

Le Propriétaire

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



***L'accumulation de neige ou
de glace sur les toits :
Des précautions à prendre !***

Les toitures et la neige

Selon l'Association des maîtres couvreurs du Québec, la majorité des couvertures construites au Québec sont conçues pour demeurer étanches malgré les rigueurs de notre climat, notamment les accumulations de neige importantes. Puisque le déneigement peut endommager les matériaux qui recouvrent nos couvertures et en diminuer la durée de vie, ne déneiger que si on a de bonnes raisons de le faire. L'association recommande toutefois de procéder à l'inspection des couvertures après des événements majeurs tels des pluies abondantes, des périodes de grands vents, etc. (en sus des visites normales recommandées au moins deux fois par année, au printemps et à l'automne, lorsque la couverture est complètement dégagée). Ces inspections permettront de s'assurer que l'eau ne pourra pas pénétrer à l'intérieur de l'édifice ni dans les équipements qui se trouvent sur le toit.

Lors de l'hiver 2008, un des plus neigeux hivers au Québec,

on recensait plus de cinquante effondrements de toits.

Il est important de déneiger car une trop grande accumulation peut engendrer de nombreux problèmes :

- Pour éviter des problèmes de structure (affaissements observables, fissures, etc.) ;
- S'il y a des signes d'infiltration à l'intérieur: gouttelettes, taches d'eau, etc. ;
- S'il y a un historique de problèmes ;
- S'il y a des barrages de glace sur les couvertures à fortes pentes ;
- Pour s'assurer d'un fonctionnement adéquat des drains, des événements et autres équipements qui se trouvent sur la couverture ;
- Pour s'assurer que l'eau de fonte (et de pluie éventuellement) puisse s'écouler normalement. Il peut être nécessaire de créer des rigoles aux endroits critiques (drains, équipements, bas des pentes, etc.) ;
- S'il y a un risque de chute de neige sur les passants.

(suite pages 2 et 3)

Prochaines formations :

Lundi le 29 mars 2010 à Québec

«La fixation d'un prix de loyer et présentation devant la Régie du logement»

Lundi le 12 avril 2010 à Montréal

«Être bien préparé à une audience de la Régie du logement»

Lundi le 26 avril 2010 à Montréal

«Les assurances : comment être bien protégé?»

***Information et réservation au 514 382 9670 poste 218 ou
par courriel à reservation@apq.org***

**Un colocataire peut-il céder ses droits dans le bail?
Can a joint-tenant yield his rights in the lease?**

Me Robert Soucy, page 9

**Procédures essentielles pour l'achat d'une propriété
locative
Essential procedures for the purchase of a rental pro-
perty**

Me Jean-Olivier Reed, pages 5 et 7

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

L'accumulation de neige ou de glace sur les toits : Des précautions à prendre ! (suite de la page 1)

Selon la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), par mesure de prévention et pour assurer la sécurité du public, les propriétaires devraient :

- vérifier si la neige accumulée sur leur propriété représente un risque d'effondrement;
- prendre les mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes qui circulent près de l'édifice ou qui y ont accès sont en sécurité;
- porter une attention spéciale aux charges de neige sur les toitures voûtées ou arrondies surtout si la charge de neige n'est pas répartie uniformément;
- procéder au déneigement, si nécessaire, en confiant cette tâche à des entreprises disposant des équipements appropriés;
- si vous souhaitez déneiger votre toiture vous-même, il est recommandé d'utiliser une pelle à toiture munie d'un manche télescopique (voir photo).

Le déneigement d'une toiture comporte des risques pour la sécurité des personnes sur le toit ou aux alentours. La proximité d'installations électriques représente un risque supplémentaire. Il faut également faire appel à des professionnels en déneigement de toitures pour les raisons suivantes :

- Ils utilisent les techniques appropriées pour déneiger sans endommager la membrane d'étanchéité du toit;
- Ils possèdent les équipements et outils nécessaires afin de procéder aux travaux de façon sécuritaire, sans se blesser;
- Ils sont en mesure d'établir des périmètres de sécurité autour des bâtiments.

Par qui ? Par un entrepreneur-couvreur qui va assurer la sécurité



Pelle à toiture munie d'un manche télescopique

des travailleurs, des occupants et des passants, qui évitera les dommages à la couverture et répondra des dommages éventuels.

Mais si vous souhaitez faire déneiger votre toiture par un concierge ou l'effectuer vous-même, par exemple, voici quelques consignes à respecter :

- Laisser une couche de neige (au moins 4 pouces) pour ne pas endommager les matériaux d'étanchéité ;
- Dégager les drains, les événements, les ventilateurs d'entre-toit, les équipements, les murets, le bas des murs en surélévation, etc. ;
- Créer des rigoles en croix pour permettre l'écoulement de l'eau aux drains.
- Ne pas utiliser de pics, de haches et éviter la chaleur excessive (flamme nue) qui pourrait endommager la couverture. Utiliser des outils en bois ou en plastique ;
- Utiliser des sels de déglace non corrosifs, pour éviter d'endommager les pièces métalliques sur la couverture (drains, solins, etc.) ;
- Dans le cas d'une couverture en bardeaux, procéder du haut vers le bas.

Autres dommages possibles

L'accumulation importante de glace sur les toits plats et sur certains toits en pente peut représenter un risque d'affaissement. Aussi, cette glace accumulée en bordure des toits à versants peut représenter un danger pour les personnes

qui circulent près des bâtiments.

Il est recommandé, pour le propriétaire d'un bâtiment, de vérifier l'épaisseur de glace accumulée sur celui-ci.

Afin de prévenir tout incident lors de la vérification de l'épaisseur de la glace, toutes les mesures de sécurité doivent être prises. Lors d'une opération de déglace, il importe d'éviter les accidents graves. Les employeurs, les propriétaires et les gestionnaires d'édifices ainsi que les travailleurs eux-mêmes ont la responsabilité de s'assurer que les méthodes de travail respectent les règles de sécurité. Si des travaux de déglace doivent être effectués, un périmètre de sécurité doit être établi.

Il est important de vérifier que les prises d'air et les conduits d'évacuation des appareils à gaz, au mazout ou aux combustibles solides sont dégagés de la neige ou de la glace afin qu'ils puissent fonctionner de manière sécuritaire. Elle peut écraser et provoquer des fuites de gaz.

Pour cela, le dégagement de tous les équipements de gaz situés

à l'extérieur du bâtiment, tels la vanne de branchement, le régulateur d'abonné ainsi que le compteur de gaz, doit être effectué. Utilisez à cette fin une brosse ou un balai et enlevez la neige tombée avec une pelle ou une souffeuse. La manœuvre doit s'effectuer avec délicatesse autour de ces composants et de leur tuyauterie. S'il y a présence de glace sur le régulateur ou le compteur, appelez votre distributeur de gaz sans tarder. Évidemment, ne jetez pas la neige sur ces composants et avisez votre déneigeur de faire de même. Vous pouvez utiliser un détecteur de monoxyde de carbone certifié selon la norme CSA 6.19 pour tout appareil fonctionnant aux combustibles fossiles ou solides.

La neige et la glace qui s'accumulent sur les balcons peuvent provoquer l'affaissement et même l'effondrement de ceux-ci. Pour prévenir un tel incident, les balcons devraient être déneigés en tout temps et particulièrement si ces derniers servent d'issue de secours en cas d'incendie, par exemple.

De même, il faut instaurer un



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- | | | |
|--|---|---|
| • 4320, Route 132
Ste-Catherine (Québec)
J5C 1V9 | • 215, rue Brébeuf
Beloeil (Québec)
J3G 4V8 | • 9275, boul. Langelier
Montréal (Québec)
H1P 2Z9 |
| • 147, boul. de la Seigneurie
Blainville (Québec)
J7C 4N3 | • 901, rue Principale
St-Amable (Québec)
J0L 1N0 | • 355, boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand (Québec)
J3N 1M9 |
| • 226, 25 ^e avenue
St-Eustache (Québec)
J7P 4Z8 | • 16 775, Saint-Louis
St-Hyacinthe (Québec)
J2T 3G4 | |

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

Rabais offerts aux membres de l'APQ

Obtenez une pelle à toiture avec manche télescopique chez BMR (Matco)

au prix de 34,98\$

(prix régulier : 41,48\$)

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

périmètre de sécurité pour ne pas blesser les gens qui pourraient circuler à proximité du bâtiment lors de votre opération de déneigement, et s'assurer de ne pas obstruer les autres issues du bâtiment en effectuant le déneigement de votre balcon.

Pour les portes de sortie du bâtiment et les voies d'évacuation jusqu'à la rue, elles doivent toutes être déneigées et utilisables de manière sécuritaire.

En cas de doute, il peut s'avérer judicieux de faire examiner la toiture par un ingénieur spécialisé en structure afin de déterminer si celle-ci subit un stress structurel causé par la surcharge de neige.

Pour les propriétaires qui ont effectué des modifications majeures à leur bâtiment, ils doivent s'assurer que les travaux réalisés n'ont pas affaibli la structure de la toiture. Un spécialiste devrait donc examiner la toiture de leurs bâtiments.

Les propriétaires devraient aussi envisager de s'assurer, en début de saison, de préparer un plan en cas d'accumulations importantes

de neige. À titre d'exemple, ils pourraient déjà conclure un contrat avec des spécialistes comme ils le font pour le déneigement de leur stationnement.

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site Internet de la Régie du bâtiment du Québec au www.rbq.gouv.qc.ca ou l'Association des maîtres couvreurs du Québec au www.amcq.qc.ca.

RAMACIERI SOLIGO
Céramique & Plomberie

Escompte aux membres de l'A.P.Q.

815 Québecs Outremont Québec h2v 3x1 514.270.9195
ramacierisoligo.com projets@ramacierisoligo.com

SINISTRE MONTREAL

NETTOYAGE APRES SINISTRE

Téléphone : 514 645-2566
Sans frais : 1 866 243-6911
info@sinistremontreal.qc.ca

www.sinistremontreal.qc.ca

Nos services

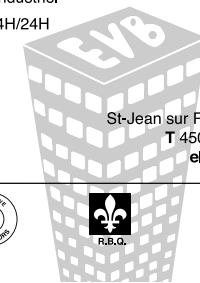
- Nettoyage après sinistre (Eau, feu, fumée, odeur, décès...)
- Séchage et déshumidification
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage
- Entreposage de contenu
- Nettoyage au jet de bicarbonate (suie et moisissure)

Franchisé
GUS LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

- Système d'alarme : feu, vol
- Inspection incendie U.L.C
- Résidentiel, commerciale, industriel
- Centrale d'alarme U.L.C. 24H/24H
- Carte d'accès
- Caméra surveillance
- Intercom
- Musique d'ambiance
- Téléphone d'ascenseur

ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.

RBQ : 1736-4845-36



Mario Benoit

479, 15^e Avenue
St-Jean sur Richelieu (Québec) J2X 1B1
T 450-346-1550 C 514-862-8785
electrovision@videotron.ca



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOS ASSURANCES AUTO ET HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, vous avez accès à une assurance auto qui vous permet de préserver la valeur de votre voiture plus longtemps et d'éviter les soucis financiers. Profitez des protections optionnelles suivantes :

- la **garantie Valeur à neuf*** ou l'**option Valeur plus^{MC}***, toutes deux offertes pour une période pouvant aller jusqu'à cinq ans, pour protéger votre voiture neuve ou d'occasion contre la dépréciation ;
- l'**option 0\$ de franchise*** et le **Pardon d'accident*** pour mettre votre budget à l'abri en cas d'accident.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui !
Demandez une soumission :

1 888 GROUPES
(1 888 476 - 8737)
lapersonnelle.com/apq



* Certaines conditions s'appliquent. ^{MC} Marque de commerce d'une compagnie affiliée à La Personnelle, assurances générales inc.
TM Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Certains propriétaires ont cessé de compter sur les références des autres propriétaires d'immeubles quand vient le temps de choisir un locataire. En effet, certains propriétaires nous disent ouvertement ne pas toujours donner toutes les informations pertinentes quand la question « Est-ce un bon locataire? » leur est posée. Le désir de vouloir se départir d'un mauvais locataire est malheureusement à la source de cette dynamique.

À ce sujet, nous croyons que nous avons tous avantages à divulguer les informations exactes. D'ailleurs, si nous sommes diligents et entreprenons rapidement des procédures en non-paiement de loyer nous n'aurons pas à vivre ce dilemme.

Nous avons également remarqué que les propriétaires ont plus de facilité à révéler toutes les informations à l'APQ qu'à un autre propriétaire.

De plus, notre service vérifie aussi si le propriétaire est le vrai propriétaire de l'immeuble ou un imposteur! En effet, dans plusieurs cas nous avons été à même de constater que la personne donnée en référence est en fait une connaissance du

locataire QUI N'EST PAS LE VÉRITABLE PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE. Cet imposteur donne évidemment des informations positives sur le locataire.

Ce stratagème est naturellement inacceptable, mais c'est aussi une occasion de découvrir, dès le début, la véritable nature de ce candidat-locataire.

N'hésitez pas à nous demander de vérifier le propriétaire, l'APQ peut vous aider et les propriétaires se confient plus facilement à l'APQ.



Owner or IMPOSTOR ?

Certain landlords have ceased to rely on the references of other owners of buildings when comes the time to choose a tenant. Indeed, unfortunately certain owners openly say to us that they do not always give all relevant information when the question « Is this a good tenant? » is asked to them. The desire to want to separate oneself from a bad tenant is unfortunately at the source of this dynamic.

On this subject, we believe that it is to our mutual advantage to divulge precise information.

Moreover, if we are diligent and quickly undertook the procedure in non-payment of rent we would not have to live with this dilemma.

We have also noticed that the owners have more facility to reveal all information to the APQ than to another landlord.

Moreover, our service also checks if the landlord is the true owner of the building or an impostor! Indeed, in several cases we have been capable to note that the person given as a reference is in fact an acquaintance of the tenant WHO IS

NOT THE TRUE OWNER OF THE BUILDING. Such an impostor obviously gives positive information on the tenant.

This stratagem is naturally unacceptable, but it is also an occasion to discover right from the beginning the true nature of this candidate-tenant.

Do not hesitate to ask us to check the owner, the APQ can help you and the landlord confides more easily to the APQ.

Volume 26, numéro 3
Mars 2010

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.

Note : le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

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

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régner
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier
Laval Leblanc

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org



Me Jean-Olivier Reed

Procédures essentielles pour l'achat d'une propriété locative

d'autres ententes, qu'elles soient verbales ou « par tolérance ». Ce sont des étapes essentielles afin de vous permettre de bien cerner les obligations que vous devrez assumer suite à l'achat. En effet, vous devez respecter les baux et toutes les ententes écrites et verbales conclues avec les locataires. Votre arrivée ne mettra pas fin à ces ententes. Clarifiez toutes incertitudes avec le propriétaire.

Prenez également le pouls du quartier; informez-vous sur la vie de tous les jours dans cet immeuble.

Faite faire une inspection minutieuse de l'immeuble par un expert. Économiser sur celle-ci est, dans la plupart des cas, une très mauvaise idée. Idéalement, prenez une référence provenant de quelqu'un qui n'est pas une partie intéressée à la vente. Une étude de caractérisation du site (test de sol) est souvent préférable pour vous assurer qu'il n'est pas contaminé. Le prix, la qualité et la nécessité de ces inspections sont non seulement justifiées mais essentielles.

Ne soyez jamais trop optimiste face à un immeuble à prix alléchant, il y a toujours une raison pour inscrire une maison à bas prix, posez encore plus de questions à ce sujet.

Pour un immeuble neuf, prenez le temps de remplir la section « F » dans le bail. Cette section vous permet d'ajuster le loyer au prix du marché pendant les cinq (5) premières années. Le taux d'aug-

mentation du loyer de la Régie du Logement ne s'appliquera pas pendant cette période.

Souvenez-vous qu'acheter un immeuble peut se comparer à l'achat d'une entreprise : les chiffres sont importants.

Prenez un agent d'immeuble pour faire votre offre d'achat et exigez d'avoir accès à un notaire pour rédiger l'acte de vente.

Enfin, les règles qui régissent les relations locateurs-locataires sortent de l'ordinaire. Il peut être intéressant de vous familiariser avec certaines d'entre elles avant de faire votre achat. À titre d'exemple, saviez-vous que, même si vous êtes propriétaire de l'immeuble, vous devez faire une demande pour prendre un des logements pour vous y loger, que la Régie du logement pourrait vous refuser cette demande dans certains cas et souvent octroyer une indemnité au locataire?

Si vous respectez ces étapes, vous diminuerez au minimum le risque de mauvaises surprises et achèterez un produit que vous connaîtrez vraiment. Sinon, les surprises sont assurées.

Essential procedures for the purchase of a rental property

The idea to own one's own revenue-creating building in Montreal is amongst the most popular projects of Québécois and Québécoises alike.

Many have tried to realize their project but, because of lack of information about this kind of transaction, they saw their dream being transformed into a nightmare.

There is a minimum of precaution to take in order to make a success of such a project.

Firstly, it is necessary to have the means and the possibility of keeping certain savings after the purchase to avoid unforeseen occurrences. Do not rely only on the revenue created by incomes of the building to support the expenses engendered by it, because that could lead you to catastrophe.

(suite page 7)

L'idée de posséder son propre immeuble à revenus à Montréal est parmi les projets les plus populaires des Québécois et Québécoises.

Plusieurs ont tenté de réaliser leur projet mais en raison du manque d'information sur ce genre de transaction, ils ont vu leur rêve se transformer en cauchemar.

Il y a un minimum de précaution à prendre pour faire de ce projet un succès.

Premièrement, il faut avoir les moyens et la possibilité de garder certaines économies après l'achat pour parer aux imprévus. Ne pas se fier uniquement aux revenus de l'immeuble pour supporter les dépenses de celui-ci, car cela pourrait vous conduire à la catastrophe.

Ensuite, avant d'acheter, prenez le temps de visiter l'immeuble, de rencontrer tous les locataires et exigez de voir les baux. Lisez-les attentivement. Méfiez-vous des locataires qui ne veulent pas vous rencontrer ou du propriétaire qui ne veut pas vous les présenter. Obtenez la garantie du vendeur que les baux qu'on vous soumet n'ont pas été modifiés par



MD Clinique médicale
MD-Plus

Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

Clinique privée hors-RAMQ
Forfait de disponibilité 240\$ par an*
Forfait MD-Plus 935\$ par an**

* RV urgences mineures en moins de 24 heures
**10% de réduction sur banque de services aux membres de l'APQ

INDIQUEZ QUE VOUS ÊTES MEMBRE DE L'APQ
Tél. : 514 738-4445 • info@md-plus.ca • www.md-plus.ca

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemallage
Une solution intéressante
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

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

LE RÉEMALLAGE
DE LA BAIGNOIRE

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

RECOMMANDÉ
CAA
CAA HABILITATION

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

Collaboration spéciale

**Robert Parent,
CA, LL. M. Fisc.**

Lors de l'acquisition d'un immeuble, plusieurs aspects doivent être analysés afin de prendre une décision éclairée sur la façon dont cet immeuble sera détenu. Les facteurs à prendre en considération sont les suivants :

- Revenu de location ;
- Taxe sur le capital ;
- Le mode de financement ;
- Impacts fiscaux au moment de la disposition et du décès.

Un immeuble peut être détenu soit personnellement ou en copropriété, soit par une société par actions ou soit par une fiducie.

Revenu de biens (location)

Lorsque le revenu généré par l'immeuble est un revenu de location les conséquences fiscales pour chaque mode de détention sont les suivantes:

Lorsque l'immeuble est détenu personnellement et loué à des tiers, le revenu net de location sera imposé dans les mains personnellement du propriétaire à son taux marginal d'imposition, dont le maximum est de 48,21 %.

Si l'immeuble génère des pertes, alors ces pertes seront déductibles à l'encontre des autres sources de revenus du propriétaire. Il est à noter qu'il existe des règles de limitation à l'amortissement, puisque l'amortissement ne peut créer ou augmenter une perte lorsque la location d'un immeuble

n'est pas l'activité principale du contribuable.

Lorsque l'immeuble est détenu par une société par actions, alors le revenu net de location sera imposé au taux de 46,57 % dont 26,67 % s'en ira dans le solde d'impôt en main remboursable au titre de dividende (IMRTD) et qui pourra être remboursé à raison de 1 : 3 lorsque la société versera un dividende à son actionnaire.

Si l'immeuble génère des pertes, alors celles-ci pourront être déduites des autres revenus de biens de la société, s'il y a lieu, sinon elles pourront être reportées contre les revenus des trois années antérieures ou sur le revenu des vingt prochaines années. De plus, si l'activité principale de la société est la location d'immeubles, alors la société pourra réclamer une déduction d'amortissement afin de créer ou d'augmenter une perte.

Lorsque l'immeuble est détenu par une fiducie entre vifs et loué à des tiers, le revenu net de location sera imposé soit dans la fiducie, soit aux bénéficiaires de la fiducie si une attribution de revenu leur a été faite.

La partie du revenu qui sera imposé dans la fiducie, le sera à un taux de 44,20 % lorsque le revenu net est inférieur à 76 770 \$ ou à un taux de 48,21 % lorsque le revenu net est supérieur à 76 770 \$.

La partie du revenu attribué aux bénéficiaires de la fiducie sera imposé à leur taux marginal d'imposition, dont le maximum est de 48,21 %. Il existe des règles d'attribution si les bénéficiaires sont des enfants âgés de moins de 18 ans.

Si l'immeuble génère des pertes, celles-ci ne peuvent être attribuées aux bénéficiaires, par contre, elles

La détention d'un immeuble

pourront être utilisées dans la fiducie soit à l'encontre du revenu des trois dernières années ou sur le revenu des sept prochaines années.

Taxe sur le capital

Aucune taxe sur le capital n'est exigible lorsque la détention de l'immeuble est personnelle.

Lorsque l'immeuble est détenu par la société, celle-ci sera assujettie à la taxe sur le capital au taux de 0,24 % de son capital versé, cependant il y a une exemption de 1 000 000 \$ qui s'applique sur le capital versé avant que la société ne commence à payer de la taxe sur le capital. Dès 2011, la taxe sur le capital sera abolie.

Une fiducie n'est pas assujettie aux règles de la taxe sur le capital.

Financement

Que l'immeuble soit détenu personnellement, par une société ou par une fiducie, les intérêts payés sur un emprunt afin de financer l'immeuble seront déductibles dans le calcul du revenu net du contribuable.

Une constatation qui peut être faite lorsque l'immeuble génère du revenu de biens est qu'il semble préférable de détenir un immeuble de façon personnelle que par une corporation puisqu'il y n'y a aucun report d'impôt possible via la société; au contraire, il y a une sous-intégration.

Par contre, cette prémisse peut s'avérer fautive, si la société qui acquiert l'immeuble est déjà constituée et qu'il y a des liquidités excédentaires dans la société, alors cela permettra un financement de l'immeuble avant impôts.

De plus, une autre façon de financer un immeuble avant impôt est que la société qui détient l'immeuble soit également détentrice des actions d'une société opérante, dont le financement pourrait se faire par versement de dividende et ce, sans conséquence fiscale.



Disposition

Une détention personnelle d'un immeuble entraînera la réalisation d'un gain ou d'une perte en capital au moment de la disposition. La perte en capital sera admissible seulement sur la portion du terrain.

Une société qui dispose d'un immeuble réalisera un gain ou d'une perte en capital, la perte en capital sera admissible seulement sur la portion du terrain. Par la suite, les liquidités pourront être versées aux actionnaires à même le compte de dividendes en capital (s'il y a réalisation d'un gain en capital) et par voie de dividendes.

En plus, de la réalisation d'un gain ou perte en capital lors de la disposition d'un immeuble, celle-ci peut entraîner une récupération d'ACC ou une perte finale.

Décès

Au moment du décès du propriétaire qui détient un immeuble personnellement, il y aura une disposition présumée à la juste valeur marchande de l'immeuble entraînant ainsi la réalisation d'un gain en capital sauf si l'immeuble est légué au conjoint, alors il n'y aura pas de conséquence fiscale immédiate.

Un immeuble détenu dans une société, n'entraînera pas une disposition présumée de l'immeuble au moment du décès de l'actionnaire de la société, mais plutôt une disposition présumée de ses actions à la juste valeur marchande.

Puisqu'une fiducie ne décède pas, il ne peut y avoir de conséquence fiscale, par contre il y aura une disposition présumée de tous les biens de la fiducie à la juste valeur marchande à tous les 21 ans. Par

LEHOUX BOIVIN
COMPTABLES AGRÉÉS SENC

ROBERT PARENT, CA, LL. M. Fisc.
FISCALISTE

4255, boul. Lapinière, bureau 300
Brossard (Québec) J4Z 0C7
Tél.: 450 678-4255 / 514 875-4204
Poste 136
Télec.: 450 678-1700 / 514 866-1887
Courriel: rp@lehouxboivin.com

www.lehouxboivin.com

contre certaines planifications fiscales sont possibles afin de réduire les conséquences fiscales de la disposition présumée des actifs.

Conclusion

Il est à noter que l'acquisition ou la disposition peut entraîner des implications au niveau des droits de mutation et de taxes à la consommation (TPS – TVQ), ces éléments sont forts importants à analyser afin d'éviter des conséquences néfastes.

Dans le choix du mode de détention, un facteur qui peut être pris en considération est le fait que la responsabilité personnelle de l'acheteur peut être engagée ou non.

L'acquisition d'un immeuble offre aux investisseurs plusieurs possibilités quant au mode de détention, chacun comporte ses avantages et ses inconvénients. Une décision appropriée dépendra des objectifs de l'investisseur ainsi que de son profil fiscal et financier.

(suite de la page 5)

Then, before buying, take time to visit the building, to meet all of the tenants and ask to see the leases. Read them attentively. Be wary of the tenants who do not want to meet you or of the owner who does not want to introduce them to you. Obtain the assurance of the salesman that the leases that one submits to you were not modified by other agreements, whether they be verbal or "by tolerance". These are essential stages in order to enable you to determine well the obligations that you will have to assume following the purchase. Indeed, you must respect the leases and all of the written and verbal agreements concluded with the tenants. Your arrival will not put an end to these agreements. Clarify all uncertainties with the owner.

Also, take the pulse of the district; inform yourself on everyday life in this building.

Have a meticulous inspection of the building done by an expert. To save on this is, in the majority of the cases, a very bad idea. Ideally, take a reference coming from somebody who is not a party interested in the sale. A characterization study of the site (testing of the soil) is often preferable to ensure you that it is not contaminated. The price, the quality and the need for these inspections are not only justified but essential.

Never be too optimistic vis-à-vis a building at an enticing price. There is always a reason to regis-

ter a house at a low price. Ask even more questions on this subject.

For a new building, take time to fill out section "F" in the lease. This section enables you to adjust the rent at market price during the first five (5) years. The rate of increase in the rent of the Régie du logement will not apply for this period.

Remember that buying a building can compare itself with the purchase of a company: the figures are important.

Take an agent of the building to put forward your offer of purchase and request to have access to a notary to write the sales contract.

Lastly, the rules which govern the relationship between lessor and tenants are quite extraordinary. It can be interesting to familiarize yourself with some of them before making your purchase. For example, did you know that, even if you are owner of the building, you must make a request to take one of the apartments for yourself to reside there, that the Régie du logement could refuse you this request in certain cases and often grant an indemnity allowance to the tenant?

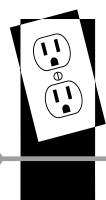
If you respect these stages, you will at least decrease the risk of nasty surprises and you will buy a product which you will really know. If not, surprises are assured.



Les Entreprises
Cam Construction inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
20 ANS D'EXPÉRIENCE!

- » Enveloppe extérieure (briques, pierres, restauration et autres)
- » Menuiserie extérieure (balcons, fenêtres, descente de sous-sol et autres)
- » Démolition de hangars

450.928.2329
WWW.ENTREPRISESCAM.COM



Les Entreprises

PATRICE LAJEUNESSE

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Les **panneaux à fusibles** vous préoccupent ?

Bonne nouvelle nous avons la solution!

Pour un service de qualité!

Contactez Patrice :
514.616.4164

Spécialités

- Installation de chauffage dans les appartements
- Transfert des frais de chauffage aux locataires
- Modification des entrées électriques

Rabais de 10% aux membres de



RBQ : 8298-7751-58

Plancher ultra résistant
100% vinyle
Pose libre ou collée
Facile d'entretien
Adapté pour les pièces humides
Isolant acoustique et thermique
Largeur de 4 mètres
Meilleure garantie de l'industrie

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

COLLECTION **Cartier**

M.C.M.E.L. 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

264, Industriel, St-Roch de l'Achigan
Tél.: **450.588.2415**
Sans frais: **1.866.588.2415**
Site internet: www.mcmel.ca

Estimation gratuite:
Contactez Josée Mouffe au **514.239.1207**

Collaboration spéciale

Noël Hémond

Il ne faut pas se le cacher : dans le domaine financier, l'émotion est mauvaise conseillère. En effet, toutes les études confirment que les plus grands perdants sont les investisseurs qui se laissent guider par leurs émotions, qui achètent et vendent à répétition pour trouver la perle rare, qui achètent des fonds de placement après une période de forte croissance des marchés, et qui se tournent vers une autre catégorie d'actif plus fébrile quand les marchés se replient.

Par exemple, en 1999, le marché canadien des actions a bondi de 31,7 pour cent, ce qui a incité de nombreux investisseurs à tenter leur chance en 2000. Les deux années suivantes, le marché s'est replié, enregistrant des baisses de plus de 12 % pour chacune de ces deux années, ce qui en a poussé plusieurs vers la sortie. Ces investisseurs ont non seulement man-

qué la poussée de 1999, ils ont aussi subi d'importantes pertes en liquidant leurs placements. Mais s'ils avaient tenu bon pendant toute la période 1999-2007, ils auraient été récompensés par des rendements globaux de près de 30 %.*

Et c'est ce qui nous amène à l'une des règles fondamentales de l'investisseur avisé : pour l'essentiel, il ne sert à rien d'essayer de déjouer les marchés. C'est la présence sur les marchés qui fait la différence, surtout lorsque, en plus de garder le cap, on opte pour les stratégies suivantes :

une répartition efficace de l'actif
Les marchés sont toujours volatils d'une manière ou d'une autre, puisque c'est leur nature, mais un actif soigneusement sélectionné et correctement diversifié réduit le risque et améliore vos chances d'atteindre vos objectifs à long terme.

le placement échelonné C'est la stratégie qui consiste à acheter des actions ou des parts d'un fonds sur une base régulière, pour un montant que vous pouvez vous

permettre, peu importe le cours de l'action ou le prix des parts du fonds. Cette méthode systématique vous évite d'essayer de déjouer les marchés, réduit le coût moyen par part et vous assure que vous participerez toujours aux marchés, de sorte que vous ne manquerez jamais les périodes où les rendements sont les meilleurs.

Si vous investissez rationnellement plutôt qu'émotionnellement, et que vous associez d'autres stratégies efficaces à celles présentées ici, comme l'investissement en fonction de votre tolérance au risque et la diversification instantanée grâce à un fonds de portefeuille, vous serez sur la voie de la réussite financière, sans égard aux soubresauts des marchés. Votre conseiller professionnel peut voir à ce que vos stratégies d'investissement conviennent à vos besoins personnels, à vos attentes et à vos objectifs.

Il existe d'autres straté-

gies de placement et maximiser votre indépendance financière. Contactez-moi pour examiner en détails vos capacités.

* Source : Investor Economics, tel que cité dans *Savoir garder la tête froide quand on fait des placements*, Groupe Investors Inc., 2008



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉS
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

Entreprises Robert Larose

Entrepreneur général
Robert Larose, prés.

4797 De la Savane
St-Hubert
J3Y 9G1

Bur.: 450-656-0400
Courriel: entreprises@robertlarose.com
RBQ 8349-9582-32



Service d'urgence SINISTRE BARRICADAGE

- Service de plombier / électricien
- Service de vitrier / serrurier
- Service de démolition / construction
- Surveillance
- Contrôle des odeurs
- Emballage de contenu

514-666-FEUX 3389

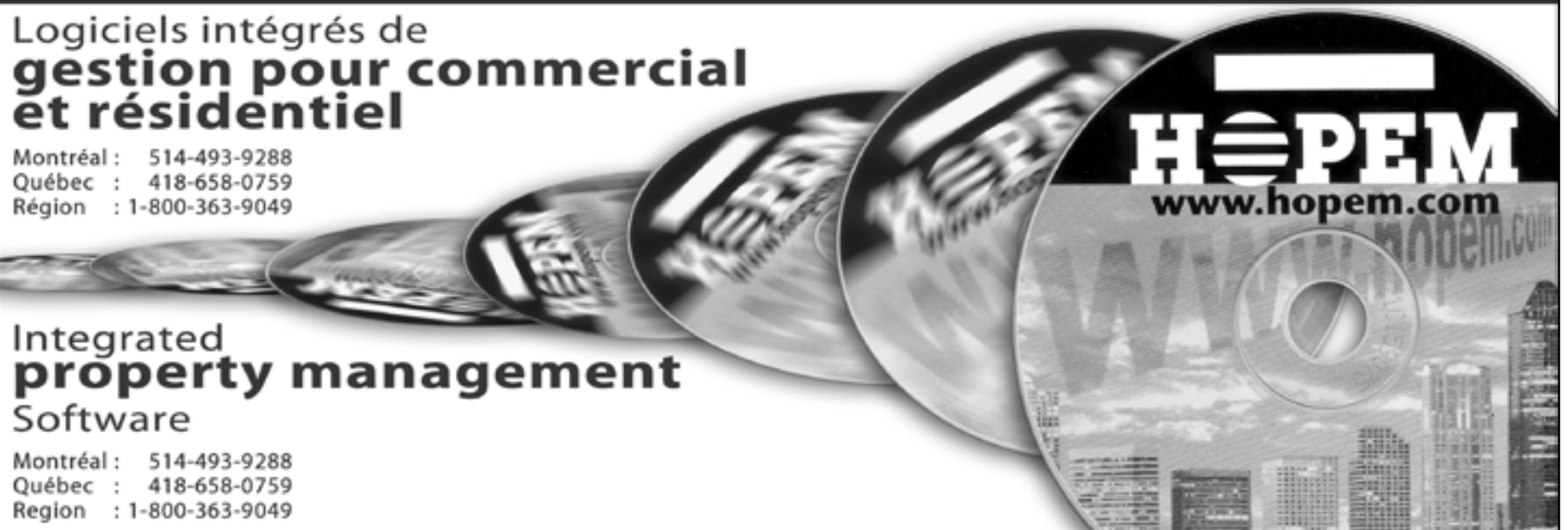
1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1
www.urgencesinistre.com

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
Région : 1-800-363-9049





Me Robert
Soucy

Le propriétaire doit faire la distinction entre un colocataire ou un simple occupant des lieux. Un colocataire est un locataire qui loue, par bail écrit ou verbal, avec un ou plusieurs autres locataires. Un occupant occupe les lieux avec plusieurs locataires, mais sans avoir de droits ou d'obligations envers le propriétaire, n'ayant conclu aucun bail.

Un colocataire peut-il céder ses droits dans le bail?

La part indivise

Rien dans le Code civil du Québec n'interdit à un colocataire de sous-louer sa part indivise ou de céder ses droits indivis dans le bail.

Posséder une part dans un logement signifie avoir des droits dans tout le logement et les partager avec d'autres personnes, sans que des parties spécifiques du logement soient attribuées à un colocataire en particulier. L'article 1936 du Code civil garantit au colocataire ses droits dans le bail :

« Art. 1936. *Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.* »

À notre avis la loi autorise un colocataire à céder ou sous-louer tout ou une partie de son bail. L'article 1870 du Code civil permet au colocataire d'agir de cette façon :

« Art. 1980. *Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locataire de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne*

à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et obtenir le consentement du locateur à la

sous-locataire ou à la cession. »

Double avis exigé du colocataire

Toutefois, même si le propriétaire est favorable à la cession ou à la sous-location, le fait de vivre avec d'autres locataires peut limiter le droit du colocataire qui à l'intention de quitter, d'imposer à celui qui reste, une autre personne qu'il ne connaît pas ou avec qui il ne veut pas cohabiter.

Le colocataire qui désire céder sa part du bail, devrait alors transmettre à la fois au propriétaire et au colocataire restant une copie de l'avis de cession ou de sous-location. À notre avis, le colocataire

qui quitte devra obtenir le consentement de l'autre ou des autres colocataires restants.

Dans l'une ou l'autre des situations décrites ci-haut, le colocataire restant peut exercer son droit de refus; son refus doit être raisonnable, il doit agir selon les règles de la bonne foi et non pas d'une manière excessive ou dans l'unique but de nuire au colocataire partant.

Advenant un refus jugé déraisonnable ou abusif, soit du propriétaire ou du colocataire restant, le colocataire qui a l'intention de quitter pourra demander à la Régie du logement de se prononcer sur son droit de céder le bail ou de le sous-louer.

Un conseil pratique

Les colocataires seraient mieux de conclure entre eux, par écrit, une convention de colocataire ou il pourront régler les aspects pratiques de la cohabitation : propriété et usage des meubles, les modalités de la cession ou sous-location, la jouissance exclusive de certaines pièces du logement, la répartition du paiement du loyer... La Régie du logement se donne compétence pour entendre un litige entre colocataires d'un logement.

Can a joint-tenant yield his rights in the lease?

The owner must make the distinction between a joint-tenant or a simple occupant of the premises. A joint-tenant is a tenant who rents, by written or verbal lease, with one or several other tenants. An occupant occupies the premises with several tenants, but without having rights or obligations towards the owner, not having concluded any lease.

The undivided share

Nothing in the Civil code of Quebec forbids a joint-tenant to sublet his undivided share or to yield his undivided rights in the lease.

To have a share in a housing means to have rights in all of the housing and to divide them with other people, without specific parts of the housing being allotted to a joint-tenant in particular. Article 1936 of the Civil code guarantees to the joint-tenant his rights in the lease:

“Art. 1936. *Every lessee has a personal right to maintain occupancy; he may not be evicted from the leased dwelling, except in the cases provided for by law.*”

In our opinion the law authorizes a joint-tenant to yield or sublet all or part of his lease. Article 1870 of the Civil code makes it possible

for the joint-tenant to act in this way:

“Art. 1870. *A lessee may sublease all or part of the leased property or assign his lease. In either case, he is bound to give notice of his intention and the name and address of the intended sublessee or assignee to the lessor and to obtain his consent.*”


Second opinion required from the joint-tenant

However, even if the owner is favourable to the transfer or the subletting, the fact of living with other tenants can limit the right of the joint-tenant who, with the intention to leave, to impose on the one who stays, another person that he does not know or with whom he does not want to co-habit.

The joint-tenant who wishes to yield his share of the lease, should then transmit at the same time to the owner and to the joint-tenant remaining a copy of the notice of transfer or of subletting. In our opinion, the joint-tenant who leaves will have to obtain the assent of the other or of the other joint-tenants who are remaining.

In one or the other of the above described situations the joint-tenant remaining can exert his

(suite page 10)



**1991, Bl. De Périgny, suite 109,
Chambly, 450-572-0880**

Profil

La firme Rousseau-Gautrin est une firme d'expert conseil se spécialisant principalement dans le domaine de la **mécanique du bâtiment**, de l'**environnement**, de la **mécanique industrielle** ainsi que dans le **traitement des eaux usées et potable**.

Services Offerts :

- HVAC, Géothermie;
- Qualité de l'air-Hygiène industrielle;
- Ingénierie mécanique et civil
- Économie d'énergie et possibilité subvention par Hydro Québec;
- Analyse structurale;
- Consultation
- Supervision de chantier;
- Traitement d'eaux usées et potable;
- Gestion de projet, clé en main.

Manufacturier de baignoires, douches, portes et armoires à pharmacie.

MAAX
Vivez l'expérience

Fière partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Pour de plus amples renseignements, communiquer avec notre équipe des ventes :

<p>Québec Mauricie Sylvain Larivée 418-952-7711</p> <p>Saguenay et Est du Québec Richard Babin 418-564-6440</p>	<p>Rive Sud et Estrie Josée Kirouac 514-238-8981</p> <p>Rive Nord, Laval et Montréal Hubert Doré 514-773-1753</p>
---	---

www.maax.com

(Suite de la page 9)

right of refusal; his refusal must be reasonable, he must act according to rules of good faith and not in an excessive way or with a single aim of doing harm to the joint-tenant who is leaving.

In case of a refusal judged unreasonable or abusive, be it of the owner or of the remaining joint-tenant, the joint-tenant who has the intention to leave will be able to ask the Régie du logement to come to a conclusion about his right to yield the lease or to sub-lease it.

A practical counsel

The joint-tenants would do better to conclude between them, in writing, a convention of joint-tenancy or they could settle the practical aspects of the cohabitation: cleanliness and use of the furniture, methods of the transfer or subletting, exclusive enjoyment of certain parts of the housing, the distribution of the payment of the rent... The Régie du logement gives itself competence to hear a litigation between joint-tenants of an apartment.



Me Bill Kostopoulos

Un propriétaire n'est pas tenu de réparer le préjudice résultant de la faute du tiers

L'article 1859 al. 1 du Code civil du Québec énonce que : « Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci. »

Dans la décision *Rodrigue c. Complexe Saint-Martin*, la preuve a démontré qu'un incendie est survenu à l'immeuble en début de juin 1998 où habitait la locataire. En raison de cet événement, le logement est devenu inhabitable et la locataire a dû quitter les lieux. Elle réclame le loyer pour le mois de juin 2008 ainsi que trois cents dollars (300 \$) et des

dommages matériels et moraux au montant de mille dollars (1 000 \$).

Le mandataire du locateur ne conteste pas la réclamation du loyer, mais conteste le surplus, car l'incendie n'est pas survenu en raison de l'inexécution d'une des obligations du locateur.

En l'espèce, l'incendie, étant de nature criminelle, le locateur n'est pas responsable des dommages subis par la locataire et qui ne découlent pas de l'inexécution des obligations.

An owner is not required to repair the damage resulting from the fault of a third party

Article 1859 Al. 1 of the Civil code of Quebec states that:

“ The lessor is not liable for damage resulting from the disturbance of enjoyment of the property by the act of a third person; he may be so liable where the third person is also a lessee of that property or is a person whom the lessee allows to use or to have access to the property.”

In the decision *Rodrigue v. Complexe St-Martin*, the proof showed that a fire occurred in the building in the beginning of June 1998 where the tenant lived. Because of this event, the apartment became uninhabitable and the tenant had to leave the premises. She claims the rent for the month of June 2008 as well as three hundred dollars (300.00\$) and material and moral damages to the amount of a thousand dollars (1,000.00\$).

The agent of the lessor does not dispute the reclamation of the rent, but questions the surplus, because the fire did not occur because of the non-execution of one of the obligations of the lessor.

Therefore, the fire, being of a criminal nature, the lessor is not responsible for the damage undergone by the tenant and which does not result from the non-nexecution of the obligations.

Économisez jusqu'à **25%** des coûts d'énergie*

avec le chauffe-eau **OPTIMIZER**



Tranquillité d'esprit assurée

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

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

POUR PLUS D'INFORMATION : **1-888-854-1111**
ou visitez le **www.thermo2000.com**

* Comparée à une installation conventionnelle

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

Offert en différents volumes de 26 à 119 gallons

N° 1 DEPUIS PLUS DE **30 ANS**DÉCORATION | **RÉNOVATION** | AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR


TOURNEVIS. CORDEAU. MÉGOHMMÈTRE.

PERDU ?

TROUVEZ VOS RÉPONSES, VENEZ AU SALON !
DU 19 AU 28 MARS | PLACE BONAVENTURE

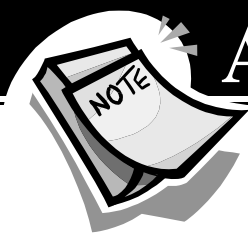


ACHETEZ EN LIGNE ET
ÉCONOMISEZ 4\$*
UNE GRACIEUSE TÊTE DE **Sears**

VOTRE CODE :
APQ

* Sur le prix régulier pour adulte. Frais de services en sus.

salonnationalhabitation.com



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Appareils ménagers
3. Architecte
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation
12. Couvreurs
13. Décontamination
14. Détection de gaz
15. Détective privé
16. Électricité
17. Exterminateur
18. Fissures de béton
19. Génératrice (entretien)
20. Gestion Immobilière
21. Huissiers de justice
22. Impôts fiscalité
23. Informatique
24. Inspecteurs Bâtiments
25. Location de logements
26. Location d'outils
27. Maçonnerie
28. Matelas
29. Nettoyage de conduit d'air
30. Notaire
31. Peintre
32. Peinture
33. Planchers (couvre-plancher)
34. Plomberie et Chauffage
35. Porte de garage
36. Portes et fenêtres
37. Rampes et escaliers
38. Rénovation
39. Réparation
40. Restauration après sinistre
41. Site d'annonces
42. Traitement des eaux

1. Agents immobiliers

Claire-Hélène Gosselin

Courtier immobilier agréé
 La Capitale Banlieue Est COOP
 Bur : 450-582-0022
 Cell : 514-704-8904
 clairehgosselin@yahoo.ca
 www.claire-h-gosselin.com

- Résidentiel, commercial
- Service personnalisé
- Courtier efficace avec beaucoup d'expérience

Claudia Généreux

Agent immobilier affilié
 La Capitale du Mont-Royal
 Plateau Mont-Royal, Montréal
 Bur: (514) 597-2121
 claudya.generoux@gmail.com
 www.claudyageneroux.com

- Évaluation gratuite de votre propriété
- Propriété à revenus et résidentielles
- Publicité internet national, international
- Disponible 7 jours sur 7
- Vidéo gratuit pour les membre sur: www.zonedevsite.com (valeur de 700\$)
- 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

Pierre Méthot

Agent immobilier agréé
 Groupe Sutton Avantage
 Courtier immobilier agréé
 Cell : 450-278-8880
 Bur : 450-250-2500

- Investisseur immobilier depuis 1986

- Agent immobilier depuis 1997

- Propriétés à revenus, résidentiel, commercial, industriel, fermette, hypothèque

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc
 Tél. : (514) 481-0215
 Sans frais: 1-877-481-0215
 hwallace@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement

- Nous offrons toutes les marques majeures

3. Architecte

D'Onofrio Architecture Design

6880 rue St-Dominique, Montréal
 Tél.: (514) 844-4701
 info@donarch.com

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

4. 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

5. Assurances

Assurances Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
 Représentant Autonome
 assuranceouellette@bell.net
 Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
 Tél.: (514) 923-7480
 Téléc.: (450) 473-4519

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

AssurExperts

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

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

La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos

- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus

- Réduction pour les membres de l'APQ

6. 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

7. Baignoires

Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687
 Sans frais : 800-463-7687
 www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante

Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737
 www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
 Tél.: (450) 928-9934
 Sans frais: 1-877-928-9934

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

8. Balcon (rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963
 Tél.: (514) 365-9630
 Téléc.: (450) 635-9889
 info@fibrobalcon.com
 www.fibrobalcon.com

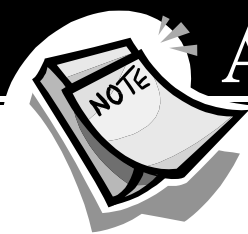
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

9. Béton

Béton et Acrylique

Lucien Fortin
 Tél. : (450) 359-6000





Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Télécopieur : (450) 359-6667
 - Plancher Béton Royal
 - Finition Béton-Epoxy
 - Spécialiste en technique de béton
 - Membrane et réparation
 - Estimation et expertise
 RBQ 5586-2114-01

10. Chauffe-eau

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau
 Tél.: (514) 212-6940
 Sans frais : 1-877-353-0077
 www.hydrosolution.com
 - Vente et location de chauffe-eau électrique
 - Service 24heures et 7 jours sur 7
 - Remise exclusive aux membres APQ

11. 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

Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283
 - Chauffage et climatisation
 - Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
 - Service 24hrs pour toutes les marques
 - Professionnel diplômé depuis 12 ans

12. Couvreurs

Couvertures Lachenaie inc.

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

Excellente Toiture

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

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336
 - Toitures de tous genres
 - Membrane élastomère, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
 - 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

13. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur
 Tél. : (514) 322-6844
 Autre tél. : (514) 482-7999
 info@pavco.ca
 www.pavco.ca
 - Enlèvement de réservoir
 - Enlèvement de moisissures
 - Enlèvement d'amiante
 - Excavation des sols contaminés
 - Enlèvement de Pyrite

14. 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

15. 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

16. Électricité

3 E Électrique Inc.

Tél. : 819-779-7850
 Cellulaire: 819-775-6720
 Téléc.: 819-281-2210
 Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
 - Jeune, professionnelle et dynamique
 - Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
 - Réaménagement ou nouvelle installation
 - Service de dépannage et d'urgence
 - Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques
 RBQ: 8340-8658

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

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

17. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

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

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc
 Tél.: (514) 909-1177
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Avantages aux membres de l'APQ

18. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
 Tél. : (514) 843-7466
 fissuredebetonalliance.com
 - Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
 - Installation et réparation de drain français
 - Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
 - Rabais aux membres APQ
 RBQ 8361-2424-01

19. 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

20. Gestion immobilière

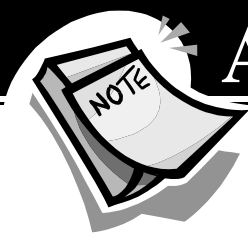
Groupe Solution Management inc.

Sylvain Tremblay
 Tél.: (514) 593-3000, poste 236
 (514) 718-0621
 - Gestion immobilière résidentielle
 - Quatre logements et plus
 - Prix avantageux aux membres APQ

Julien Forest

Tél. : 514-794-8399
 julienforest78@hotmail.com
 - Gestion immobilière résidentielle
 - Immeuble de 1 logement et plus





Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Melk Marketing

Jean-Marc Chaltchi
Tél : 514-572-3570

- Gestion multi-résidentiel et semi-commercial
- Services en tout temps
- Personnel qualifié et d'expérience

21. Huissiers de justice

Marie Chantal Cyr

Cabinet d'huissiers de justice
Tél. : (450) 434-8585
(514) 777-1159

marie_chantal_cyr@qc.aira.com

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

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

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

22. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et
Courtier en assurance de personne
Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

23. Informatique

Localisation Québec inc.

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

24. 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@centreiieb.com
www.centreiieb.com

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

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny

Tél. : (514) 515-3880

Tél. : (514) 652-2157

daniel.pepper075@sympatico.ca

- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments
Tél. : (514) 288-2602

Cell. : (514) 743-0229

- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente
- Commercial, résidentiel et multi-logements
- Rapport détaillé complet, avec photos
- Service courtois et professionnel
- Plus de 20 ans d'expérience

25. Location de logements

Éconolmeubles

Mauro Di Re, je parle aussi Italien
Tél. : (514) 653-9148
econolmeubles@gmail.com
www.econolmeubles.com

- Les Pros de la location
- Service de location rapide et efficace
- Montréal, Laval, West Island, Westmont, Vaudreuil, Ste-Anne-de-Bellevue
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Frais seulement de 60 % à 80 % sur le premier mois
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

26. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél. : (514) 598-8888

www.locationturbo.com

- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

27. Maçonnerie

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

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

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

S.T. Maçonnerie inc.

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

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

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

Maçonnerie

St-Arnaud 2008 Inc

(Secteur Trois-Rivières)

Tél. : 819-609-2933

- Résidentiel et commercial
- Bâtiments neufs et usagés
- Pose : pierres, briques et blocs
- Aussi briques et pierres collées
- Crépis
- Rénovation, construction
- RBQ 5586-5653-01

28. Matelas

Manufacture de matelas

Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102
Montréal (QC) H2H 2A8
Tél. : 514-524-2644

www.matelasselection.com

- Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas
- Rabais additionnel pour de grandes quantités
- Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)

Plus de 85 années d'expérience
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.

Accessoires de protection contre les infestations disponibles

Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

29. Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

G. Lesage

Bureau: (514) 254-8814

Cell.: (514) 823-4237

ventilation-a1@hotmail.com

- 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
- Gagnant du prix : "Choix du consommateur 2010"

30. Notaire

Me Eduardo Dias

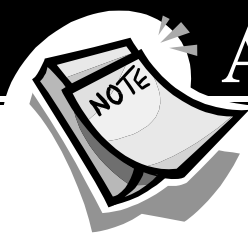
Notaire-Notary-Notario

4270 St-Laurent, Bur 200, Montréal

Tél.: (514) 985-2411

Télé.: (514) 985-2599

edias@qc.aira.com



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

31. Peintre

514-Peintre Inc.

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

Entretien R J

Cell. : 450-518-0633
entretienrj@hotmail.com
- Résidentiel, commercial, institutionnel
- Joint et peinture

Les Peintres J. Bernier

Jacques Bernier, propriétaire
Tél.: (450) 278-0636
Télec. : (450) 799-4519
- Résidentiel, commercial
- Joint et peinture
- Pose de vinyle
- Région couverte : Rive-Sud, incluant St-Jean sur Richelieu

Peinture Daniel Pena Inc

M. Daniel Pena Alvarez, Président
Tél.: 514-MON-EXPERT
Autre tél. : 514-910-8323
peinturedanielpena@hotmail.com
www.peintureDanielPena.com
Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

32. 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)

33. Planchers (couvre-planchers)

Tapis du manufacturier en gros

333, ave Marien,
Montréal-Est (Qc)
Tél.: (514) 645-5344
Télec. : (514) 645-3128
tmg@bellnet.com
www.tmgengligne.com
- 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

34. Plomberie et chauffage

Plomberie Chauffage Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577
- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

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

35. Porte de garage

Overhead Door l'Authentique

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

36. Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3
Sans frais : 866-344-3695
Télec. : (450) 445-2221
www.roberge1917.com

Contactez Denis Doyon
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

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

Télec. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

37. 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

38. 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
- Finition d'intérieur
- Tout sinistre avec assurance

Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Télec. : (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

Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329
www.entreprisescam.com
En affaire depuis plus de 20 ans !
- Entrepreneur général en rénovation
- Démolition de hangars
- Enveloppe extérieure de bâtiment

- Maçonnerie
- Menuiserie

Riofix Inc.

Tél. : (819) 962-5131
reno@riofix.com
www.riofix.com
- Entrepreneur en rénovation et entretien
- Résidentiel et commercial
- Pose de moulure, plinthe et ogee
- Pose de tout type de plancher
- Peinture intérieure
- Rénovation extérieure (patio, clôture)
- Réparations après sinistres, assurances
RBQ 8345-7366-18

39. Réparation

Maintenance Canada

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

40. Restauration après sinistre

Steamatic

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

Les spécialistes, partout au Québec

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

Services d'urgence Sinistre Yon

Urgence : 514-666-3389
Sans frais : 1-866-360-0123
- Barricadage, service de plombier, électricien.
- Service de vitrier, serrurier.
- Service de démolition, construction.
- Surveillance, contrôle des odeurs.
- Emballage de contenu

Sinistre Montréal - GUS

11475, 61e avenue, Montréal
Urgence 24/7: 514 645-2566
1 866 243-6911
Nicolas Madore, Président
Cellulaire : 514 269-5499



info@sinistremontreal.qc.ca
www.sinistremontreal.qc.ca

- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
- Vandalisme, décès (suicide)
- Neutralisation d'odeurs
- Désinfection
- Décontamination de moisissures
- Nettoyage de tapis et de meubles
- Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
- Transport et entreposage de mobilier

41. Site d'annonces

Apparto.ca

Frédéric Brault, propriétaire
Tél.: (418) 838-9982
Courriel: info@apparto.ca
www.apparto.ca

- Site gratuit pour afficher vos appartements à louer
- Dédié exclusivement à la location d'appartements
- Louez rapidement et facilement vos appartements en ligne!
- Visitez le site pour visionner des vidéos de démonstration

Logements toutMontreal

Charles Quenneville
Tél.: (514) 678-9501
logements@toutmontreal.com
www.toutmontreal.com/logements

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal

- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

42. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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



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

Achat | Refinancement | Résidentiel | Multi-logements | Commercial

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

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

LE SPÉCIALISTE

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

Ligne d'urgence 24/7 : 1-800-215-8621
Fax réclamations, de 8h à 17h :
1-888-STM-FACS (1-888-786-3227)
stmcanada@steamatic.ca

STEAMATIC®
LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE

GDI

QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?

- › Assurance vie et invalidité
- › Assurance prêt hypothécaire, crédit
- › Assurance en cas de maladie grave
- › REER, FERR, rentes
- › Fonds distincts

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.

Nicolas Brazeau
Conseiller en sécurité financière
Téléphone : 450 672-6410, poste 4320
Sans frais : 1 800 267-6410
Télécopieur : 450 923-4081
nicolas.brazeau@agc.inalco.com

www.inalco.com
INDUSTRIELLE ALLIANCE
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.
L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

P12288M



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%* <small>*Sur tous les articles à prix régulier.</small>

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires de l'APQ !

Entreprise de Réfrigération & Climatisation

Claude Bédard 1995 Inc

Téléphone : (450) 753-9426
 Sans frais : 800-953-0153
 www.cbedard.com
 - Ventilation
 - Thermopompe
 - Systèmes de chauffage
 - Géothermie
 - Climatisation
 - Réfrigération
 - Vente -Réparation – Entretien
 - Résidentiel et commercial
 RBQ 2163-6048-78

Bloc Direct Inc.

Courtier immobilier agréé
 Téléphone : (514) 956-8788
 Sans frais : 877-591-0088
 info@blocdirect.com
 Plus de 150 millions de dollars vendus!

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
 Téléphone : (514) 963-2435
 b.c.masonry@live.ca
 Travaux de brique, bloc, pierre
 Rejointement
 Réparation des cheminées
 Membre APCHQ
 Français, anglais, espagnol
 RBQ 5586-5950-01

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
 14519 Joseph-Marc-Vermette
 Mirabel (QC) J7J 1X2
 Téléphone : (450) 430-3663
 Télécopieur : (450) 430-3956
 Cellulaire : (514) 882-2811
 pascalhogue@toiturespme.com
 www.toiturespme.com
 Toitures de tout genre
 Service 7 jours / 7
 30 ans d'expérience
 RBQ 5605-2954-01

Fissures/Rénove

Téléphone : (514) 273-8855
 fissures-renove-inc@hotmail.com
 Réparation de fondations,
 fissures, mini-excavation,
 démolition de béton
 Aménagement paysagé



Mises en chantier au Québec, Janvier 2010

Selon les résultats du dernier relevé mensuel effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a progressé au Québec le mois dernier dans les centres de 10 000 habitants et plus. Au total, 2 911 habitations ont été mises en chantier en jan-

vier, comparativement à 1 997 un an auparavant. Par ailleurs, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier pour ce même mois (48 400) montre un rythme d'activité plus fort que celui de décembre (45 100). Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains était de 165 200 en janvier.

La poussée de la construction

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

» Courtier à escompte » Plus de 20 ans d'expérience » Des rendements de 15, 20, 30% et plus

» Plus de 150 millions \$ et UNiquement en immobilier à revenus » Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 3 à 300 logements » Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

BlocDirect
 IMMEUBLES À REVENUS
 Courtier immobilier agréé

Pour acheter ou vendre, contactez-nous !

Montréal: **514.956.8788** Québec: **418.871.0088** Sans frais: **1.877.591.0088**

Sylvain Ross et son équipe
 DES GENS DE RIGUEUR ET D'EXPERTISE RECONNUE
 FAITES AFFAIRE AVEC DES GAGNANTS !

Depuis plus de 20 ans, nous nous consacrons **UNIQUEMENT** au marché des immeubles à revenus

www.blocdirect.com

*Si vous ne l'avez pas encore, demandez gratuitement le logiciel intelligent.
 Vous pourrez ainsi faire vos vérifications de crédit plus rapidement et efficacement !*

résidentielle enregistrée en janvier au Québec est attribuable à des hausses dans le segment des maisons individuelles (+41 %) et dans la catégorie des logements collectifs (+47 %). À l'échelle régionale, les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec ont affiché des hausses importantes. « La hausse importante des mises en chantier en janvier s'explique par une concomitance de facteurs

: le resserrement du marché de la revente au cours de l'an dernier – qui a favorisé la demande d'habitations neuves – et les conditions météorologiques, qui ont été défavorables au travail sur les chantiers en janvier l'an dernier, mais relativement favorables cette année. Nous estimons que ce dynamisme ne préfigure pas la vigueur prévue pour 2010 », note Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

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

www.josephelie.com

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

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

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

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE
 Division de : Groupe Énergie BDL inc.



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

Pour de l'information:
514-493-2900

Région de l'Outaouais

Rénovation

Système Paul Davis

Rock Gauthier
1-877-702-4040
info@spdoutaouais.ca

- Rénovation
- Construction
- Restauration après sinistre
- Nettoyage service 24hrs

Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

573 Blv. Maloney est,
Gatineau (Qc) J8P 1E9
Sans frais : 866-663-9011
Télec. : (819) 663-2178

9-850 Ave. Industriel,
Ottawa (Ont) K1G 4K2
Tél. : (613) 736-7463
Télec. : (613) 736-8813

Contactez Denis Doyon
www.roberge1917.com
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

Valeur des permis de bâtir : Décembre 2009

Les entrepreneurs ont pris pour 6,2 milliards de dollars de permis de construction en décembre, en hausse de 2,4 % comparativement à novembre et de 32,6 % par rapport à décembre 2008.

En décembre, la hausse de la valeur des permis provient exclusivement du secteur non résidentiel. Par ailleurs, la tendance à la hausse de la valeur totale des intentions de construction en 2009 provient principalement du secteur résidentiel.

Dans le secteur non résidentiel, les municipalités ont délivré pour 2,3 milliards de dollars de permis, en hausse de 6,8 % par rapport à novembre et de 13,3 % comparativement à décembre 2008. La hausse affichée en décembre 2009 est principalement attribuable à l'augmentation de la composante commerciale en Alberta et en Ontario.

Dans le secteur résidentiel, la valeur des permis s'est maintenue à 3,9 milliards de dollars. Les baisses enregistrées en Ontario, en Alberta et au Manitoba ont été compensées par la hausse affichée en Colombie-Britannique. Au cours des derniers mois, la valeur des permis a commencé à se rapprocher du sommet atteint avant le ralentissement économique.

En décembre, la valeur totale des intentions de construction a augmenté dans sept provinces, l'Alberta et la Colombie-Britannique étant arrivées en tête.

Secteur non résidentiel : hausse de la composante commerciale

La valeur des permis de construction commerciale a progressé de 29,2 % pour atteindre 1,5 milliard de dollars en décembre, soit une troisième hausse mensuelle consécutive. Ces augmentations consécutives ont porté les intentions de construction d'immeubles commerciaux à leur niveau le plus élevé en 2009. La hausse notée en décembre est principalement attribuable aux intentions de construction d'immeubles à bureaux en Ontario et en Alberta.

Dans la composante institutionnelle, les municipalités ont délivré pour 514 millions de dollars de permis en décembre, soit une diminution de 21,9 %. Il s'agit d'une deuxième baisse consécutive. L'Alberta et l'Ontario ont enregistré des replis à la suite d'un recul de la valeur des permis de construction consacrés aux projets d'établissements d'enseignement.

Après avoir atteint en octobre 2009 leur niveau le plus élevé en cours d'année, les intentions de construction de la composante industrielle ont enregistré une deuxième baisse consécutive en décembre. Les intentions ont diminué de 19,0 % pour se fixer à 240 millions de dollars, après un recul de 57,7 % en novembre. L'Ontario est arrivé en tête des sept provinces qui ont affiché une diminution de leurs intentions de construction.



Desjardins
systèmes de sécurité
Depuis 1957

Rabais de 10% aux membres de l'APQ

VENTE/SERVICE

- **protection incendie**
ALARME, GICLÉUR ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES ET CONVENTIONNEL
- **contrôle d'accès**
CARTE D'ACCÈS ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

ENTERPHONE  **NOTIFIER**

AP                        

(514) 768-6315

SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8
FBQ 2733-8649-71

fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca



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 l'APQ. 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

Secteur résidentiel : diminution des intentions de permis de construction de logements unifamiliaux

Après neuf hausses mensuelles consécutives, la valeur des permis de construction de logements unifamiliaux a diminué de 1,3 % pour atteindre 2,5 milliards de dollars. Les baisses observées en Alberta, en Ontario et en Saskatchewan ont plus qu'effacé les hausses enregistrées dans les sept autres provinces. La Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse ont affiché les plus fortes hausses des intentions de construction de logements unifamiliaux.

Les municipalités ont délivré pour 1,3 milliard de dollars de permis de construction de logements multifamiliaux en

décembre, en hausse de 2,1 % comparativement à novembre. Cette augmentation est le résultat d'une hausse des intentions de construction dans quatre provinces, en particulier la Colombie-Britannique et l'Alberta.

À l'échelle nationale, les municipalités ont approuvé la construction de 18 321 nouveaux logements en décembre, en hausse de 2,4 %. L'augmentation est attribuable aux logements multifamiliaux, qui ont progressé de 5,5 % pour atteindre 9 406 logements. Le nombre de logements unifamiliaux dont on a approuvé la construction a diminué de 0,6 % pour s'établir à 8 915 logements.

Valeur des permis de bâtir, selon la région métropolitaine de recensement (Québec)						
	Décembre 2008	Octobre 2009	Novembre 2009 ^r	Décembre 2009 ^p	Novembre à décembre 2009	Décembre 2008 à décembre 2009
Données désaisonnalisées						
	millions de dollars				variation en %	
Total au Canada	3 491,6	4 601,3	4 550,9	4 677,9	2,8	34,0
Saguenay	170,0	25,2	14,1	7,3	-48,4	-95,7
Québec	101,0	129,3	137,4	115,5	-15,9	14,3
Sherbrooke	18,4	30,9	31,5	19,9	-36,6	8,7
Trois-Rivières	25,8	35,0	40,0	13,4	-66,4	-48,0
Montréal	534,2	577,6	541,5	558,0	3,0	4,5
Ottawa-Gatineau, Ontario/Québec	134,7	190,8	282,4	213,0	-24,6	58,2
Partie Gatineau	83,6	34,1	35,7	60,7	70,0	-27,4
Partie Ottawa	51,1	156,6	246,7	152,3	-38,2	198,4

^r révisé

^p provisoire

Note : Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

Source : Statistique Canada



BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.
Ref. #761447
1 888 Bétonel
www.betonel.com




Pierre Lalande
Conseiller expert

PRODUITS SANITAIRES ET ÉQUIPEMENTS D'ENTRETIEN

8253 Boul. Métropolitain Est Arr. Anjou, Montréal (Québec) H1J 1X6
Tél.: (514) 352-6699 Cell.: (514) 617-9718
Télééc.: (514) 352-1801

Courriel : pierre.lalande@sanyinc.com



ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
TÉL: (514) 590-0866
www.plomberie-chayer.com

ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS	SERVICES
 PN inc. dpn@acoustiquepn.ca www.acoustiquepn.ca	 VINACOUSTIK inc. info@vinacoustik.com www.vinacoustik.com
(514) 946-6299	



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

L'APQ participe à l'émission JE à TVA

En septembre 2009, la Cour Supérieure a rendu un jugement qui interdisait dorénavant à la Régie du logement de déclarer un locataire forclos de présenter une nouvelle demande de rétractation d'une décision.

Auparavant, la Régie du logement, après une deuxième demande de rétractation introduite de mauvaise foi, interdisait au locataire le droit de faire une autre demande de rétractation. Cette demande abusive était faite à l'encontre d'une demande de non-paiement de loyer et d'éviction du logement. Le but de la demande était de retarder indûment l'expulsion du logement du locataire qui faisait défaut de payer son loyer. Le locataire peut obtenir plusieurs mois de délais en introduisant des demandes sous de faux prétextes et être maintenu dans son logement malgré le non-paiement de son loyer.

Le jugement de la Cour supérieure crée une brèche monumentale dans la loi. Le propriétaire doit maintenant se présenter à la Cour Supérieure pour faire déclarer le locataire forclos, ce qui implique des délais et des coûts supplémentaires.

L'Association des propriétaires a déjà fait valoir sa grande inquiétude lors d'une rencontre au bureau du ministre des affaires municipales qui est responsable de l'administration de la Régie du logement.

Dans le but de protester contre cette situation injuste pour les propriétaires d'immeubles locatifs, nous avons notamment participé à l'émission JE à TVA, ainsi que communiqué avec des nombreux médias d'informations. Nous avons dénoncé publiquement cette injustice incroyable et avons demandé un changement à la loi au gouvernement dans les meilleurs délais, afin de contrer les abus répétés contre les propriétaires.



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

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

Louer ou acheter, 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 et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.

- Pour toute réparation, vos locataires peuvent s'adresser directement à HydroSolution.
- Les frais de location peuvent être déduits de vos revenus de location.

- Versements mensuels très abordables.

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

1 877 353-0077
(sans frais)

www.hydrosolution.com

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau