

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 10

Octobre 2008

Le Propriétaire

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

La cueillette d'informations sur un candidat en vue de la location d'un logement est une étape capitale dans le processus de location

lisez la chronique de Me Jean-Olivier Reed en page 3

Profitez des formations gratuites pour les membres de l'APQ dans plusieurs villes du Québec !

la liste complète en page 11

Mot de l'éditeur

Comme membre de l'APQ, profitez d'une source importante de renseignements pour gérer vos immeubles

As Member of the APQ you should take Advantage of an Important Source of Information to Manage your Dwellings

Vous pouvez recevoir gratuitement votre journal par courriel : journalelectronique@apq.org





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**



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

Les mises en chantier ont diminué en août 2008 dans la plupart des régions du Québec

Dans les centres de 10 000 habitants et plus au Québec, la construction résidentielle a diminué en août 2008, si on compare les résultats à la même période l'an dernier. On note 2 869 mises en chantier au cours du mois dernier, représentant un recul de 11 % durant la même période en 2007.

Les chiffres ont été fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à partir de son enquête mensuelle.

Le cumul de l'année avec le mois d'août porte les mises en chantier à 26 413, soit une légère hausse de 1 % comparativement aux huit

premiers mois de 2007.

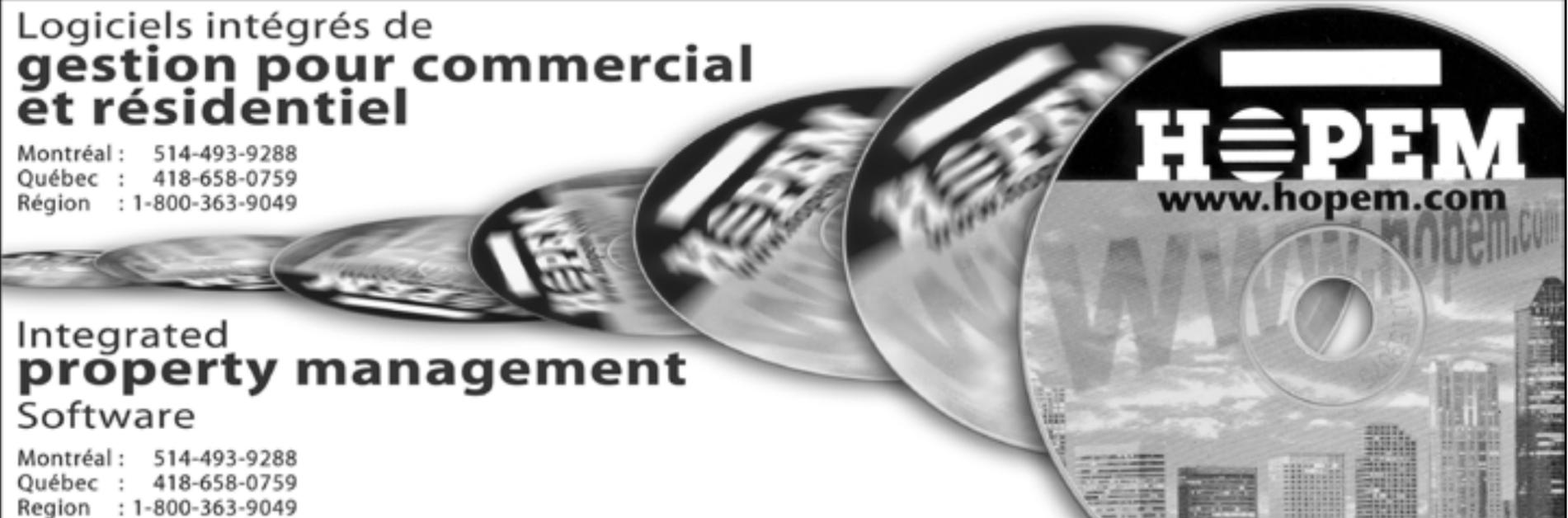
« Le bilan des huit premiers mois correspond tout à fait aux prévisions que nous avons publiées il y a un an. Nous nous attendions à un rythme de mises en chantier plus faible. Cependant, le contexte économique et démographique récent ne militait pas en faveur d'une chute importante », note Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Une baisse des mises en chantier ont été enregistrée dans toutes les régions du Québec en août dernier, à l'exception des régions de Gatineau et Trois-Rivières.

Recevez votre journal par courriel !

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

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



**Integrated
property management
Software**

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

Chronique juridique



Me Jean-Olivier Reed

La cueillette d'informations sur un candidat en vue de la location d'un logement est une étape capitale dans le processus de location

Lorsqu'un logement se libère, soit à la fin du bail ou par le départ prématuré d'un locataire, la majorité des propriétaires prennent tous les moyens pour relouer le plus rapidement possible leur logement pour éviter des pertes financières et ce, à juste titre. Par contre, cet empressement ne signifie pas pour autant qu'il faille signer un bail à l'aveuglette avec un candidat sans prendre aucune précaution pour connaître l'historique de votre futur locataire. Passer par-dessus cette étape est très risqué et même téméraire en 2008 au Québec.

En effet, dans le cadre de ce processus de sélection, il ne faut jamais oublier qu'il est impératif de prendre toutes les informations possibles sur le candidat afin de se faire une bonne idée de celui-ci et décider s'il est un bon candidat.

À ce titre, vous devez, dans un

premier temps, procéder à une enquête sur le crédit du candidat pour connaître les habitudes de paiements du locataire. À la vue d'un mauvais rapport, n'hésitez pas à refuser le candidat immédiatement et par écrit si possible afin d'éviter toutes confusions. D'autre part, pour se conformer aux règles d'accès à l'information, vous devez, au préalable, faire signer un formulaire de consentement au candidat pour procéder à cette enquête de crédit. L'association des propriétaires du Québec suggère d'utiliser leur formulaire le plus récent afin d'éviter tout problème quant au type de consentement donné par le candidat. Les renseignements nécessaires pour faire l'enquête sont le nom, l'adresse et la date de naissance. Toutes autres informations sont superflues et le locataire n'a pas à les fournir.

Aussi, vous devriez vérifier le comportement du candidat en tant que locataire avec les références de l'ancien propriétaire. Par contre, ces informations peuvent être parfois biaisées en raison du

désir du propriétaire de se débarrasser du locataire troublant ou d'une mise

en scène d'un ami du candidat qui personnalise un ancien propriétaire. Ces références doivent donc être considérées dans leur ensemble avec les autres informations et non comme unique source d'information.

Enfin, un détour par la Régie du logement s'impose pour vérifier si le candidat n'a pas à son actif, des causes rendues contre lui qui justifieraient le rejet de sa candidature. Des postes d'ordinateurs sont mis à votre disposition pour ces recherches dans tous les bureaux régionaux de la Régie du logement. Si vous ne pouvez vous déplacer, l'APQ peut faire cette vérification pour vous moyennant des frais minimes.

Ne pas procéder à l'une ou l'autre de ces étapes pourrait vous faire manquer un détail d'importance pour décider de façon éclairée s'il constitue un bon candidat.

Enfin, si votre candidat vous semble convenable, il vous est possible d'exiger le premier mois de loyer. Prenez le temps d'écrire dans le bail que le premier mois de loyer est exigé.

Cette clause deviendra alors une condition de validité du contrat. Advenant le cas où

le locataire ne paie pas le premier mois d'avance avant le début du bail, vous pouvez lui refuser l'accès au logement et trouver un autre candidat. En effet, si le paiement du 1^{er} mois est une condition pour que le bail soit valide, le non respect de cette clause pourrait permettre au propriétaire de prétendre que le bail n'est pas valide et refuser l'accès au locataire.

Dans tous les cas, il est absolument nécessaire de ne pas signer le bail ou de remettre les clés avant de faire ces vérifications parce qu'un retour en arrière est impossible.

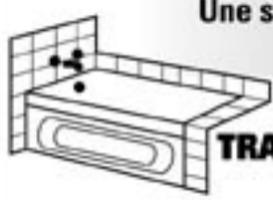
Vous pouvez constater qu'il y a plusieurs outils à votre disposition pour vérifier l'historique d'un candidat, utilisez-les car cela vous permettra peut-être d'éviter plusieurs désagréments.

Certaines situations peuvent être moins évidentes que celles exposées ici, ainsi, nous vous suggérons de communiquer avec un avocat pour vous diriger adéquatement dans votre décision.



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

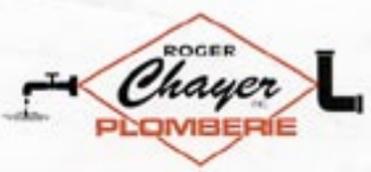
Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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



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



INSTALLATION
Balcons, marches, limon, rampes, auvents, fascia et soffite

FABRICATION
Balcons, planchers de remorque, marches et panneaux composites

Depuis 1963

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

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

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

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

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



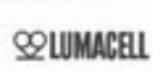
www.nedco.ca



Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

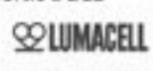


Subvention de **16\$** / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL



Subvention de **4\$** / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

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



Mot de l'éditeur



Martin Messier

C'est bien connu que depuis plusieurs années, les membres de l'APQ ont toujours eu l'opportunité de profiter gratuitement des précieux conseils, avec des avocats et conseillers juridiques spécialisés, qui ont une forte

Comme membre de l'APQ, profitez d'une source importante de renseignements pour gérer vos immeubles

expertise dans l'immobilier résidentiel et dans les représentations au niveau de la Régie du logement.

Votre Association et son service juridique sont toujours à la fine pointe de l'évolution du droit qui touche l'immobilier résidentiel, avec des avocats qui ont plusieurs années d'expérience.

Nous avons vu l'importance (suite au souhait de plusieurs de nos membres), de mettre sur pied des formations qui sont gratuites pour nos membres en règle, et cette formule a pris de l'ampleur avec les dernières années. Nous tenons maintenant ce genre de formation fortement

recherché dans plusieurs villes du Québec, afin de favoriser la participation de plus de propriétaires possible. La formule est gagnante.

Des propriétaires en grand nombre ont déjà suivis ces formations données par les avocats, sur des sujets aussi importants que de pouvoir détecter les pièges dans la location, de bien remplir un bail avant la signature du locataire, de prendre tous les moyens pour bien se protéger, et obtenir le plus possible de chances de succès dans une audition devant la Régie du logement.

Les lois sont complexes dans le domaine de la location

résidentielle au Québec, et comme propriétaire, notre degré de connaissances peut faire toute une différence.

Nous vous invitons à vous inscrire dans les différentes formations qui se tiendront dans votre région au cours des saisons 2008-2009, et le meilleur conseil à vous donner, est de réserver rapidement, car les places sont vraiment limitées.

As Member of the APQ you should take Advantage of an Important Source of Information to Manage your Dwellings

It is well known that for the past several years members of the APQ have always had the opportunity to freely take advantage of precious advice, with lawyers and specialized legal advisers, who are true experts in residential real estate and in representing clients before the Rental Board.

Your association and its legal service are always at the forefront of legal developments concerning residential real estate with lawyers who are having several years of experience.

We have seen the importance (following the request made by several of our members) of establishing free training sessions for our regular members, and this formula has taken its full potential in the last few years. We now provide these training sessions, which

are in high demand, in several cities of Quebec, in order to enhance participation by as many landlords as possible. It is a winning formula.

Many landlords have already taken these training sessions given by lawyers on subjects ranging in importance going from being able to detect the traps in renting, to well filling out a lease before the signature of the tenant, to taking the necessary measures to protect oneself well, all of this in order

to obtain as many chances as possible for success in a hearing before the Rental Board.

Legislation is complex in the Quebec residential rental sector, and for landlords the degree of their knowledge of things can make a big difference.

So, we invite you to register for the different training sessions that will be held in your region during the 2008-2009 season, and the best advice that we can give you is to reserve quickly because seats are really limited.

Il est maintenant possible de recevoir votre journal par courriel à tous les mois !
journalelectronique@apq.org

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

Volume 24, numéro 10
 Octobre 2008

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
 9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
 Martin Messier

Rédaction et mise en page
 9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
 Payette & Simms

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
 Martin Messier

Responsable du journal
 Berthold Lévesque

Surintendant:
 Jean Côté

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

Personnel de bureau
 Céline Achambault
 Monica Popescu
 Angénie Inelus

Conseillers
 Germaine Régnier
 Gérald Leblanc
 Diane Gagnon
 Lyssa Gaudette
 Pierre Maurais

Qu'arrive-t-il en cas de décès d'un locataire ?



Me Bill Kostopoulos

En cas du décès d'un de vos locataires, la personne habitant avec lui, peut effectivement devenir locataire. D'une part, il doit continuer d'occuper le logement concerné et d'autre part, il doit aviser le propriétaire dans les deux (2) mois suivant le décès.

Si la personne habitant avec le locataire n'a pas avisé le propriétaire de son intention dans les deux (2) mois du décès, le

liquidateur de la succession ou un héritier, peut, dans le mois suivant l'expiration du délai de deux (2) mois, mettre fin au bail tout en remettant au propriétaire un avis d'un mois¹.

En effet, si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou un héritier, peut effectivement mettre fin au bail. Pour résilier le bail, il doit faire parvenir au propriétaire, dans les six (6) mois du décès, un avis de trois (3) mois. Par conséquent, il doit payer le loyer pendant ces trois (3) mois.

Contrairement à la croyance populaire, il est important de souligner, qu'en effet, le décès du locataire n'emporte pas la résiliation du bail².

¹ Article 1938 al.2 du *Code civil du Québec*

² Article 1884 du *Code civil du Québec*

Wat Happens when a Tenant Dies ?

When one of your tenants dies, the person living with him/her can in fact become tenant himself. On the one hand, he must continue to occupy the apartment in question and, on the other, he must give notice of this to the landlord within two (2) months following the death [of his/her partner/spouse].

If the person living with the tenant has not given notice to the landlord of his intention within two (2) months following death, then the liquidator of the succession or an inheritor, may, in the month following expiration of the delay of two (2) months, put an end to the lease by giving notice to the

landlord one month in advance¹.

Indeed, if no-one lives with the tenant at the time of his death, the liquidator of the succession or an inheritor may in fact put an end to the lease. In order to terminate the lease, he must have delivered a notice of three (3) months to the landlord within six (6) months following death. Consequently, he must pay the rent during these three (3) months.

Contrary to popular beliefs, it is important to underline that, in fact, the death of the tenant does not imply termination of the lease².

¹ Article 1938 al. 2 of the *Quebec Civil Code*

² Article 1884 of the *Quebec Civil Code*



Énergie directe
Services résidentiels

www.directenergy.com

Appelez les experts en réparation d'électroménagers

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



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

Appelez au

514-269-0072

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

* Certaines conditions s'appliquent. Les noms Direct Energy^{MC} et Direct Energy Essential Home Services, ainsi que le logo de l'entreprise sont des marques de commerce de Direct Energy Marketing Limited.

Pourquoi ne pas recevoir votre journal par courriel ?

journallectronique@apq.org



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 Habitacion"

Membre de / Member of "l'Ordre des Administrateurs Agréés du Québec"

En affaire depuis 15 ans / In business since 15 years

Décoration

Décor Pink

Sylvie Bergeron
Tél. : (819) 777-6445
1630, chemin Pink, Gatineau
www.decorpink.ca

- Résidentiel et commercial
- Tapis et vinyle coussiné
- Céramique et tuile
- Stores, rideau, bois franc, papier peint, couvre-lit, et douillettes
- Et plus encore...

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

Rénovation

Les Constructions M. Descôteaux

Tél. : (819) 962-4992

- Toitures et rénovations
- Revêtement extérieur
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- RBQ : 8301-0595-59



Me Robert Soucy a échangé avec les propriétaires présents.

Formation de l'APQ à Gatineau

Il est toujours important d'aviser un locataire par écrit et non verbalement

Devant un groupe de propriétaires de Gatineau, Me Robert Soucy, avocat de chez Messier, Soucy Avocats et conseiller juridique de l'APQ, a provoqué un grand intérêt alors qu'il tenait une formation sur les travaux d'entretien et les travaux majeurs dans un immeuble à logement, et les règles à suivre.

Devant cet auditoire attentif, une soirée qui avait été organisée par Mme Lyssa Gaudette, directrice adjointe de l'APQ, section Outaouais, le conférencier a pu passer plusieurs messages en invitant les propriétaires à être prudents lorsqu'il faut aviser les locataires en cas de travaux majeurs et les délais à respecter pour éviter des problèmes devant la Régie du logement.

« Quand il y a des règles du jeu, il faut les connaître, pour éviter

de se faire piéger, » a laissé savoir Me Soucy, tout en donnant les différences entre des travaux d'entretien et des travaux dits majeurs.

Aussi, il est important de savoir que le propriétaire a une obligation de résultat pour l'état de son immeuble et ses logements, même s'il n'a pas commis de faute, lorsqu'il faut faire face à la Régie du logement.

Le conférencier a donné certains exemples de problèmes de locataires dont les propriétaires ont dû vivre des expériences assez douloureuses devant la Régie du logement, en tenant à bien préciser cependant que 98 % des locataires avaient de bons comportements, mais qu'il est important d'être bien informé sur les trucs des mauvais locataires même si cela représente la minorité, afin de poser les bons gestes pour se protéger.

ROYAL LEPAGE
VALÉE DE L'OUTAOUAIS
819.664.1197
Tél. : 819.561.0223
Fax : 819.561.3167
danis.ca@videotron.ca
www.charlesdanis.ca
Charles Danis
Agent immobilier affilié

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE
Thierry Vicente, B.A.A., M.C.P.
Agent immobilier affilié
Conseiller en financement hypothécaire
Cell. 819 962-3030
Tél. : 819 778-8338
thierry@multi-prêts.com
www.multi-prêts.com/thierryvicente
Un service gratuit
7 jours sur 24
Le meilleur taux, dans votre intérêt
Membre de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités
CAAMP ACCHA

Karen Côté
Conseillère autonome
Conseillère en sécurité financière
421, boul. Maloney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 2N8
Tél. : 819 669-9376, poste 211
1 866 669-7076
Téléco. : 819 669-2336
karen.cote@sfl.qc.ca
www.maccorp101.ca
Une planification globale qui comprend :
- Protection du patrimoine familiale (En cas de décès, d'invalidité, de maladies graves)
- Financement hypothécaire
- Préparation de la transmission générationnelle
Il m'est toujours agréable de partager mon savoir ainsi que celui des associés experts (Fiscaliste et Planificateur Financier) du cabinet dont je fais partie.
SFL
Société de services financiers

Un programme d'aide existe pour un logement accessoire ou un pavillon-jardin

Il existe une aide financière pour la création de logements accessoires ou pavillons-jardins à l'intention des aînés et des adultes handicapés à faible revenu afin que ces personnes puissent demeurer dans leur milieu en toute autonomie, à proximité de leurs parents et amis.

Cette aide financière est possible grâce au Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) de la SCHL.

Le logement accessoire, communément appelé logement autonome de parents, désigne un appartement autonome distinct situé à l'intérieur d'une maison existante, ou encore, un ajout à une maison. Les caractéristiques principales : une cuisine et une salle de bain complètes, avec une entrée séparée.

Lorsqu'on parle de pavillon-jardin, il est question d'un logement distinct mais qui n'est pas rattaché à la résidence principale,

et est construit sur le même terrain. On surnommait ce genre d'habitation autrefois, de logement intergénérationnel alors qu'il était créé pour loger un parent âgé du propriétaire-occupant. Comme le logement accessoire, le pavillon-jardin est un logement autonome.

Pour connaître les conditions d'admissibilité ou le montant maximum prêté, il faut visiter le site Internet de la SCHL, www.schl.ca ou appeler au 1-800-668-2642.

Profitez des formations gratuites de l'APQ, c'est gratuit pour les membres !

tous les détails en page 11

La SCHL tiendra ses conférences annuelles sur les Perspectives de l'habitation en novembre 2008 à Montréal et Québec

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a annoncé les dates officielles de ses conférences annuelles sur les perspectives de l'habitation, qui auront lieu au Palais des congrès à Montréal, le 14 novembre 2008, de 7 h 30 à 11 h 30, et au Capitole de Québec, le 18 novembre 2008, de 7 h 30 à 11 h 30.

Ces conférences de la SCHL obtiennent habituellement de bonnes participations, et sont des occasions d'affaires pour les participants qui sont reliés directement ou indirectement au secteur de l'habitation résidentielle au Québec.

La SCHL laisse savoir que l'information qui sera dévoilée en primeur lors de ces conférences aidera à mieux comprendre l'avenir du marché résidentiel, tout en permettant de faire le point de façon éclairée sur les tendances et les perspectives d'affaires.

Pour assister aux conférences : www.schl.ca/inscriptionconferences.

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

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

1 888 Bétonel
www.betonel.com

BÉTONEL
Sélection V.I.P.

100% ACRYLIC INTERIOR LATEX
Peinture 292-110
Volume 2,78L

Chronique juridique



Me Robert Soucy

La Régie du logement rejette une réunion de demandes exigée par un locataire

La demande principale du locataire en est une de diminution de loyer de 213 \$ par mois et en dommages sur un montant de 34 600 \$. Le locataire soutient qu'il n'a pas la jouissance paisible des lieux à cause du bruit des ascenseurs et aussi avoir été blessé à la suite d'un problème d'ascenseur. La demande du locataire a été produite 4 jours après celle de la locatrice.

La locatrice a produit une demande en résiliation de bail et éviction du locataire fondée sur le non-paiement du loyer. Au moment de sa demande, la locatrice réclame 1 065 \$ représentant le loyer du mois de mai 2008 ainsi que le loyer dû au moment de l'audience. À l'audience, le 23 juin 2008, mai et juin sont dus pour la somme totale de 2 130 \$.

Le locataire demande de réunir les deux dossiers de non-paiement et de diminution du loyer et de dommages en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Régie du logement¹.

L'argumentation de la locatrice

Le procureur de la locatrice demande au tribunal de rejeter

la demande de réunion des deux dossiers. Il soutient qu'il n'est pas possible de réunir convenablement les deux demandes. Les objets de chacun des deux dossiers sont différents et reposent sur des modes d'enquêtes foncièrement différents. L'enquête dans le dossier où le locataire est en demande va requérir beaucoup plus de temps. Le locataire pourrait être des mois sans payer son loyer. Il n'y a aucun intérêt à ce que les deux causes soient entendues en même temps. La loi est d'ordre public et le locataire peut déposer son loyer au greffe du tribunal mais il doit suivre la loi qui exige une audition des parties avant d'ordonner le dépôt du loyer. Le procureur soutient aussi que le locataire tente d'obtenir une date d'audience plus rapidement pour son dossier de diminution et de dommages.

La décision de la Régie

Le régisseur a rejeté la demande de réunion des deux dossiers en ces termes :

« Le locataire demande une diminution de loyer et des dommages. La locatrice veut obtenir le recouvrement du loyer et la résiliation du bail. Les questions en litige ne sont pas en substance, les mêmes. La preuve qui doit être administrée est complètement

différente pour chacun des dossiers. Il ne s'agit pas de matières qui peuvent être convenablement réunies en une seule. Le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de réunir les deux demandes et qu'il n'existe aucun risque de jugement contradictoire.

Par conséquent, chaque dossier suivra son cours selon la mise au rôle et la date que le maître des rôles jugera opportun. Il est vraisemblable que la demande de la locatrice soit entendue plus rapidement que celle du locataire vu le caractère d'urgence appliqué à ce type de demande. Le tribunal tient à souligner que le locataire ne peut se faire justice à lui-même et qu'il ne se trouve pas dans une situation où il peut opérer compensation. Le locataire peut toutefois éviter que la demande soit instruite en payant ce qu'il doit à cette dernière.² »

La demande de non-paiement du loyer et en résiliation a été remise au rôle

d'audience trois semaines plus tard soit en juillet 2008. Le locataire fût condamné à payer les loyers dus et son bail a été résilié par la Régie du logement.

¹ L.R.Q. c. R-8.1

² R.L. 31 080527 033 N 08 05 27

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

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

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

Spécialisation :
immeubles à revenus

514.726.5516
jclouette@royaljordan.com

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

Quand les nouvelles sont si excitantes... nous devons les partager avec tout le monde !

3one Media est heureux de vous annoncer une nouvelle association avec IAPQ. En utilisant notre nouvelle technologie courant porteur en ligne (CPL), nous sommes prêts à offrir le service Internet le plus rapide ET une série complète des meilleurs services à large bande (le tout sans nouveau filage dans votre bâtiment).

Si vous désirez savoir comment 3one Media peut améliorer vos services Internet, contactez M. Michael Di Lillo dès aujourd'hui au 514.704.0882.

De la prise à en ligne

3one media

Thermostats électroniques en réseau ...

Rallier le confort, la supervision et les économies

De plus en plus reconnus comme étant la norme sur le marché, les thermostats électroniques sont appréciés pour le confort qu'ils procurent, leur grande précision ainsi que pour leur efficacité énergétique.

Choisir d'installer ou de remplacer un ancien thermostat par un thermostat électronique est un choix payant dans la mesure où les économies d'énergie qu'il génère sont récurrentes et suffisamment élevées pour recouvrir son investissement rapidement. En fait, durant sa durée de vie, un thermostat électronique génère des économies allant de dix à vingt fois sa valeur initiale d'achat.

Afin de bénéficier du plein potentiel d'un thermostat électronique, il est utile de bien comprendre la provenance des économies d'énergie, qui se divisent en deux grandes catégories : le maintien d'une température stable et la programmation d'horaire.

Les thermostats bi-métal que

l'on retrouve encore sur le marché ainsi que dans plusieurs bâtiments existants laissent constamment la température varier d'environ 1,5 °C. Cette variation de température, en plus d'être inconfortable, est très coûteuse en énergie.

De nos jours, un thermostat électronique permet de maintenir une température stable à 0,5 °C. Cette différence dans la stabilité de la température procure des économies annuelles d'environ 10 % sur les frais de chauffage et augmente le confort de façon considérable.

Afin de maximiser les économies, on retrouve sur un grand nombre de thermostats électroniques la possibilité de programmer des horaires. Des études montrent que le fait de laisser la température d'une pièce s'abaisser ou augmenter de 1 °C pour une période de 8 heures génère environ 2 % d'économie en chauffage et en climatisation annuellement.

Par exemple, si votre zone de

confort en hiver se trouve à 22 °C et que vous laissez la température s'abaisser à 18 °C la nuit ainsi que lorsque vous êtes au travail, ce qui représente plus ou moins deux périodes de huit heures par jour vous économisez un supplément d'environ 16 % sur vos frais de chauffage. Ce principe s'applique aussi l'été pour la climatisation.

Toutefois, si l'on se fie aux études, la majorité des gens utilisent peu ou pas les horaires de leurs thermostats, soit parce que la programmation à même le thermostat est trop ardue ou parce que les horaires sont désactivés dès le premier inconfort par l'utilisateur et ne sont jamais remis en place.

Dans le milieu commercial et institutionnel, certaines zones contrôlées par des thermostats électroniques sont aussi souvent sans horaire étant donné le nombre important de thermostats devant être programmés.

Afin de contrer ces phénomènes, il existe depuis quelques années

Chronique énergétique

par Jonathan Cyr Morin, ing. jr
Cristal Contrôles Ltée
1-866-955-9590
jeymorin@cristalcontrols.com

des thermostats électroniques que l'on dit communicants. Le grand avantage est que la programmation des paramètres ainsi que leur supervision peuvent se faire entièrement à distance, à partir d'un ordinateur et d'un logiciel Windows ou même à partir d'une page web sécurisée.

Le réseau de thermostats peut être sans-fil ou filaire selon la situation et permet de programmer et de modifier des horaires sur des centaines de thermostats dans un bâtiment en seulement quelques minutes.

Avec l'accroissement des coûts de l'énergie, nous verrons de plus en plus de bâtiments qui utiliseront ce type de thermostats en réseau dans le cadre d'une stratégie complète de gestion d'énergie, l'objectif étant de développer une méthode simple pour superviser et assurer une utilisation ciblée de l'énergie dans l'atteinte d'un confort maximal des occupants.

Recevez votre journal par courriel !



Propriétaires
de la région de l'Outaouais,
devenez membres de
l'APQ

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec



**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



Berthold Lévesque

Selon les données du système MLS de la Chambre immobilière du Grand Montréal, le nombre de transactions immobilières a diminué de 6 % en août 2008 comparativement à la même période en 2007, dans la région métropolitaine de Montréal. Si on fait le bilan pour les mois de 2008, cette baisse se situe maintenant à 4 %.

Encore un très bon marché, celui de Montréal, alors que la progression du prix demeure constante, avec une hausse de 4 % du prix médian d'une maison unifamiliale en août 2008 par rapport à août 2007, pour s'établir à 225 000 \$. Le prix médian des copropriétés a augmenté de 3 % tandis que celui des plex a progressé de 5 %, toujours pour la même période.

Michel Beauséjour, FCA, et chef de la direction de la

Le nombre de transactions immobilières a diminué dans la région de Montréal mais encore moins que dans les autres régions du Canada

CIGM a déclaré : « La hausse raisonnable et régulière des prix confirme aux vendeurs et aux acheteurs que l'immobilier résidentiel demeure un bon investissement. »

Il devait ajouter : « De plus, les baisses de ventes que connaît le marché montréalais sont beaucoup moins élevées que celles d'autres grandes villes canadiennes, comme Calgary, Vancouver et Toronto où les fortes baisses enregistrées depuis le début de l'année se sont poursuivies en août, allant jusqu'à une diminution des ventes de 53,7 % à Vancouver. Le prix des propriétés commence même à diminuer à Calgary. »

Dans la région métropolitaine de Montréal, 2 685 transactions ont été conclues en août 2008, comparativement à 2 854 en août 2007.

Au 31 août 2008, le nombre d'inscriptions en vigueur était en hausse de 11 % par rapport à la même date l'an dernier.



M.C.M.E.L. Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium, balcons et marches en fibre de verre

LA SOLUTION POUR
Vos rampes en aluminium
(maison, duplex, immeuble)
AVEC OU SANS INSTALLATION

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

Estimation gratuite:
Contactez Alain Chai au 514.992.6307

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

SOLARCAN CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

SALLE DE MONTRE:
111, RUE DE LAUZON, BOUCHERVILLE, QC
TÉL.: (514) 877-8000 WWW.SOLARCAN.COM
LICENCE R.B.G.: 8272-5847-48

1 866 249-3988

Réservez maintenant pour les cours de formation APQ

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

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

Montréal

514-382-9670, poste 0

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

Voici la liste :

Lundi 20 octobre 2008

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Préparation d'un dossier et présentation devant la Régie du logement

Lundi 24 novembre 2008

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Les pièges de la location

Lundi 26 janvier 2009

Conférencier invité : (à venir), analyste principal de marché, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
Sujet : perspectives de l'habitation de la région de Montréal et du Québec, et les taux d'inoccupation

Lundi 16 février 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : La fixation du prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement

Lundi 23 mars 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Les travaux majeurs et les réparations d'un logement

Lundi 20 avril 2009

Conférencier invité : Bruno Desjardins, Conseiller, La Personnelle
Sujet : Les assurances : comment être bien protégé ?

Repentigny

450-581-8999

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

Voici la liste :

Mardi 27 janvier 2009

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

Québec

888-382-9670, poste 0

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

Voici la liste :

Lundi 19 janvier 2009

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

Gatineau

819-771-5224

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

Voici la liste :

Mercredi 21 janvier 2009

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

Mardi 14 avril 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Fixation du prix d'un loyer

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



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

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

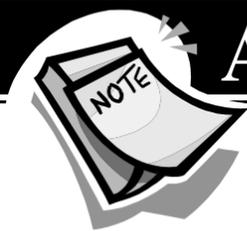
Avantages de la location

- Aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Pour toute réparation, vos locataires peuvent s'adresser directement à HydroSolution.
- Vous pouvez demander à HydroSolution de facturer directement vos locataires.

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

1 877 666-0064
(sans frais)
hydrosolution.com

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau



Acoustique de plancher

Finitec Canada

Tél.: (418) 889-9910
Sans frais: 1-888-838-4449
www.finitec-inc.com

- Réglez vos problèmes de bruit avec les membranes acoustiques Acousti-Tech
- Surpassent les normes acoustiques du Code National du Bâtiment
- Produits certifiés CCMC par le Centre National du Bâtiment
- Installation facile et rapide
- Pour tous les types de plancher

Agents immobiliers

Claude Marchand

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

- Immeubles à revenus et commercial

Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.
St-Hubert (Québec)
Courtier immobilier agréé
Bur.: (450) 656-9000
Cell.: (514) 992-4837

- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

Joanne Clouette M.B.A

Agent immobilier affilié
Re/Max Royal Jordan Inc.
Pointe-Claire (Québec)
Bur.: (514) 630-7324
Cell.: (514) 726-5516
jclouette@royaljordan.com

- Service personnalisé basé sur les résultats
- Près de dix ans d'expérience en gestion d'immeubles multirésidentiels (plus de 150 portes)
- Honoraires avantageux membres APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur. : (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux membres APQ

Normand Priest

Nathalie Wilson

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

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

Ronald Gosselin

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

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

Sylwia Czerwinska

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

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

Annonces

immobilières en ligne

Immo Axxess Real Estate

www.immoaxess.com

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

Appareils ménagers

Appareils ménagers

Outremont

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

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

Debsel Inc.

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

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

Les Armoires R.V

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

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

Assurances

La Personnelle

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

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

Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages

Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.

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

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

Services Financiers Le Cavalier inc.

Sylvain Le Cavalier
Tél. : (514) 253-9350
Cell. : (514) 690-6125
sylvain.lecavalier@sympatico.ca

- Assurance collective: Invalidité, Vie, Santé
- Régimes de retraite: Reer, Placements
- Analyse de vos besoins: sans frais pour les membres de l'APQ

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

Baignoires

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934

- Sans frais: 1-877-928-9934
- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963
Tél.: (514) 365-9630
Télé.: (450) 491-0888
fibrobalcon@videotron.ca
www.fibrobalcon.com

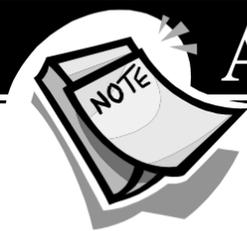
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres Riopel

Tél.: (514) 934-0385
Télé.: (514) 934-1732

- www.riopel.net
info@riopel.net
- Approuvées par Poste Canada
- Réparation, support technique
- Mail Boxes and Repairs



Calfeutrage

Calfeutrage Expert inc.

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

Calfeutrage Mega inc.

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

Calfeutrage M.G. inc.

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

Chauffe-eau

HydroSolution

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

Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

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

Couvreurs

Atelier L. Perron Couvreur

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

Couvertures Lachenaie inc.

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
- Cell. : (514) 703-6146
- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreur du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

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

Charara Électrique

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

Division 9168-6949 Québec Inc.

Koveko Électrique

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

Electricque Britton Ltée

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

Entrepreneur général

Technobrique inc.

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

Entretien général

ÉconoÉnergie

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

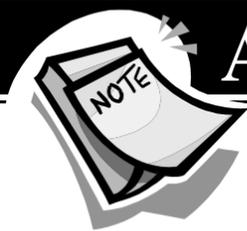
Les entreprises mdam

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

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

- Tél.: (514) 633-9925
- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58



Génératrice (entretien)

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

Évaluateur immobilier

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

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578

- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

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

NJK

Daniel Latendresse
11555 boul. Pierrefonds, Mtl
Tél.: (514) 886-8421

- Gestion d'immeubles
- Spécialisé aussi dans la rénovation

Huissiers de justice

Philippe & Associés

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

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, 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: membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Assurance hypothécaire
- Assurance santé

Noël Hémond

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

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

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

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

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

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

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

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

Inspec-Montréal

Tél.: (514) 915-5393
rufiange@inspec-montreal.com
www.inspec-montreal.com

- Inspection de bâtiments
- Résidentiel, commercial

Louis Guimond

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

- Inspection de bâtiments
- Résidentiel et commercial

Safco Inspection de Bâtiments inc.

Salvatore Lipari, ing.
Tél.: (450) 686-1051
Cell.: (514) 946-2252
www.safco.ca

- Pré-achat, pré-vente, refinancement, suivi des travaux
- Inspecteurs bilingues (rapports rédigés en anglais ou français)
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Montréal, Laval, Rive-Nord, Rive-Sud

Lavage à pression

Lavage Extrême

Patrick Lavallée, Stéphane Breton
Tél.: (514) 466-0469
www.lavageextreme.com
info@lavageextreme.com

- Lavage à pression à l'eau chaude
- Nettoyage de gommages collées sur béton
- Graffiti et plus

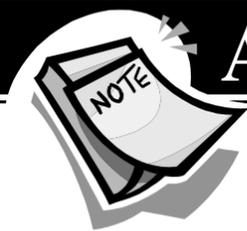
Location de logements

Claudya 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@cgcable.ca
- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

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

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

Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

G. Lesage
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237
- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse

Airtox inc.

Roger Legault
Tél. : (514) 645-6886, poste 222
- Les nettoyeurs professionnels de conduits d'air
- Résidentiel et commercial

Notaire

Me Eduardo Dias

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

Peintre

Ghyslain Raymond

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

Option Peinture inc.

Tél.: (418) 265-6784
Tél.: (514) 688-0129
www.option-peinture.com
- Résidentiel / commercial / int. /ext.
- Estimation gratuite / garantie 2 ans
- RBQ: 8346-3620-45
- La meilleure option au Québec

Peinture

Bétonel

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

Planchers

(couvre-planchers)

Décor Tapis Émard inc.

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

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

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

Lanctôt Couvre-sol Design

148, rue Boyer, St-Isidore
Tél. : (514) 875-1954
2025 chemin de Chambly, Longueuil
Tél. : (450) 647-1571
www.lanctot.qc.ca
- Le plus vaste choix de couvre-sols de toutes catégories en magasin
- Bois, plancher flottant, céramique et pierre, vinyle, tapis, revêtements commerciaux
- Plus de 125 ans de service
- Membre de la FQRS
- Membres RBQ et APCHQ

Planchers de bois

Bois Franc Laurentides

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

Planchers Décor Déco Surface

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

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

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Carole Vézina
Tél.: (866) 249-3099
sdm@solarcan.com
- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

Prêts hypothécaires

Financière First National SEC

Éric Bernard, Directeur régional (Développement des affaires)
Tél.: (514) 499-8900
Télé.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Télé. sans frais: 1-888-499-3955
eric.bernard@firsnational.ca
- Financement de propriétés à revenus multirésidentielles, industrielles, et commerciales; 200 000 \$ et plus
- Prêteur agréé par la SCHL

Hypotheca AC

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

Intelligence Hypothécaire

Courtier-hypothécaire.com
800, boul. St-Joseph Est, Montréal
Tél.: (514) 526-1314
- Refinancement multi-logements
- Hypothèque 2e rang sur vos immeubles (6 log et plus). Gardez vos bonnes conditions de financement. Taux comparable à celui de votre premier rang
- Résidences personnes âgées
- Prêt construction

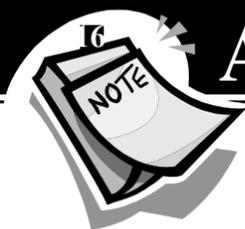
Multi-Prêts Hypothèques

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
- Téloc. : (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
- Téloc.: (450) 616-3948
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

Sécurité incendie

Sécurité Pro Action Métropolitaine

- Tél.: (514) 334-0616
- Cell. : (514) 802-1793
- info@securiteproaction.com
- On vous demande un Plan Sécurité Incendie ?
- Nous desservons tout le Québec
- Résidentiel, commercial, industriel
- Service 24 heures, 7 jours semaine
- Inspection du bâtiment CNB, CNPI
- Plan et procédure d'évacuation

Services financiers

Univesta

- Assurances et services financiers
- Esthel Gilbert
- Tél.: (514) 448-5749
- egilbert@univesta.ca
- Hypothèques: multi-logements, commercial, résidentiel
- Compte d'épargne: Banque ING du Canada
- Régimes enregistrés (REER, REEE, FERR), fonds de placement
- Assurance-vie, assurance invalidité et maladie grave

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél/Téloc.: (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

The Rental Board Rejects a Set of Requests Demanded by a Tenant

by Me Robert Soucy

The main request of the tenant is one for diminution of the rent of 213 \$ per month and for damage caused for an amount of 34 600 \$. The tenant maintains that he cannot peacefully enjoy the premises because of the noise made by the elevators and also that he has been wounded following a problem with an elevator. The tenant's request was submitted 4 days after the one of the landlady.

The landlady submitted a request for termination of the lease and the eviction of the tenant based on non-payment of the rent. At the time of her request, the landlady claims 1 065 \$ representing the rent for the month of May 2008 as well as the rent due at the time of the hearing. At the hearing, on the 23rd of June 2008, rent for the months of May and June is due, for a total amount of 2 130 \$.

The tenant demands that the two cases for non-payment and for the diminution of the rent and the damage done be taken together in virtue of article 57 of the Act respecting the Régie du logement¹.

The Reasoning of the Landlady

The landlady's attorney demands that the court rejects the request that the two cases be taken together. He maintains that it is not possible to handle both requests adequately together. The subject matter of each one of the two cases is different and based on investigative methods that are fundamentally different. The investigation in the case where the tenant submits his request will need much more time. The tenant could go months without paying his rent.

There is absolutely no advantage in that the two cases should be heard at the same time. The law is a matter of public order and the tenant can submit his rent at the Clerk's Office of the Court but he must follow the law which requests a hearing of the parties before ordering that the rent be deposited.

The attorney also maintains that the tenant attempts to obtain an earlier date for a hearing for his case dealing with diminution [of the rent] and with payment for the damage done.

The Decision of the Régie

The director [of the Régie] has rejected the request asking that both cases would be taken together in the following terms:

« The tenant asks for a diminution of the rent and for the payment of the damage done. The landlady wants to recuperate the rent and the termination of the lease. The questions of litigation are, in substance, not similar to each other. The proof that must be administered is completely different for each one of the cases. These are not subject matters that can adequately be taken together. The Court states therefore that the two requests cannot be taken together and that there is no risk of a contradictory judgment.

Consequently, each case will follow its course according to its place on the case list and the date which the master of the case list considers opportune. It is plausible that the landlady's request be heard more rapidly than the tenant's one, given the character of urgency applied to this kind of request. The Court wants to stress therefore that the tenant cannot do justice for himself and that he is not in a situation where he can have compensation obtained. The tenant may however avoid that the request be ordered by paying his due to the former.² »

The request for non-payment of the rent and for termination of the lease has been remitted on the hearing list three weeks later, i.e. in July of 2008. The tenant was sentenced to pay the rent due and his lease was terminated by the Régie du logement.

¹ L.R.Q. v. R-8.1

² R.L. 31 080527 033 N 08 05 27

La collecte des résidus verts sera possible partout à Montréal, pour les détourner ainsi de l'élimination



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

Le lancement officiel de la collecte des résidus verts pour les citoyens de Montréal a été faite par le responsable du développement durable et maire de l'arrondissement de Saint-Laurent, Alan DeSousa. Des arrondissements tels que Rosemont, La Petite-Patrie, Anjou offrent déjà le service à leurs contribuables, et a suivi le 1er septembre, l'arrondissement Saint-Laurent. Plus tard, cet automne, les autres arrondissements offriront également le service.

La collecte des résidus verts s'inscrit dans le Plan de gestion des matières résiduelles de l'agglomération montréalaise, qui a été rendu public en avril dernier.

« Ce nouveau service de collecte sélective permet maintenant aux citoyens de Montréal de récupérer leurs résidus verts, au printemps et à l'automne, et de les détourner ainsi de l'élimination. La collecte des résidus verts contribuera à l'atteinte des objectifs de la Politique québécoise de gestion des matières résiduelles 1998-2008 », a laissé savoir M. DeSousa.

Les résidus verts acceptés sont les résidus horticoles de nettoyage et d'autres travaux d'entretien paysager, les résidus de déchaumage du terrain, les résidus du potager et des arbres fruitiers et les petites branches. Ils sont déposés en bordure de rue, au même endroit que les ordures ménagères.



La force de votre groupe. L'avantage d'un meilleur prix.



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

Appelez. Comparez. Économisez.

1 888 GROUPES

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

www.lapersonnelle.com/apq



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

Pour participer,
demandez simplement
une soumission
à La Personnelle!

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


ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

Chronique financière



Noël Hémond

A peu près rien n'échappe à la flambée des prix ... surtout pas l'essence! Aussi, la morosité économique actuelle et la fluctuation incessante des marchés boursiers vous incitent-elles peut-être à faire des placements prudents. Mais si vous choisissez pour votre portefeuille non enregistré uniquement des instruments prudents comme des certificats de placement garanti, des obligations ou des titres hypothécaires, vous risquez de mettre en péril votre avenir financier.

La prudence financière est-elle risquée ?

En optant pour des placements « sûrs », vous vous privez de rendements futurs potentiellement supérieurs. Les rendements obtenus dans ces catégories de placement sont très faibles – habituellement en deçà de l'augmentation du coût de la vie –, et le revenu que vous en retirez est presque toujours entièrement imposable pendant l'année où il vous est versé. L'effet combiné d'une perte de rendement potentiel et de l'imposition de vos revenus de placement pourrait vous empêcher d'atteindre vos objectifs financiers à long terme.

La « sécurité » a un prix

Il est facile de comprendre pourquoi les placements « sûrs » attirent tant les investisseurs. La volatilité accrue des rendements boursiers pousse bon nombre d'entre eux à agir prudemment et à se tourner vers des placements

en espèces ou des instruments du marché monétaire. Personne n'aime les périodes de turbulence, mais les investisseurs qui maintiennent le cap sur le long terme et conservent leurs placements ont tout à gagner. Jouer « sûr » a un prix – mais chaque investisseur a sa propre définition de ce qui est « sûr » et de ce qui ne l'est pas, selon son niveau de tolérance au risque. Une chose est certaine toutefois : pour obtenir un rendement raisonnable sur vos placements, vous devez accepter certains risques de marché, et tout particulièrement si vous voulez obtenir dès maintenant une véritable croissance qui déjouera l'inflation courante. En adoptant une approche trop défensive, vous risquez de compromettre la croissance future de votre portefeuille. Les marchés bougent rapidement – sans qu'on ne s'y attende bien souvent – et nous

n'avons pas le temps de réagir pour profiter des occasions qui passent.

La diversité est la clé

La meilleure façon d'augmenter votre revenu futur, de contrer l'inflation et d'atteindre vos objectifs financiers à long terme est de diversifier votre portefeuille. Assurez-vous d'investir dans les trois catégories d'actif (espèces, revenu fixe et actions) et d'incorporer des instruments à rendement élevé comme des fonds d'obligations et des fonds d'actions. Vous devez de plus tenir compte de votre tolérance au risque et de votre horizon de placement pour atteindre vos objectifs financiers et personnels.

Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier

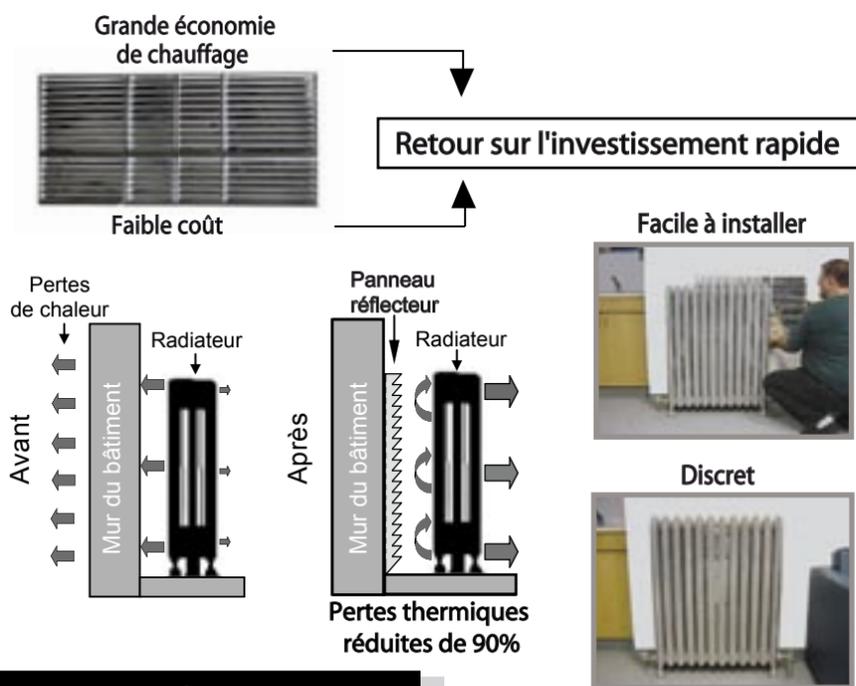
Groupe Investors Inc.

Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tel: 514-817-3483

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



Commandez le logiciel intelligent de l'APQ pour faire vos enquêtes de crédit !

Propriétaires
de la région de Lanaudière,
devenez membres de
l'APQ

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec

Information Gathering on a Candidate Seeking to Rent an Apartment is a Capital Step in the Rental Process

by *Me Jean-Olivier Reed*

Whenever an apartment becomes vacant, be it at the end of the lease or because of premature departure of a tenant, most of the landlords take all measures possible to re-rent their apartment as quickly as possible in order to avoid financial loss, and this rightly so. On the other hand, this haste does not mean, however, that one should blindly sign a lease with a candidate without taking any precautions in order to know the history of your future tenant. Neglecting this stage is very risky and even audacious in 2008 in Quebec.

Indeed, in the framework of this selection process, one should never forget that it is imperative to gather all information possible on the candidate in order to obtain a clear picture of the latter and decide whether he is a good candidate or not.

This way, you must, firstly, proceed with an investigation on the credit-worthiness of the candidate in order to know the payment habits of the tenant. In view of a bad report you should not hesitate to immediately refuse the candidate, by writing if possible in order to avoid any confusion. On the other hand, in order to abide by

the rules of access to information, you must, before acting, have the candidate sign a form of agreement allowing you to proceed with this credit investigation. The Quebec Landlords Association suggests that you use the most recent form in order to avoid any problem as to the kind of agreement given by the candidate. Information necessary to do an investigation are the name, the address and the date of birth. Any other information would be superfluous and the tenant cannot be forced to give it.

Also, you should verify the candidate's behaviour as a tenant with references from the former landlord. On the other hand, such information may sometimes be biased because the landlord may want to disengage from the troublesome tenant or a set-up may be fabricated by a friend of the candidate impersonating a former landlord. These references must thus be considered as a whole together with other information and thus not as the only source of information.

Finally, a detour to the Rental Board is called for to verify if the candidate does not have any cases rendered against him on his record since this could justify the refusal of his candidacy. Computer workstations are made available for you to check this out in all regional

offices of the Rental Board.

Not to proceed in one or the other of these steps could cause you to miss out on important details to decide in an enlightened way if you are dealing with a good candidate.

Finally, if our candidate seems to be acceptable to you, we suggest that you would ask for payment of the first month of rent when the lease is signed. It is your right to do so; so use it. Take your time to write in the lease that the first month of rent must be paid at the time of the signing of the lease. This clause will then become a condition of validity of the lease. Should the tenant not pay his first month's rent in advance before the start of the lease, you can refuse him access to the apartment and find another candidate. Indeed, if payment of the first month is a

condition for the lease to be valid, not respecting this clause allows the landlord to state that the lease is not valid and refuse access to the future tenant.

In all of these cases, it is absolutely necessary not to sign the lease or to give the keys before making these verifications because a reversal of the situation would be next to impossible.

You may notice that you have several tools at your disposal to verify the history of a candidate. Use them, because this will allow you to perhaps avoid plenty of annoyances.

Certain situations may be less evident than those shown here. That is why we suggest you to communicate with a lawyer in order to assist you adequately in your decision-making.



4320 Rte 132
Ste-Catherine, Québec
J5C 1V9

215 rue Brébeuf
Beloil, Québec
J3G 4V8

9275 boul. Langelier
Montréal, Québec
H1P 2Z9

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

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

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

Avantages Exclusifs aux membres de l'APQ

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



CONFORT EXPERT INC.

www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

514 640-7711
(Grand Montréal)

1 877 240-0911
(Ailleurs au Québec)

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

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



La référence en confort pour toute énergie

Des formations bien réussies à Montréal et Repentigny

Des propriétaires de Montréal ont pu assister à une formation pour les membres de l'APQ qui portait sur la signature du bail et ses implications. La session se tenait lundi le 22 septembre et le conférencier invité était Me Robert Soucy, avocat chez Messier, Soucy Avocats, et conseiller juridique d'expérience pour l'Association. Habitué à donner ce genre de formations aux propriétaires, Me Soucy a su intéresser hautement son auditoire en les informant sur l'importance de remplir un bail avec précisions, alors que son

application peut être importante dans le déroulement des relations propriétaire-locataire.

À Repentigny, mardi soir le 23 septembre, des propriétaires de l'endroit ont pu rencontrer Me Martin A. Messier, le président de l'APQ qui a entretenu son auditoire sur l'importance des principales lettres type fournies par l'Association, avec des précisions importantes sur les gestes à poser dans différentes situations. Un échange s'en est suivi entre les participants et le conférencier, démontrant un grand intérêt.



Pour une deuxième année consécutive, les constructeurs canadiens verront leurs bénéfices reculer

Une conséquence directe de l'affaiblissement de la demande de logements neufs, les constructeurs canadiens doivent s'attendre à une diminution de leurs bénéfices au cours de l'année 2008, selon le Conference Board du Canada, avec une note de conjoncture émise et consacrée à l'industrie de la construction résidentielle. Cette diminution de bénéfices apparaît pour une deuxième année consécutive.

Michael Burt, directeur associé, de Prévisions industrielles, a déclaré : « Ce repli est en fait une correction du marché qui n'a que trop tardé, cela faisait plusieurs années que l'offre de logements dépassait la demande. Nous nous dirigeons maintenant vers un marché favorable aux acheteurs, tendance suscitée par le retour à un rythme plus normal de l'activité dans les domaines de la construction et de la vente de logements. »

« Comme les conditions de marché aux Etats-Unis ont peu d'incidence sur le marché canadien, peu de choses nous laissent entrevoir un effondrement imminent du marché au Canada. De plus, les institutions canadiennes font preuve de beaucoup plus de prudence dans l'octroi des prêts. »

Après avoir connu au cours des dernières années d'importantes accélérations sur de nombreux marchés, le rythme d'augmentation des prix a maintenant considérablement ralenti. On constate que les prix des logements neufs connaissent leur taux de croissance le plus bas depuis 2002, alors que la demande est freinée par la détérioration des conditions économiques et de l'abordabilité des logements.

Entre 2004 et 2006, les bénéfices des constructeurs ont doublé. Par contre, à l'échelle de l'industrie, les bénéfices ont diminué de 16 % l'an dernier et devraient reculer de 3 % encore cette année pour s'établir à 3,6 milliards de dollars. Ils devraient également chuter en 2009 et commencer à remonter la pente en 2010. Cette remontée devrait se poursuivre durant les années qui vont suivre alors qu'on prévoit que le marché devrait se stabiliser et que la demande se relèvera.

Faites de grosses économies sur vos coûts de chauffage

en épargnant jusqu'à

50%



avec le chauffage BI-ÉNERGIE résidentiel

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE LTÉE



1-888-335-0335

Dites oui à la BI-ÉNERGIE

écologique, économique, un choix judicieux!

Prenez avantage sur ces rabais sous forme de remise ou applicables lors de votre achat.

Ce coupon donne droit à:
un rabais de **400.00\$** sur nos thermopompes de marques ARCOAIRE

Certaines conditions s'appliquent.
Cette promotion ne peut être combinée à aucune autre remise ou promotion.
Sur approbation de crédit.
Les offres ne s'appliquent pas aux contrats déjà signés.
Cette offre est pour un temps limité.
Coupon détachable: code de promotion #9696

ou un rabais de **300.00\$** sur:
nos chaudières électriques HYDRA
nos chauffe-air THERMOLEC et
nos chaudières en fonte BUDERUS