de 7 000 nouveaux appartements arriveront dans le marché à court terme. On compte maintenant plus de 4 200 appartements avec les nouvelles résidences en opération, et pas

moins de 3 200 appartements feront partie de la construction de nouvelles résidences. Les stocks demeurent en hausse.

En 2009, on prévoit un taux d'inoccupation de 8 % dans ce segment de marché. Celui-ci a même atteint presque 30 % dans le secteur ouest de l'île.

On note également que la vieillesse de notre population modifie notre mode d'habitation et la demande permet d'offrir de plus en plus de services et de luxe pour les personnes âgées. Au cours des dernières années, l'offre s'est beaucoup diversifiée, et dans ce cadre, on offre maintenant un mode et un milieu de vie de qualité, de

plus en plus de luxe, de services et de qualité, et on rencontre sur le marché de plus en plus de haut de gamme. On constate également que les nouvelles résidences sont plus adaptées pour la clientèle âgée.

Il y a un défi cependant que la société doit faire face, c'est l'abordabilité des logements de ces nouvelles résidences pour personnes âgées. Plus abordables en dehors de l'île de Montréal, mais il n'en demeure pas moins que ces logements sont souvent dispendieux. Le loyer moyen (toutes tailles de logement confondu en 2007) des appartements pour personnes âgées s'élevait à 1 290 \$ par mois.

Bugs in Bed : a Plague Difficult to Deal with

Me Robert Soucy

A tenant complains about having bugs in the bed of his apartment. He takes legal action against the landlord to determine civil responsibility. In other words, he pretends that the landlord is responsible for the presence of these insects in his apartment. What are the legal principles that direct such a situation?

Legal prosecution by the tenant for damage done

The tenant can prosecute the landlord for damage done for washing detergent and hydro or for the cost of dry-cleaning all of the clothing and the linen in his apartment. He may also claim the loss of a couch thrown out because of infestation by bugs. Sometimes the tenant will claim the cost of new mattresses and of the moral damage for the trouble caused by the presence of the bugs. Examples of moral damage: the tenant may claim damage for being afraid to sleep in infested premises and for the

trouble caused by bug stings or also for having been forced to vacuum-clean 2 to 3 times a day to remove the bugs. Finally, he may sometimes claim the damage for moving costs and for the difference in rent for a new apartment following his/her forced moving out of his apartment. The amount of damage can easily reach 5 000 \$ to 6 000 \$.

The tenant's burden of proof

The tenant must bear the burden of proof. He must demonstrate in a convincing way that the landlord has leased an apartment to him that is unsuitable for habitation. Article 1911 of the Quebec Civil Code¹ stipulates the obligations of the landlord and the tenant:

« The lessor is bound to deliver the dwelling in clean condition and the lessee is bound to keep it so. [...] »

Often, the court will clearly indicate to the tenant that he should retain the services of an expert, either an exterminator in order to succeed in demonstrating the link between the presence of the bugs and the

responsibility of the landlord. Thus, the tenant must prove that he is not the source of the problem of the presence of the bugs.

The speed of the tenant's intervention

The speed with which the landlord has remedied the infestation opposes itself to the claim for damage-interests or for diminution of the rent. The Rental Board has decided in the following way:

« The swiftness with which the landlord has reacted to the presence of bugs allows to conclude that there is no reason to diminish the rent. The presence of insects in an apartment may proceed from several sources, most of which are inherent to the tenants who live in the dwelling. Before being informed by denunciation, it is difficult, i.e. impossible, for a landlord to have knowledge of such infestation. When a landlord acts rapidly and remedies the situation without delay, he cannot be penalized by seeing the rent reduced. In fact, the situation described by the tenant

constitutes an incident to which an occupant of a dwelling inhabited by several families can find himself confronted. When the landlord reacts with promptness and solves the problem within a reasonable delay, there is no need to reduce the rent, if the landlord has satisfied his obligation.² »

To conclude, when a problem of bugs presents itself, one must intervene as quickly as possible with the help of an exterminator, without asking the question of the responsibility. Even with an expert it is not always evident to prove the source of the infestation. The landlord must take matters in his hands rapidly in order to avoid the propagation of the bugs in the other apartments. One must first exterminate, keep the fees and the costs of the extermination and then take legal action against the tenant, if need be.

¹ L.Q., 1991, c. 64.

² *Svetiana Avramova v. G. Théorêt*, 31 060609 146 G;

Nos tarifs de groupe. Vos économies personnelles.



Que ce soit pour assurer votre voiture ou votre résidence, l'Association des propriétaires du Québec vous a négocié des **rabais de groupe** et des **avantages exclusifs** auprès de La Personnelle, premier assureur de groupe auto et habitation au Québec.

Appelez. Comparez. Économisez.

1 888 GROUPES

(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)

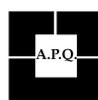
www.lapersonnelle.com/apq



À GAGNER :
deux prix de 25 000\$
pour réaliser vos projets personnels!

Pour participer, demandez simplement une soumission à La Personnelle!

Aucun achat requis.
Détails disponibles au www.lapersonnelle.com/25000


ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

 **laPersonnelle**^{MC}
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

One cannot Obtain the Expulsion of a Tenant for Rents Unpaid before a Consumer Proposal has been Filed

Me Bill Kostopoulos

Articles 66.34 (1) and (2) of the Bankruptcy and Insolvency Act

stipulate that:

(1) If a consumer proposal has been filed in respect of a consumer debtor, no person may

terminate or amend any agreement, including a security agreement, with the consumer debtor, or claim an accelerated payment, or the forfeiture of the term, under any agreement, including a security agreement, with the consumer debtor, by reason only that (a) the consumer debtor is insolvent, or (b) a consumer proposal has been filed in respect of the consumer debtor until the consumer proposal has been withdrawn, refused by the creditors or the court, annulled or deemed annulled.

(2) Where the agreement referred to in subsection (1) is a lease, subsection (1) shall be read as including the following paragraph: «(c) the consumer debtor has not paid rent in respect of a period preceding the filing of the consumer proposal.»

In the case *Larivière v. Pomerleau*¹, the tenant, Stéphane Pomerleau, has filed a consumer proposal dated 25 August 1999 in virtue of article 66.13 of the Bankruptcy and Insolvency Act. The tenant has declared in a consumer statement that he owed 950.00 \$ of rent to the landlord, i.e.

250.00 \$ for the months of June, July and August 1999. The Court states that it cannot terminate the lease for the rents due before the consumer proposal has been filed.

On the other hand, in kind, the tenant still owed the rents for September, October and November 1999, (not included and occurred after the consumer proposal), for an amount of 1050.00 \$.

However, the Court has ordered the expulsion of the tenant and of all the occupants of the apartment on top of condemning the tenant to pay the landlord the amount of 1050.00 \$ with interest and additional indemnity provided for by article 1619 of the Quebec Civil Code, plus judicial fees to the amount of 52.00 \$.

Consequently, it is important to stress that in case a consumer proposal has been filed it is forbidden to terminate a lease for the sole motive that the person in question should be insolvent or has not paid his rent relative to a period prior to the filing of the [consumer] proposal.

¹ *Larivière v. Pomerleau*, (2000) J.L. 16 and 17

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

Les panneaux réflecteurs de chaleur Novitherm^{MD} donnent des résultats instantanés

Grande économie de chauffage

Faible coût

Retour sur l'investissement rapide

Facile à installer

Discret

Avant

Après

Pertes de chaleur

Mur du bâtiment

Radiateur

Panneau réflecteur

Pertes thermiques réduites de 90%

AVANTAGES:

- Réduction de 10% de la facture de chauffage périmétrique
- Subvention de 0.35\$/m³ de gaz naturel économisé du Fond en Efficacité Énergétique (Gaz Métro)
- Installation rapide et discrète
- Dimensions ajustables à toutes les unités chauffantes
- Amélioration du confort des occupants
- Durée de vie indéfinie dans des conditions normales

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

Sans frais : 1-866-630-5630 poste 215
Courriel : info@matrixenergy.ca
www.matrixenergy.ca



Utilisez le logiciel intelligent de l'APQ pour obtenir vos fiches de crédit !

CORRO-PROTEC

Protégez votre chauffe-eau de la corrosion

Le système de protection Corro-Protec prévient et arrête la corrosion dans les réservoirs d'eau chaude. Certains réservoirs exposés à des eaux agressives, exigent de l'anode sacrificielle déjà en place dans le réservoir, un transfert d'électrons élevé, ce qui réduit considérablement la durée de la protection du réservoir.

L'anode de Titane forme une couche de protection sur les parois et les points faibles du réservoir ce qui a pour effet de doter le réservoir d'une protection permanente.

Efficacité

Le système Corro-Protec est reconnu par les professionnels en corrosion. L'anode présente un très haut niveau d'efficacité et s'adapte à tous nouveaux réservoirs comme à ceux déjà installés.

L'anode Corro-Protec s'ajuste à tous les types d'eau, réduit l'entartrage assure une protection contre la corrosion.



Contactez-nous dès aujourd'hui!

www.corroprotec.com
1 877 838-1871

Distribué par :



GRUPE MABURCO
www.maburco.com



Le condo comme habitation fascine toujours les Québécois



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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.

Le condominium est toujours bien populaire au Québec, une habitation qui est moins dispendieuse à l'achat. Cette fièvre du condo était bien établie depuis plusieurs années à Montréal, mais elle est maintenant répandue dans toutes les régions du Québec. Les nouvelles constructions vont bon train et au niveau de la revente, c'est le seul segment qui continue d'augmenter. L'abordabilité y est pour beaucoup.

Les chiffres fournis par la SCHL démontrent que la copropriété connaît un succès particulièrement fort dans la grande région de Montréal, mais les secteurs de la Rive-Sud et la Rive-Nord

se démarquent encore plus avec des prix encore plus abordables. L'attrait pour la banlieue continue à se faire sentir, alors que le solde migratoire net de l'île de Montréal a été négatif à -8 728, et les banlieues telles que Laval, Lanaudière, Laurentides et Montérégie ont enregistré un solde migratoire net de +29 011. Un autre fait a été constaté, à ce jour, l'augmentation des prix de la gazoline n'aurait pas affecté les achats de propriétés en banlieue. Une autre donnée qui va influencer la demande d'habitation, c'est le nombre de ménages qui a augmenté de 8 % de 2001 à 2006, et concernant le nombre de ménages composés d'une personne a connu une hausse de 10 % pour la même période.



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Afin de se prévaloir du programme Privilège Plus (PP+) et de bénéficier d'escomptes avantageux, il faut :

1° Magasiner dans un des 6 magasins BMR MATCO RAVARY suivants :



Montréal : 9275, boul. Langelier
Blainville : 147, boul. de la Seigneurie Ouest
Saint-Eustache : 226, 25 ^e Avenue
Beloeil : 215, rue Brébeuf
Sainte-Catherine : 4320, Route 132
Saint-Basile-Le Grand : 355, boul. Sir Wilfrid Laurier

2° Au moment de passer à la caisse :

- 1- mentionner le numéro de client 71087 (ceci est le numéro de client de l'APQ) ;
- 2- présenter votre carte de l'APQ (la date d'expiration ne doit pas être dépassée) ;
- 3- fournir vos nom et prénom ainsi que votre adresse.

Voici le tableau des escomptes accordés par catégorie de produits :

Catégorie de produits	%
Peinture et accessoires	15
Couvre-plancher	4
Accessoires de couvre-plancher	10
Portes et fenêtres	5
Meubles de cuisine et comptoirs	5
Matériaux de finition	5
Plomberie : toilette	10
Plomberie mécanique	4
Électricité : lumière	10
Électricité : fils	4
Outillages électriques	4
Outillages manuels	10
Quincaillerie	10
Vis et boulons	15

Pour toute information, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 514-382-9670 (ligne sans frais : 1-888-382-9670)



4320 Rte 132
Ste-Catherine, Québec
J5C 1V9

215 rue Brébeuf
Beloeil, Québec
J3G 4V8

9275 boul. Langelier
Montréal, Québec
H1P 2Z9

226 25^e avenue
St-Eustache, Québec
J7P 4Z8

355 boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand, Québec
J3N 1M9

147 boul. de la Seigneurie
Blainville, Québec
J7C 4N3

Avantages Exclusifs aux membres de l'APQ

Communiquez avec nous
par tél. au 514-326-1004
ou par télec. au 514-326-8446
pour en savoir PLUS !



Association des propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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