

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 25, No 2

Février 2009

Le Propriétaire

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

La Régie estime que les propriétaires devraient augmenter leurs loyers de 0,6 % seulement pour 2009 et l'APQ réagit fermement

page 20

**Les propriétaires
pourront bénéficier de
crédits d'impôt pour
la rénovation résidentielle**

page 9

Mot de l'éditeur

**Récession ou pas, protégeons nos
investissements comme propriétaire immobilier**

**Recession or not, Being Real Estate
Owners, we must Protect our Investments**

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

L'humidité dans une habitation est un problème qu'il ne faut pas négliger particulièrement en hiver

Il faut un taux d'humidité raisonnable dans notre habitation surtout durant les périodes hivernales au Québec, pour notre santé et notre confort. La SCHL fournit des données et conseils précieux sur cette problématique, et invite les occupants, locataires et propriétaires, à prendre les moyens nécessaires pour rendre davantage un logement plus confortable.

Un taux d'humidité trop faible pourrait aussi causer des problèmes aux occupants.

On suggère de se procurer un hygromètre, petit appareil peu coûteux et qu'on peut trouver dans la plupart des quincailleries, grands magasins. L'humidité relative de votre foyer devrait baisser à environ 30 % par temps froid. Un taux d'humidité trop élevé peut causer des moisissures qui peuvent provoquer divers inconvénients tels que des irritations mineures à d'importantes allergies ou maladies.

La SCHL donne des conseils pratiques si vous avez des problèmes d'humidité dans votre habitation :

- Repérez les sources d'humidité excessive, comme un sous-sol perméable ou humide ou encore un vide sanitaire dont le sol est en terre, et faites les réparations qui s'imposent le plus tôt possible avant l'arrivée des grands froids.
- Faites fonctionner votre ventilateur de salle de bains pendant que vous prenez une douche puis durant 15 minutes après avoir terminé. Mettez aussi en marche votre hotte de cuisinière quand vous faites la cuisine. Pensez à remplacer le ventilateur de la salle de bains s'il est bruyant ou inefficace par un petit modèle silencieux

et écononergétique qui peut fonctionner pratiquement sans qu'on s'en aperçoive tout en vous permettant d'économiser des sous.

- Adoptez des pratiques qui vous aideront à garder la maison au sec. Par exemple, faites sécher la lessive à l'extérieur plutôt qu'à l'intérieur, utilisez une sècheuse dont le tuyau d'évacuation donne sur l'extérieur, n'entreposez pas de bois de chauffage dans la maison et utilisez un déshumidificateur au sous-sol durant les mois d'été ainsi que l'automne.

- Vous devrez peut-être monter la température du chauffage, car les surfaces froides dans les locaux non chauffés ou mal chauffés sont sujets à la condensation.
- Si votre maison demeure humide, c'est sans doute que vous avez omis de corriger une

importante source d'humidité. Essayez d'augmenter la ventilation en laissant fonctionner le ventilateur de la salle de bains et, après quelques jours, vérifiez si votre hygromètre indique un taux d'humidité relative plus bas.

- En dernier lieu, pour certaines maisons, la pose d'un ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) peut s'avérer une solution judicieuse au problème d'humidité hivernale. Bien que les coûts d'installation d'un VRC soient élevés, cet appareil peut aussi générer d'importantes économies à long terme tout en améliorant la qualité de l'air intérieur globale.

On peut obtenir plus d'informations en communiquant avec la SCHL au 1-800-668-2642 ou visiter le site de l'organisme au www.schl.ca.

Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

16\$ /indicateur

Subvention de

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

4\$ /ensemble

Subvention de

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

DikoDirect

Cabinets de salle de bain

Nouveau!

PVC finition en polyuréthane
lavabos en céramique intégrés

Solide Durable
Entretien facile
Anti-moisissure
Résistant à l'eau

Dimensions variées

Escompte aux membres APQ

514.735.5957 dikodirect@gmail.com www.dikodirect.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
Region : 1-800-363-9049

HOPEM
www.hopem.com

Rappel des règles en matière d'augmentation de loyer pour les baux d'un an se terminant le 30 juin 2009



Me Bill Kostopoulos

Pour plusieurs propriétaires, il s'agit de la période où ils donnent un avis à leurs locataires afin de les informer des modifications qu'ils veulent apporter

au bail.

En effet, le bail d'un logement se renouvelle automatiquement à la fin du terme, pour la même durée, au même loyer. Cependant, il existe toujours une exception à la règle. Si le propriétaire désire augmenter le loyer, il doit le faire par avis écrit dans les délais requis par la loi.

Par exemple, pour les baux d'un an se terminant le 30 juin 2009, l'avis du propriétaire doit être donné entre le 1er janvier 2009 et le 31 mars 2009.

Par ailleurs, le locataire dispose de trois options sur réception de l'avis

du propriétaire.

En premier lieu, il peut accepter l'augmentation. Dans cette situation, le bail est renouvelé et le locataire paiera le nouveau loyer à partir du 1er juillet 2009.

En deuxième lieu, le locataire peut refuser l'augmentation. Dans ce cas, le bail sera renouvelé, mais le loyer sera à déterminer.

En dernier lieu, le locataire peut décider de ne pas renouveler le bail et quittera le logement à la fin du bail.

Toutefois, il est important de noter que le locataire doit, dans les deux

dernières situations, obligatoirement aviser le propriétaire dans le mois suivant la réception de l'avis. À défaut, le bail se renouvellera automatiquement.

Si le locataire refuse l'augmentation, le propriétaire peut, dans le mois de la réception du refus, déposer une demande de fixer le loyer ou de statuer sur les modifications demandées. Cependant, si le propriétaire ne dépose pas la demande dans le délai requis, le bail est renouvelé au même montant de loyer et aux mêmes conditions.

Reminder of the Regulations Pertaining to a Rent Increase for on-year Leases Terminating on the 30th of June 2009

To many landlords, it concerns the period during which they give notice to their tenants in order to inform them about the modifications they want to bring to the lease.

Indeed, the lease of an apartment renews itself automatically at the end of its term, for the same length of time, at the same rental rate. Nevertheless, there is always an exception to the rule. Should the landlord desire to increase the rent, then he must do so with a written notice within the timeframe prescribed by the law.

For instance, for one-year leases terminating on the 30th of June 2009, the landlord must have given notice between the 1st of January 2009 and the 31st of March 2009.

Anyhow, the tenant has three options after receiving his notice from the landlord.

Firstly, he may accept the increase. In such a situation, the lease must be renewed and the tenant will pay the new rental rate from the 1st of July 2009 onwards.

Secondly, the tenant may refuse the increase. In such a case, the lease will be renewed, but the rental rate will have

to be set later-on.

In last resort, the tenant may decide not to renew the lease, meaning that he will leave the apartment at the end of the lease.

It is, however, important to stress that the tenant must, in the last two instances, be under strict obligation to give the landlord notice within the month following reception of the notice. If not so, the lease will be automatically renewed.

Should the tenant refuse the increase, then the landlord can, within a month after reception of the refusal, submit a request to set the rent or to rule on the modifications

demanded. However, if the landlord does not submit the request within the required timeframe, then

the lease will be renewed at the same rental rate and on the same conditions.

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE
MULTI-PRÊTS HYPOTHÉCAIRES - 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



GROUPE MABURCO

Plomberie • chauffage • ventilation
climatisation • spécialités industrielles

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

www.maburco.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) 590-0666
www.plomberiechayer.com



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

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®

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Pendant que nous écrivons ces lignes, on parle toujours de récession, de dépression économique sur une bonne partie de la Planète, et le Québec, même si on semble mieux protégé, il faudra faire aussi

Récession économique ou pas, protégeons nos investissements comme propriétaire immobilier

avec ... Il faut, comme homme ou femme d'affaires et propriétaire d'immobilier résidentiel, continuer à faire progresser nos investissements.

L'immobilier est encore très bon au Québec, et nous nous devons de toujours bien suivre nos affaires, rentabiliser nos investissements et voir à ajuster également nos loyers. Il faut aussi demeurer très vigilant lorsque des locataires sont en défaut de paiement de loyer et de bon comportement, agir rapidement, et prendre les procédures nécessaires s'il le faut pour protéger nos biens et nos investissements comme

propriétaire.

Dans nos pages, nous vous faisons part des dernières annonces du gouvernement du Québec, qui, pour stimuler l'économie, a prévu des incitatifs au niveau de la rénovation. Il est certain que nous aurions aimé un programme beaucoup plus généreux, mais il est intéressant de voir les conditions et d'en profiter si vous pouvez y trouver votre avantage.

Dans des périodes où le consommateur est plus frileux, il faut gérer avec plus d'efficacité, garder nos immeubles en bon état, prendre tous les moyens pour avoir une bonne qualité de locataire.

Nous vous invitons à participer à nos différentes activités au cours de 2009, bien vous informer, et nous vous encourageons à utiliser nos services, les avantages de nos fournisseurs, les conseils juridiques, et si vous avez des commentaires à nous faire et des suggestions, vous pouvez nous les expédier à commentaires@apq.org ou par télécopieur au 514-382-9676. N'hésitez surtout pas à visiter régulièrement notre site Internet www.apq.org.

Recession or not, Being Real Estate Owners, we must Protect our Investments

At the same time as we are writing these lines, there is still a lot of talking going on about recession and economic depression in large parts of the Planet, and Quebec, even if it seems better protected, will also have to deal with it... We must however, as businessmen or as businesswomen and as owners of residential real estate, continue to make our investments grow.

The real-estate sector is still in very good shape in Quebec, and we must see to it that we always remain diligent about our business, make our investments profitable and also keep in mind to adjust our rental rates. We should also remain very vigilant when tenants are defaulting on their rental payments and failing to behave well, act rapidly, and take the necessary measures when need be in order to protect our goods and our investments as owners.

In our pages, we will inform you about the latest announcements from the Government of Quebec, which, in order to stimulate

the economy, has provided for incitements at the level of renovation. Of course, we would have liked a much more generous programme, but it is interesting to look at the conditions, taking advantage of them if it would be possible for you to find any to do so.

In periods when the consumer is more sensitive, we must manage more efficiently, keep our dwellings in good condition, and take all the measures necessary to obtain high-quality tenants.

We invite you to participate in our different activities during 2009, to inform you well, and we encourage you to use our services, the advantages offered by our suppliers, our legal council, and, should you have any comments to address to us and suggestions to make, you can expedite them to us at commentaires@apq.org or by fax to 514-382-9676. Do certainly not hesitate to regularly visit our Website at: www.apq.org.

Volume 25, numéro 2
Février 2009

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau
Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org



Serge Paquette

— (Premier texte d'une série de deux) —

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

connaître les différences entre les protections hypothécaires qui nous sont offertes par les différentes institutions financières et les produits offerts par les sociétés d'assurance

Les produits d'assurance hypothécaire offerts par les banques et les caisses populaires sont en fait des produits collectifs et non des produits personnalisés à vos besoins.

Le produit collectif dans la majorité des cas signifie que l'assureur accepte le risque basé sur un regroupement de personne à assurer pour un même produit ou service sans tenir compte des besoins réels et du budget dont dispose l'assuré.

De par ce fait,
- aucune analyse des besoins financiers (requis par la Chambre de la sécurité financière et l'Autorité des Marchés Financiers) n'est effectuée au moment de la souscription. Aucune preuve d'assurabilité formelle n'est fournie.

Ce sera lorsque la succession fera la réclamation à l'assureur suite au décès de l'assuré, que la sélection sera faite en profondeur. On vérifiera alors toutes les déclarations du défunt lors de la souscription. Cette

méthode, propre à l'assurance collective, laisse toujours un doute, à savoir si nous sommes vraiment protégés tout au long de la période du remboursement de l'hypothèque. Tandis que lorsqu'on adhère à une assurance personnelle, le travail du conseiller en sécurité financière sera de connaître vos besoins réels d'assurance (permanente et temporaire) à l'aide d'une analyse en profondeur de votre situation financière.

Un porte-feuille d'assurance personnel devrait généralement comporter deux (2) différents types de protection :

- en premier lieu une base de protection permanente qui servira à régler les frais consécutifs au décès : frais funéraires, frais juridiques, dettes à courts termes (cartes et marges de crédit) et dans certains cas des montants qui seront dus au fisc lorsqu'on lègue des actifs imposables

- et un avenant de protection temporaire pour couvrir le solde hypothécaire, les prêts automobiles et autres dettes.

Conclusion, faire affaire avec un conseiller en sécurité financière certifié, c'est bénéficier d'une expertise professionnelle et éviter ainsi des situations qui pourraient être préjudiciables financièrement! Espérant avoir répondu à vos attentes, je demeure disponible.

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.

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

(Deuxième et dernier texte dans l'édition d'avril 2009) -----

Question :

Mon mari et moi avons contracté une nouvelle hypothèque pour notre duplex 100% locatif. L'institution financière nous a offert de souscrire une assurance-vie hypothécaire ainsi qu'une protection en cas d'invalidité. Certaines personnes de notre entourage nous encouragent à souscrire à une assurance temporaire au lieu d'adhérer aux produits offerts par notre banque. Nous aimerions connaître la différence qui existe entre les deux produits afin que nous puissions prendre la bonne décision. Merci
Nadine C, Repentigny

Réponse et solutions :

Premièrement, il nous faut



CONFORT EXPERT INC.

www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

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

Affilié à **Hydro Solution**
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 351
Sans frais: 1-888-756-0342
Cell: 514-602-7508
serge.paquette@sfl.qc.ca

disponible sous peu sur votre ordinateur: www.messous.ca



Énergie directe^{MC}

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

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



Martin Messier et Lyssa Gaudette, respectivement président et directrice adjointe de l'APQ en Outaouais.

Les propriétaires invités à négocier leurs hausses de loyer avec leurs locataires

Si un locataire n'est pas d'accord avec une augmentation de loyer, il est préférable de négocier avec lui. Il est important de bien entretenir nos immeubles, bien servir nos clients (locataires) et prendre rendez-vous avec eux lorsqu'il faut présenter une hausse de loyer.

Ces commentaires ont été faits par Me Martin Messier, le président de l'APQ, lors d'une rencontre de propriétaires qui se tenait à Hull. Le président de l'APQ a donné de nombreux renseignements sur les procédures à suivre lorsqu'il faut apporter une modification au bail, avec tous les délais à respecter. Il a invité les propriétaires présents à hausser leurs loyers de 2 % à 3 %, et envoyer ou aller porter les avis aux locataires le plus tôt possible en janvier pour pouvoir profiter de

la première vague de locataires qui cherchent un nouveau logement.

Me Messier devait rappeler la désuétude de la méthode de fixation des loyers de la Régie du logement qui, encore cette année, propose des hausses complètement ridicules. Il n'était pas superflu de rappeler également qu'il est important de choisir nos locataires, de bien vérifier le crédit et le comportement avant de prendre une décision. Le conférencier croit qu'il est absolument essentiel, si on veut protéger nos biens et nos autres locataires, de prendre le temps de faire une bonne sélection de nos futurs locataires.

Enfin, le président de l'APQ a pris le temps de répondre aux questions des propriétaires, en surprenant plus d'un lorsqu'il a mentionné que le fait de ne pas signer de bail équivalait quand même à un bail d'un mois et qu'il n'y avait aucun avantage pour un propriétaire. Le maintien du locataire dans les lieux s'applique autant, même si un bail n'aurait pas été signé.

En début de rencontre, le conférencier devait brosser un tableau des perspectives du marché de l'habitation pour la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise), alors que le marché de la location s'est resserré, passant d'un taux d'inoccupation de 2,9 % en 2007 à 1,9 % en octobre 2008. Les propriétaires n'ont, par contre, pas haussé leurs loyers d'une façon importante même si le marché était plus en leur faveur, et ils se sont limités à une hausse de 1 % seulement en moyenne l'an dernier.

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

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
140, boul. de l'Hôpital
Gatineau QC J8T 8J1
819 246-8377, poste 204
martin.leduc@financiere.liberte55.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 est le symbole social des deux dirigeants de commerce de la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie.

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

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

Quel que soit votre besoin hypothécaire :

- Pré autorisation
- Achat
- Refinancement
- Transfert

Le meilleur taux, dans votre intérêt

Cal. 819 962-3030
Tél. : 819 962-3030
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
Franchise indépendante 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 des Desjardins Sécurité Financière

Karen Côté
Conseillère autonome
Conseillère en sécurité financière

Service de planification de votre et vos besoins :

- Assurance Vie, hypothécaire
- Assurance Maladies Graves, Santé
- Assurance Santé (Invalidité)

Service de planification de la retraite :

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

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

400, boul. Mackay Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 2N8

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

Damages Caused by the Decease of a Tenant must be Borne by the Landlord

by Me Robet Soucy

The tenant was bound by a lease for the period going from the 1st of July 2007 to the 30th of June 2008. He died in his apartment on the 15th of October 2007. The tenant was living alone in his apartment. Following the tenant's decease, – his mortal remains were found several months later –, the landlord had to carry out cleaning and disinfection works in the apartment besides changing the carpets and repainting the apartment.

The landlord states that the apartment had become uninhabitable because of nauseating odours which had impregnated the apartment and which, one year later, still persisted. He did thus not put the apartment for rent before the month of September 2008, i.e. one year later. The landlord claims thus the loss of rent suffered since November of 2007 until the 30th of

June 2008, at the end of the lease thus, since the succession has never given notice of termination of the lease in virtue of article 1938 of the Quebec Civil Code.

The Court must thus decide whether the inheritors of the deceased person are responsible for the unpaid rent and for the damages resulting from the decease in the circumstances mentioned above.

One should ask if the decease of the tenant constitutes a gratuitous case as defined by the following doctrine¹:

« As in contractual matters, an absolute necessity must contain, in order to be recognized as such, the characteristics of unpredictability, irresistibility and the principle of exteriority, even if the strict recognition of this latter one would sometimes be put into question by Quebec jurisprudence. »

Both, authors and jurisprudence, agree upon the fact that decease

must be considered as a fortuitous case. The Court of Quebec has already decided on a similar litigation:

« The late Joseph Keenan could surely not have known in advance the date and the circumstances of his death, no less as he could have foreseen the inconvenience caused by the presence of his mortal remains, without anyone knowing, over a period of several months, in his apartment. In this particular case, that it was the negligence displayed by Joseph Keenan, while alive, that would generate the responsibility on his part for the damages caused to the apartment of the plaintiffs.² »

A deceased person is incapable of committing an error. Two decisions from the Rental Board have decided in this way.³ Death is, by its nature, an expected event but the precise moment of death remains as unpredictable as it is impossible

to resist. The Court has rejected the request for damages and interests.

How about the claim now for return of unpaid payments? Even if the apartment was too unclean to be inhabited, no notice whatsoever to clear off had been expedited to the tenant. In the present case, not only has there been any clearing off but the mortal remains of the tenant have stayed in the premises during several months.

In fact, the law prescribes in which manner the inheritors of the tenant can shield themselves from their obligations in virtue of article 1938 of the Quebec Civil Code which holds that the succession can terminate a lease by giving three months' notice to the landlord.

As this opportunity has not been used by the succession, the Court must thus allow the request of the landlord, i.e. the rents for the months of November 2007 until the 30th of June 2008.



Humidité Contrôle

La solution à l'humidité *madesla*

La solution à l'humidité!

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



Pour ces problèmes, nous avons la solution!

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

Notre procédé est permanent, unique et très efficace!

Pour obtenir un **essai gratuit**

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

Christian Laliberté

450.652.9419

info@humiditecontrole.ca



www.humiditecontrole.ca

BÉTONEL™

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.

1 888 Bétonel

www.betonel.com



Le Propriétaire

Les dommages causés par le décès du locataire sont à la charge du propriétaire



Me Robert
Soucy

Le locataire était lié par un bail pour la période du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008. Il est décédé dans

le logement le 15 octobre 2007. Le locataire habitait seul dans son logement. Suite au décès du locataire dont le cadavre fut découvert plusieurs mois plus tard, le locateur a dû faire des travaux de nettoyage du logement et de désinfection en plus de changer les tapis et de peindre le logement.

Le propriétaire déclare que le logement était devenu inhabitable à cause des odeurs nauséabondes

qui se sont imprégnées dans le logement et qui, un an plus tard, persistent encore. Il n'a donc pas remis le logement en location avant le mois de septembre 2008, soit un an plus tard. Le propriétaire réclame donc la perte du loyer subie depuis novembre 2007 jusqu'au 30 juin 2008 à la fin du bail puisque la succession n'a jamais donné un avis de terminaison du bail en vertu de l'article 1938 du Code civil du Québec.

La Cour doit donc décider si les héritiers de la personne décédée sont responsables des loyers impayés et des dommages résultant

du décès dans les circonstances relatées ci-haut.

Les dommages du logement

Il faut demander si le décès du locataire constitue un cas fortuit tel que définit par la doctrine¹:

« Tout comme en matière contractuelle, la force majeure doit posséder, pour être reconnue comme telle, les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et le principe d'extériorité, même si la reconnaissance stricte de ce dernier par la jurisprudence québécoise soit parfois mise en question. »

Les auteurs et la jurisprudence s'entendent sur le fait que le décès doit être considéré comme un cas fortuit. La Cour du Québec a déjà tranché un litige semblable :

« Feu Joseph Keenan ne pouvait sûrement pas connaître à l'avance la date et les circonstances de son décès ainsi que prévoir les inconvénients qui découleraient de la présence de son cadavre, à l'insu de tous, durant quelques mois dans son logement. Dans le cas d'espèce, qu'elle fut la négligence manifestée par Joseph Keenan, de son vivant, qui serait génératrice de responsabilité de sa part pour les dommages causés au logement des demandeurs.² »

Une personne décédée est incapable de commettre une faute. Deux décisions de la Régie du

logement ont décidé dans ce sens.³ La mort est en soi un événement prévu mais la date précise du décès demeure cependant imprévisible à laquelle il est impossible de résister. La Cour a rejeté la demande de dommages et intérêts.

La demande de loyers impayés

Qu'en est-il maintenant de la réclamation pour loyers impayés? Même si le logement était impropre à l'habitation, aucun avis de déguerpissement n'a été expédié au locateur. Dans le présent cas, non seulement n'y a-t-il pas eu de déguerpissement mais le cadavre du locataire est resté dans les lieux pendant plusieurs mois.

De fait, la loi prévoit de quelle façon les héritiers du locataire peuvent se soustraire à leurs obligations en vertu de l'article 1938 du C.c.Q qui prévoit que la succession peut résilier le bail en donnant un avis de trois mois au locateur. Ce moyen n'ayant pas été exercé par la succession, le Tribunal doit donc faire droit à la demande du locateur, soit les loyers des mois de novembre 2007 au 30 juin 2008.

¹ Jean-Louis BEAUDOIN, *La responsabilité civile*, 1994, p. 296.

² *Florent c. Héritiers de Joseph Keenan*, 1976, c.p. p. 422.

³ *Placements Cijac inc. c. Succession de Daneau R.L.* 37 920520 010 G; *Leduc c. Succession de Dolain* (1996) J.L. p.152.

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 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

Les propriétaires pourront bénéficier de crédits d'impôt pour la rénovation résidentielle

Berthold Lévesque

Le gouvernement du Québec a créé un nouveau crédit d'impôt pour la rénovation résidentielle pour le propriétaire d'une maison qui dépensera plus de 7 500 \$ au cours de l'année 2009. Cette mesure a été annoncée par la ministre des Finances et ministre responsable des infrastructures, Mme Monique Jérôme-Forget.

Ce crédit d'impôt s'adresse aux propriétaires d'une résidence principale ou d'un immeuble de 2 ou 3 logements dont le propriétaire occupe les lieux. Le taux de déduction a été fixé à 20 % du montant dépensé en rénovations et dépassant les 7 500 \$, pour un maximum de crédit de 2 500 \$.

Le gouvernement considère que le nouveau programme pourra faire bénéficier environ 170 000 ménages qui pourront profiter en principe d'un allègement fiscal de 250 millions de dollars en 2009-2010, pour un crédit d'impôt moyen de 1 470 \$ par ménage.

Les habitations admissibles comprennent la maison individuelle, le duplex, le triplex, la maison mobile fixée à demeure, le condominium. Les travaux peuvent toucher la rénovation de cuisine, de salle de bain, de salle d'eau, finition

de sous-sol, d'un grenier, d'un garage, travaux d'agrandissement, plomberie, électricité, chauffage, isolation, toiture, portes et fenêtres, etc.

Les dépenses admissibles devront être engagées entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2010. Pour être admissibles, les travaux devront avoir été réalisés par des entrepreneurs qualifiés, pour pouvoir être acceptés pour le crédit d'impôt.

La Ministre croit que cette aide à la rénovation va permettre de stimuler la construction, en cette période de ralentissement économique.

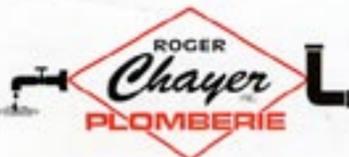
Rappelons que le gouvernement, par son énoncé économique, annonçait d'autres mesures : hausse du salaire minimum de 50 cents pour le porter à 9 \$ l'heure à compter du 1er mai 2009; contribution d'un milliard de dollars à la SGF (Société générale de financement) pour investir dans des entreprises actives du Québec; une bonification de 10 millions \$ de crédit d'impôt pour la production cinématographique et télévisuelle; l'augmentation des investissements dans les infrastructures d'ici 2013 qui exigeront de 37 à 41 milliards de dollars, et un allègement des règles de gestion des caisses de retraite privée.



0514-RÉNOVER
(736-6837)

Ghislain Raymond

www.514-recover.com
RBQ 8358-7998-01



SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
TÉL: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com



Fabriqueur de portes, fenêtres et rampes
ALUMINIUM & PVC
Vente et installation

8751 8^e Avenue
Montréal, Québec
H1Z 4G5
www.dvaluminium.com

dvaluminium@hotmail.com
Bureau : (514) 322-5345
Cellulaire : (514) 963-6731
Télécopieur : (514) 322-6352

Pour stimuler la construction



MAGASIN ENTREPÔT DE SAINT-ISIDORE
148, rue Boyer | Saint-Isidore (Québec) J0L 2A0

SUCCURSALE DE LONGUEUIL
2025, chemin de Chambly | Longueuil (Québec) J4J 3Y5

www.lanctot.qc.ca | 514.875.1954

CÉRAMIQUE ■ BOIS ■ TAPIS ■ PRÉLARTS



les armoires
RV
conçues avec et pour vous!

Bois • Mélangine • Thermoplastique • Polyester

- Armoires de cuisine
- Bureaux
- Unités murales
- Vanités
- Bibliothèques
- Tables
- Meubles de télévision

Meubles sur mesure!

Tél. : 450.566.5637 • Cell. : 514.299.0682 • Courriel : info@lesarmoiresrv.com

CONSTRUCTION
Ducan

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

Spécialités

- Gypse
- Division métallique
- Plafond acoustique

- Programme de subvention du Québec
- Référent par l'association des propriétaires du Québec
- Rénovation après sinistre complet
- Nettoyage dégâts d'eau
- Restaurations

Gaétan Bolduc
Steve Bolduc

R.B.Q. : 24351462 41

3001, Ste-Marie
Mascouche (Québec)
J7K 1P2

Tél. : (450) 966-6000
Cell. : (514) 973-7270



Berthold
Lévesque

Les taux d'inoccupation sont à la baisse un peu partout au Québec, surtout à Montréal et à Québec, où les logements vacants sont encore moins nombreux. Pour la province de Québec, le taux d'inoccupation est passé de 2,6 % en 2007 à 2,2 % en octobre 2008. À Montréal, de 2,9 % à 2,4 % tandis qu'à Québec, les logements sont devenus vraiment des perles rares, alors que le taux est passé de 1,2 % à 0,6 %.

L'APQ tenait des rencontres d'informations à Montréal et Québec en janvier 2009 pour informer les propriétaires sur les perspectives du marché de l'habitation dans ces deux principales villes du Québec.

À Montréal, c'est l'analyste de marché de la SCHL, Stéphane Duguay qui a fait la présentation et a expliqué que le principal facteur qui a fait descendre le nombre de logements disponibles dans cette région, est la migration nette qui a été encore plus importante, avec 35 000 nouveaux arrivants. Le nombre d'emplois pour les jeunes de 15-24 ans a aussi augmenté en 2008, un autre facteur qui influence le taux d'inoccupation d'une région. Le conférencier de la SCHL a fourni d'autres facteurs qui ont un impact sur le taux d'inoccupation à la baisse, avec la démolition de 600 logements dans la région de Montréal et un mouvement d'accession à la propriété qui demeure fort, mais pourrait diminuer en 2009 à cause de la conjoncture économique.

Par contre, les mises en chantier de logements locatifs traditionnels, comme les autres segments d'habitation, ont diminué en 2008 et elles vont encore diminuer en

Moins de logements disponibles à Montréal et encore moins à Québec

2009. La hausse moyenne pour les loyers et les logements existants, a augmenté de 2,1 % entre octobre 2007 à octobre 2008.

Lorsqu'on parle des coûts de logements, les plus dispendieux se retrouvent dans les immeubles de 100 logements et plus. On note que le loyer moyen de 2 chambres à coucher, pour les immeubles de 3 à 5 unités était de 604 \$ en octobre 2008, de 20 à 29 unités (698 \$);

tandis que ceux de 100 unités et plus, le loyer moyen était de 1 061 \$. Par contre, c'est la Rive-Nord de Montréal qui affiche les logements les moins dispendieux.

À cette conférence de Montréal, Me Robert Soucy, avocat de Messier, Soucy Avocats, et conseiller juridique pour l'APQ, a rappelé les règles à suivre lors de modifications au bail, tels que les hausses de loyers. Il a rappelé

que l'Association invitait les propriétaires à hausser leurs loyers de 2 % à 7 % en 2009, en rappelant que la Régie estimait que les hausses devraient être de 0,6 % pour un loyer « chauffé locataire ».

À Québec, la présentation a été faite par Me Martin Messier, président de l'APQ qui a fait constater aux propriétaires présents que les loyers étaient vraiment devenus très rares dans cette région. Le taux d'inoccupation est passé à 0,6 %, provoquant un marché serré pour toutes les gammes de logements. Le conférencier a fait remarquer qu'il était assez curieux que les propriétaires n'aient pas profité du marché locatif plus serré, en apportant des hausses de loyers plus importantes. En octobre 2006 à octobre 2007, la hausse estimative moyenne des loyers, selon la SCHL, a été de 2,7 % tandis qu'en octobre 2007 à octobre 2008, la hausse a été plus faible (2,0 %).

Il faut rappeler que l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL touche les immeubles d'initiative privée de trois appartements et plus et exclut les ensembles locatifs de résidences pour aînés.



Dans l'ordre, Me Robert Soucy, et M. Stéphane Duguay de la SCHL.

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

« On a des droits et on veut notre argent ... »

Fernando Gomes, propriétaire de logements locatifs

Berthold Lévesque

Il semblerait que certains locataires s'organiseraient pour ne pas payer le loyer à leur propriétaire pendant plusieurs mois, et après avoir fait face à la justice, à la Régie du logement, et au moment d'être saisi, utiliseraient facilement la faillite personnelle, pour se débarrasser ainsi de la créance du propriétaire.

Il semble que de plus en plus de cas semblables s'accumulent avec le temps, et nous vous faisons part de cet autre cas survenu récemment à Aylmer en Outaouais, alors que le propriétaire, M. Fernando Gomes, a dû faire face à cette problématique avec un locataire.

Originaire de Chicoutimi, il devait louer sa maison unifamiliale lorsqu'il a quitté cette région pour celle de l'Outaouais. Les lieux

ont été bien loués avec de bons locataires pendant une période, mais l'arrivée d'un nouveau locataire en juillet 2008 devait être le début d'une saga, et a dû faire face entre autres à du non paiement de loyer. L'enseignant en théologie a été expulsé finalement du logement suite à une décision de non paiement rendue par la Régie du logement, et qui exigeait son expulsion.

Le montant dû au propriétaire s'élevait à 3 250 \$ en loyers impayés. Avec sa décision en main, M. Gomes s'est alors adressé à la Cour des Petites Créances pour tenter de recouvrer son argent. Dans la procédure à suivre, un huissier devait finalement aviser l'employeur du locataire en défaut, pour une saisie de salaire comme le prévoit la Loi. C'est alors que l'ancien locataire devait déclarer

une faillite personnelle en y incluant la créance du propriétaire.

« On a des droits et on veut notre argent comme propriétaire », laisse savoir Fernando Gomes. Il croit que la créance d'un propriétaire de logement locatif devrait être protégée dans la Loi comme c'est le cas pour d'autres exceptions. Les autres exceptions à la Loi sur la faillite sont les suivantes (dettes non effacées lors de la faillite et même si le failli a été libéré) : les dettes résultant d'une pension alimentaire, les dettes qui découlent d'une amende, d'une pénalité, d'une ordonnance de restituer ou d'une autre pénalité semblable imposée par le Tribunal, les dettes qui découlent d'un procès en responsabilité civile pour agression sexuelle, voies de fait causant des lésions ou causant la mort, les dettes provenant d'une fraude, de

fausses déclarations ou d'actes illégaux, les dettes liées à l'argent qu'un créancier n'a pu obtenir parce que le failli a négligé de révéler l'existence de ce créancier au syndic, les dettes liées à un prêt étudiant, si le failli a cessé de fréquenter l'école depuis moins de 7 ans (un juge peut, par exception, ramener cette période à cinq ans s'il est convaincu que le failli a fait des efforts pour payer et qu'il en sera incapable).

Nous avons soulevé un cas récemment en provenance d'un autre propriétaire de Montréal, Ivano Scenna, qui croit qu'il est trop facile de faire faillite pour un locataire qui a une créance envers son propriétaire, et que ce dernier devrait être mieux protégé, et faire partie des exemptions prévues dans la Loi sur la faillite qui relève du gouvernement fédéral.

Réservez maintenant pour les cours de formation APQ

qui se tiendront à Montréal et Gatineau. Nous vous fournissons la grille officielle de ces formations qui sont offertes gratuitement aux membres en règle.

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

Montréal

514-382-9670, poste 200

Les formations de Montréal se tiendront à l'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 16 février 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, (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

Lundi 20 avril 2009

Conférencier invité : Bruno Desjardins, Conseiller, La Personnelle

Sujet : Les assurances : comment être bien protégé ?

Gatineau

819-771-5224, poste 211

Formation 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.

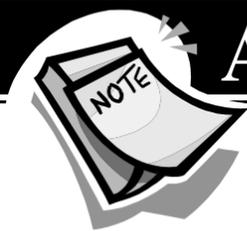
Mardi 14 avril 2009

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.

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 200. 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.



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.lacapitalevendu.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

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
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres 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 réemaillage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

- En affaire depuis 1963
- Tél.: (514) 365-9630
- 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

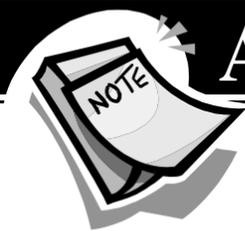
Boîtes aux lettres Riopel

- 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



Couvreur

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

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 couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
 - Accrédité ISO 9001-2000
 - 35 années d'expérience
 - RBQ: 3093-7957-31

Déchets- Conteneurs

EDB

- Enlèvements de déchets Bergeron inc.
Tél.: (514) 895-8242
www.edb.ca
- Location de conteneurs et mini-conteneurs de 2 à 40 verges
 - Industriel, commercial, résidentiel
 - Tout près de vous, une PME québécoise à votre service

Dépistage

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

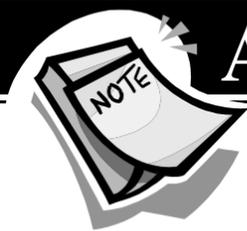
Electrique Britton Ltée

- 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
Télec.: (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

Marie Chantal Cyr

Cabinet d'huissiers de justice
Tél. : (450) 434-8585
(514) 777-1159
marie_chantal_cyr@qc.aira.com
- Nous assurons tous les services requis entre propriétaires et locataires (avis d'augmentation de loyer, avis de reprise de logement, significations, saisies, etc
- Rencontre avec les clients sur la Rive-Nord et à Montréal
- Un cabinet d'huissiers de justice près de vous, pour vous et avec vous !

Milord & Associée

Huissiers de justice
Tél. : (450) 449-2949
cbrouillette@milord.ca
www.milord.ca
- Fondée en 1997, nous desservons la Rive-Sud de Montréal, Montréal et ses environs
- Régie du logement, petites créances, Cour du Québec et Supérieure, constat et bien plus encore ...

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@huissiersdejustice.ca
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

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

Tax Cible Services Inc.

Tél.: (514) 928-3777
info@taxecible.com
www.taxecible.com
- Planification fiscale
- Impôt des particuliers et sociétés
- Incorporation d'entreprises
- Litige fiscal
- Relevé 4, autres services fiscaux

Informatique

Localisation Québec inc. Hopem inc.

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

Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

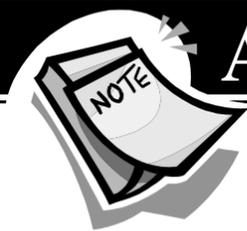
Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centreieb.com
www.centreieb.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

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



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 gommes 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'entremise de l'APQ

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

- Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maçonnerie@cgocable.ca
- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

- Ronald Tougas
Tél.: (514) 809-0942
Téléc.: (450) 586-9678
- Brique, bloc, pierre
- Construction neuve et rénovation
- Spécialiste pour défaire et refaire une maçonnerie neuve
- Commercial, résidentiel, industriel
- Licence RBQ: 8101-1223-59

Maçonnerie Santino & Vera

- Tél. : (450) 664-0242
santino.i@videotron.ca
- Maçon avec plus de 30 années d'expérience
- Construction, rénovations, réparations
- Tirage de joints, briques et pierres
- Licence RBQ : 2574-9995-03

S.T. Maçonnerie inc.

- Tél.: (450) 652-3466
www.stmaçonnerie.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

ÉconoÉnergie

- Tél. : (514) 690-8170
michel@votreservice.net
- Détection de perte de chaleur par caméra thermographique
- Tout pour faire économiser de l'énergie

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
Téléc.: (514) 985-2599
edias@qc.aira.com

Me Mirabela Petruian

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

Peintre

Ghyslain Raymond

- Entrepreneur peintre
Tél.: (514) 861-3530
Cell.: (514) 572-3822
webmaster@grouptcl.com
- Peintre résidentiel, commercial, industriel
- Gypse, plâtre, etc...

Option Peinture inc.

- Tél.: (418) 265-6784
Tél.: (514) 688-6784
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 manufacturier 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

Lancôt Coudre-sol Design

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

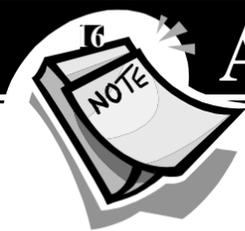
Planchers de bois

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-verniss
- Flottant-céramique-vinyle



WoodPro

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

- Directement du manufacturier
- Plancher bois franc de 3/4 à 5 pouces d'épaisseur, préverni
- Chêne rouge, érable, noyer, cerisier, frêne, merisier
- Bois laminé flottant et exotique
- Établi depuis 20 ans

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

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

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

Prêts

hypothécaires

Hypotheca AC

Courtier hypothécaire
Steeve Laperrière
Votre consultant en financement
Cell.: (514) 962-3131

- Achat, refinancement
- Pour bien plus qu'un simple taux

Multi-Prêts Hypothèques

Sotirios (Terry) Kilakos
Conseiller en financement hypothécaire
Tél.: (514) 680-4674
skilakos@multi-prets.com
www.tailoredrate.com

- Achat et refinancement de propriétés résidentielles, multi-logements, commerciales
- Un guichet unique qui donne accès à plus de 20 institutions financières

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
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

Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télec.: (450) 616-3948

- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

Sauveur de vie

SLN Canada

Tél.: (514) 951-9201
Le détecteur de fumée intelligent

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

Sécurité incendie

Sécurité Pro Action Métropolitaine

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

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

Serrurier

Serrurier Lionel Locksmith

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

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

Services financiers

Univesta

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

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

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

L'APQ invite les propriétaires à mieux ajuster leurs loyers au prix du marché en 2009

L'APQ invite les propriétaires de logements locatifs du Québec à apporter des ajustements de loyers à la hausse pour l'année 2009, en vérifiant la situation du marché de leur secteur. L'APQ croit aussi qu'une hausse de 2 % à 7 % en moyenne ne serait pas exagérée, en se basant sur l'Indice du prix à la consommation, qui se situera encore au-dessus du 2 % en 2008. Toutes ces hausses ne tiennent pas compte des travaux majeurs effectués

dans les immeubles et qui exigent un calcul différent.

« Nous invitons les propriétaires à bien analyser leur propre situation, voir à ajuster les loyers à la hausse tout en continuant à donner un excellent service à leurs locataires, s'ajuster au marché de leur secteur, tout en apportant un bon entretien à leurs immeubles », laisse savoir le président de l'organisme, Martin Messier.

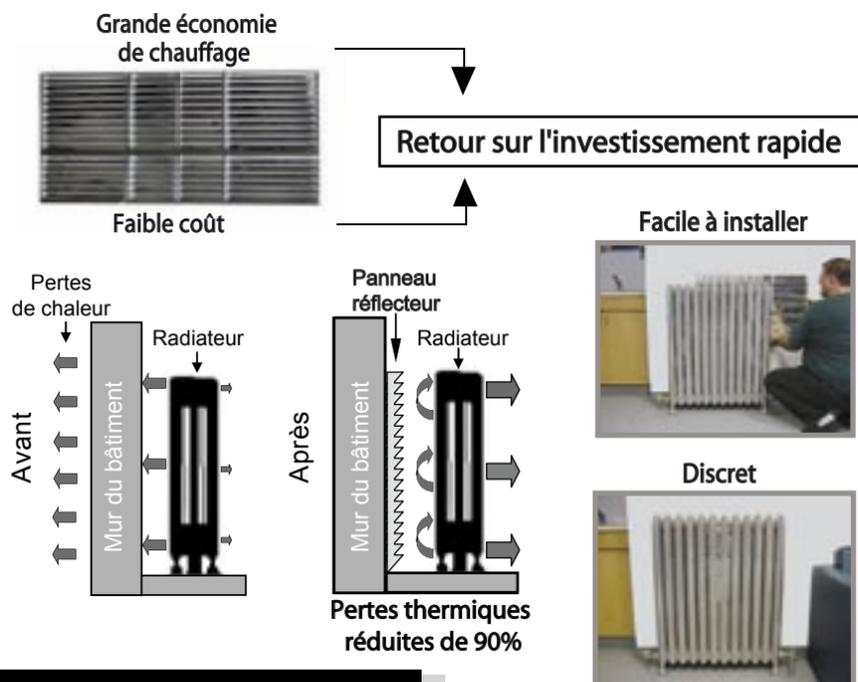
« Cependant, nous déplorons encore une fois que la Régie du logement soit forcée d'appliquer une méthode de fixation des loyers absolument désuète, dépassée, et nos gouvernements se plaisent encore dans l'immobilisme en laissant traîner une situation qui envenime continuellement les relations entre propriétaires et locataires, avec des ajustements de loyers complètement rétrogrades. L'exemple du taux d'augmentation calculé pour les travaux majeurs est le plus éloquent alors que la Régie prévoit un autre montant ridicule de 3,33 \$ par mois pour chaque tranche de

1 000 \$ de travaux. « Tout un calcul pour encourager les propriétaires à entretenir leurs immeubles », précise davantage le porte-parole de l'APQ. « Plus ça change, plus ça se ressemble ! »

Il ajoute: « Nous disons toujours qu'il faut faire confiance au libre marché comme c'est le cas dans les autres secteurs d'activités. Le propriétaire privé de logements locatifs est un entrepreneur qui ne doit pas risquer de perdre ses clients (locataires) en haussant exagérément ses prix, mais il ne doit pas non plus mettre en péril son entreprise en étant empêché d'hausser normalement ses revenus ».

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

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



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



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

BMR le groupe
MATCO RESTAURANT

9275 boul. Langelier
Montréal, Québec
H1P 2Z9

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

4320 Rte 132
Ste-Catherine, Québec
J5C 1V9

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

215 rue Brébeuf
Beloeil, Québec
J3G 4V8

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 téléc. au 514-326-8446
pour en savoir PLUS !

LOGIS-TECH
GESTION IMMOBILIÈRE INC.

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

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

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

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

Le Québec se démarque encore une fois avec une hausse de ses mises en chantier en décembre 2008

Au total, 2 747 mises en chantier d'habitations ont été enregistrées au Québec en décembre dernier, selon la dernière enquête de la SCHL qui a été faite dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, soit 3 % de plus que durant la même période l'an dernier (2 668 mises en chantier). La construction résidentielle se porte

donc encore bien au Québec.

Par contre, environ le même nombre d'habitations ont été mises en chantier en 2008, si on compare avec 2007, soit 41 554 habitations pour les 12 mois de 2008, contre 40 885 l'année précédente. On note que la construction résidentielle a diminué de 5 % mais celle des logements collectifs a progressé de 6 %. Une augmentation qui se fait sentir pour le total des agglomérations de 10 000 habitants et plus, mais dans les centres urbains

de 50 000 à 99 999 habitants, on aura constaté une baisse de 10 % pour tous les segments.

Les mises en chantier dans le segment des logements collectifs a été en forte progression en décembre 2008 (27 %) si on compare avec le même mois l'an dernier. À l'exception de Trois-Rivières qui a enregistré une diminution de -26 %, toutes les RMR ont récolté des augmentations importantes. Entre

autres, les régions de Montréal et Gatineau ont affiché des hausses de 9 % et 11 % respectivement.

Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec a déclaré : « La croissance de la construction de logements collectifs observée en 2008 est attribuable à deux facteurs principaux : une demande grandissante d'habitations plus abordables (copropriétés, maisons en rangée) et une offre soutenue de résidences pour aînés. »



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.



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



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 RÉÉMAILLAGÉ
DE LA BAIGNOIRE



Travail garanti

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

(450) 928-9934

(514) 928-9934

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.



Redresseur
de courant
AC 120V 60Hz
DC 9V 50mA

Anode de
Titane

Le système
Corro-Protec a le
meilleur niveau
d'efficacité

Contactez-nous
dès aujourd'hui!

www.corroprotec.com
1 877 838-1871

Distribué par :



GROUPE MABURCO
www.maburco.com



C'est à Laval que le taux d'inoccupation est le plus élevé

Dans les immeubles de 100 logements et plus



C'est à Laval et la Rive-Nord de Montréal qu'on retrouve le plus haut taux d'inoccupation dans les immeubles de 100 unités et plus, alors qu'il était de 8,4% en octobre 2008. Pour une comparaison, le taux pour tous les immeubles (3 logements et plus) était de 1,8 % toujours pour la même région.

On constate cependant, même si c'est encore très élevé, que les immeubles de 50 à 99 unités, avait un taux d'inoccupation de 4,4 % pour le secteur Laval/Rive-Nord.

Sur la Rive-Sud de Montréal, 2,3 % des logements sont vacants dans les immeubles de 50 à 99 unités; et 3,5 % dans les immeubles de 100 unités et plus (enquête d'octobre 2008 de la SCHL).

Enfin, dans la RMR de Montréal, on a enregistré un taux d'inoccupation de 4,0 % dans les immeubles de 50 à 99 unités; et 3,0 % dans les immeubles de 100 unités et plus.

Cristal
CONTRÔLES

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.



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

Nos solutions :

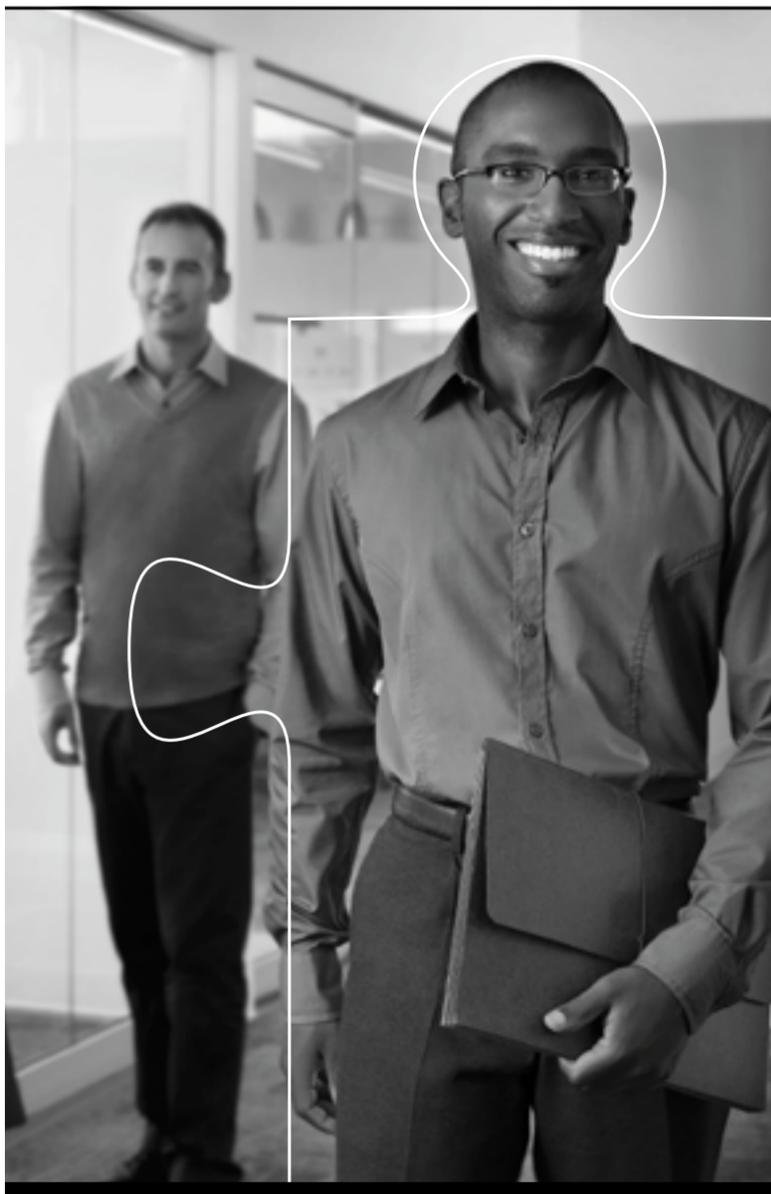
- Contrôle de la consommation
- Contrôle de la pointe
- Régulation des températures
- Abaissement
- Horaires
- Et plus...

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



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



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

Grâce au partenariat entre La Personnelle et l'**Association des propriétaires du Québec**, vous avez droit à une assurance de groupe auto et habitation qui inclut des tarifs préférentiels et un service exceptionnel.

Demandez une soumission :

1 888 GROUPES

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

lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle
Assurance de groupe auto et habitation

Le marché de la revente dans le Grand Montréal : quand on se compare, on se console !

Le nombre de transactions conclues dans la région métropolitaine de Montréal en décembre 2008 a diminué de 29% en comparaison avec la même période en 2007. Par contre, le marché immobilier de cette région a bien performé en 2008, avec près de 41 000 transactions, une baisse de 7 % par rapport à l'année 2007.

« La confiance des consommateurs, qui est un facteur clé de la vigueur du marché immobilier, a été affectée récemment en raison du bombardement constant de nouvelles sur l'instabilité de l'économie. Toutefois, les Montréalais devraient être encouragés par l'ensemble des résultats de 2008, qui arrive au second rang des années les plus actives du marché immobilier à Montréal en terme de ventes. De plus, il est important de noter que les résultats de notre récent sondage sur les intentions d'achat et de vente nous indiquent que les intentions d'achat sont similaires à l'année dernière », a laissé savoir Michel Beauséjour, chef

de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal, qui a rendu ces chiffres publics récemment.

La CIGM mentionne qu'il est intéressant de constater que les prix ont continué d'augmenter en 2008, et si on se compare aux marchés de Vancouver, Calgary ou Toronto, où les prix des ventes ont diminué de façon spectaculaire, on peut encore apprécier notre marché Montréalais.

Le marché des copropriétés s'est mieux comporté en 2008 avec un nombre presque identique de transactions qu'en 2007, qui avait été une année record. Les ventes de maisons unifamiliales ont diminué de 10 % et celles des plex de 9 % en comparaison avec 2007. Le nombre d'inscriptions total a cependant été supérieur à 7 % sur celui de l'an dernier.

Pour ce qui est des intentions d'acheter (sondage pour le compte de la CIGM), des ménages de la région métropolitaine de Montréal questionnés, 5 % d'entre eux ont démontré cet intérêt en 2009, la même proportion qu'en 2008.



La Régie du logement estime que les propriétaires devraient hausser leurs loyers de 0,6 % pour l'année 2009

Eh oui ! La Régie du logement estime que les propriétaires devraient hausser leurs loyers de 0,6 % en 2009, si le logement est chauffé par le locataire, et s'il n'y a pas de travaux qui ont été effectués au logement ou à l'immeuble.

En ce qui concerne les logements chauffés à l'électricité par le propriétaire, la Régie estime que l'augmentation devrait être de 0,8 % en moyenne; pour les logements chauffés au gaz (1,8 %); les logements chauffés au mazout (5,1 %).

Dans le cas des travaux majeurs, la Régie du logement va se montrer encore moins généreuse cette année, en accordant un maigre 3,33 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux réalisés, alors que l'an dernier, elle devait accorder 3,58 \$.

La Régie du logement tient à préciser : « La Régie rappelle que

ces moyennes d'augmentation ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Dans certains cas, les dépenses d'exploitation pour un immeuble en particulier pourraient justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. »

L'APQ a réagi à la Régie du logement en suggérant aux propriétaires d'apporter des hausses de 2 % à 7 % de loyers en 2009. Elle met également au service des propriétaires son propre formulaire de calcul qu'on peut obtenir en communiquant au 1-888-382-9670; ou en visitant le site Internet de l'Association www.apq.org. Il s'agit d'un fichier excel qui peut être transféré dans son propre ordinateur, un outil qui peut permettre au propriétaire de créer une hausse de loyer qui reflétera davantage une bonne gestion de ses investissements.



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!**