

# Le Propriétaire

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

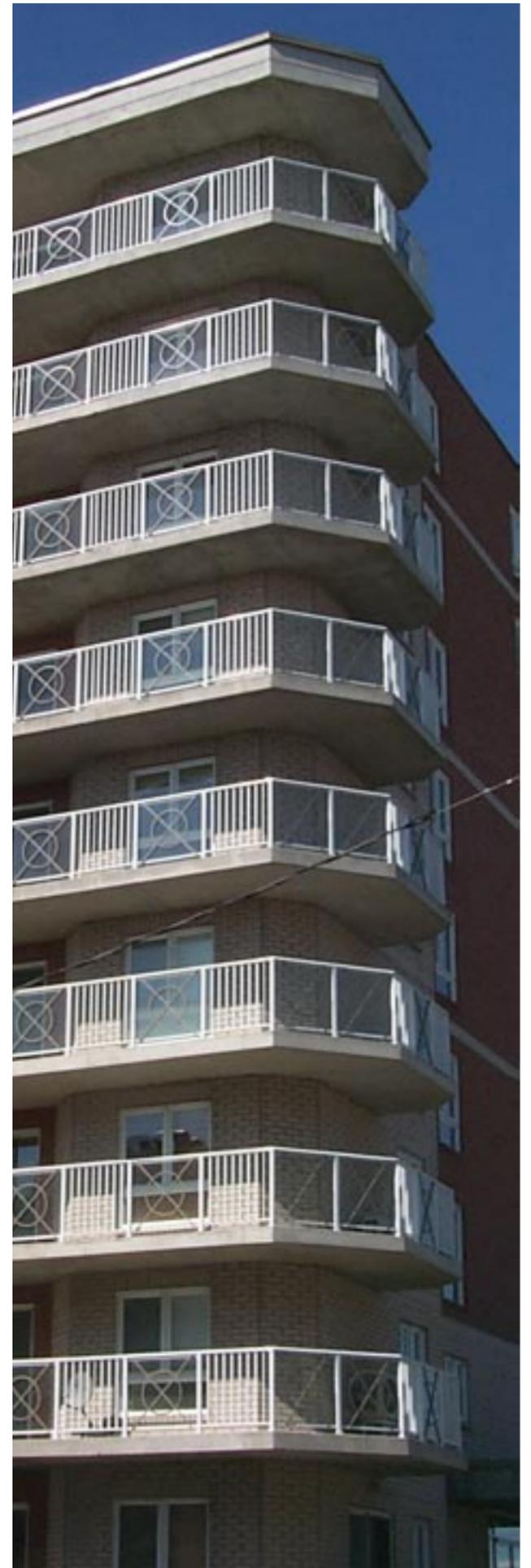


***Quand  
des locataires  
décident  
de « savonner »  
leur  
propriétaire***  
page 10

***Certains locataires  
savent que  
« le temps,  
c'est de l'argent »***  
page 4

***Some Tenants  
Know that  
« time is money »***  
page 4

***Les marchés  
locatifs dans les  
régions de Gatineau  
et de Montréal***  
pages 5 et 11



***Inscrivez-vous aux formations gratuites pour les membres de l'APQ***

## Ajustements des loyers en 2007

**Hausse de 0,8 % selon la Régie du logement**

La Régie du logement a diffusé, comme à chaque année, ses taux d'augmentation des loyers, selon le Règlement sur les critères de fixation de loyer, qui existe au Québec.

La Régie tient à préciser cependant que les propriétaires et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. « S'ils ne parviennent pas à s'entendre, la Régie du logement met à leur disposition via son site Internet la méthode de fixation de loyer qu'elle applique lorsqu'elle est appelée à fixer le loyer. »

Les augmentations de base (lorsqu'il n'y a aucune variation de taxes municipales et scolaires, ni aucune amélioration majeure) sont les suivantes: si le logement est chauffé à l'électricité par le

propriétaire: 1,1 %; si le logement est chauffé au gaz par le propriétaire: 0,4 %; si le loyer est chauffé au mazout par le propriétaire: 1,4 %; et finalement, si le loyer est chauffé par le locataire: 0,8 %.

La Régie rappelle que chaque cas de fixation fait l'objet d'un traitement spécifique.

Enfin, pour les travaux majeurs, le taux de dépenses appliqué sera de 4,2 %. Cela signifie que pour chaque tranche de 1 000 \$ de travaux majeurs, il résulte une augmentation supplémentaire de 3,50 \$ par mois qu'il faut diviser par le nombre de logements bénéficiant de ces travaux majeurs.

Les propriétaires et locataires peuvent en savoir plus en allant sur le site de la Régie du logement: [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca).

**L'APQ croit que la méthode est désuète**

L'APQ juge que la méthode utilisée pour le calcul du taux d'augmentation des loyers pour 2007 ne reflète pas, encore cette année, le marché. Alors que la Régie suggère une augmentation de l'ordre de 0,8%, pour les logements chauffés par les locataires, l'APQ se positionne plutôt entre 2 et 4 %, information diffusée auprès de ses membres en décembre dernier. L'ajustement suggéré pourra être influencé notamment par l'augmentation des taxes, le chauffage (s'il est fourni par le propriétaire) et si des travaux majeurs ont été effectués par le propriétaire.

« De gouvernement en gouvernement, de promesses en promesses, nous attendons toujours une réforme de la Régie du logement. Et chaque année qui passe remet en question cette méthode

de calcul. C'est un cycle répétitif annuel. La méthode de calcul n'est plus adaptée à la situation économique d'aujourd'hui, c'est une vieille méthode de calcul en vigueur depuis près de 30 ans » mentionne Martin Messier, président de l'APQ. L'APQ suggère plutôt, et ce depuis plusieurs années, de déréglementer le domaine de l'habitation, et de faire confiance aux lois du marché. « Tout comme le domaine de la construction est sujet aux fluctuations de marché, l'habitation devrait suivre le même courant. Les coûts des loyers seraient compétitifs, l'offre et la demande s'appliqueraient notamment selon le secteur et le nombre de chambres. N'oublions pas que le Québec a ses coûts de loyers parmi les plus bas au Canada » ajoute-t-il en terminant.



Certains achètent.  
D'autres investissent.

### Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN™ Collection Donat Flamand® sont un investissement sûr. Elles sont conçues avec soin et fabriquées avec les meilleurs matériaux et les techniques les plus innovatrices qui soient. C'est ainsi que les produits JELD-WEN™ peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN™, votre confiance n'est pas une question de hasard. Nous la gagnons en exerçant un contrôle rigoureux de la qualité et en créant des fenêtres à la fois originales et intemporelles. Pour nous, le confort est synonyme d'une excellente étanchéité et d'une efficacité énergétique fiable et ce, en toute saison. Votre confiance exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Votre résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN™ Collection Donat Flamand™.

Consultez la liste des détaillants autorisés sur [www.jeld-wen.ca](http://www.jeld-wen.ca)  
1-800-463-1930 sans frais

Garantie à vie



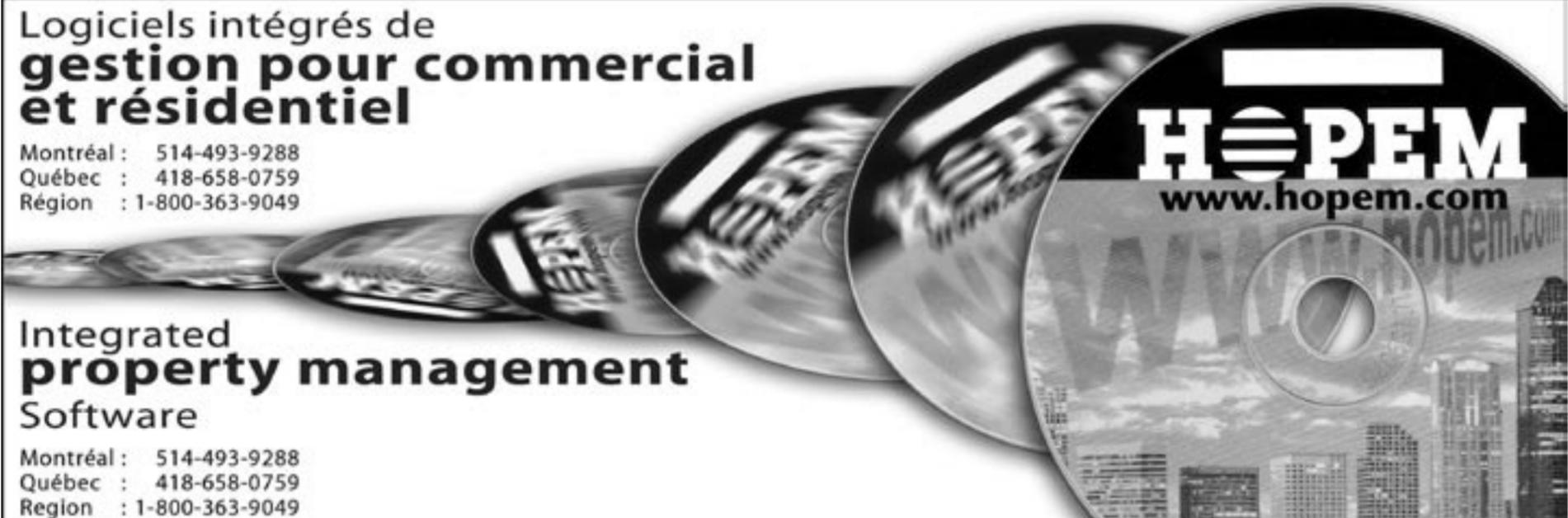


Logiciels intégrés de  
**gestion pour commercial  
et résidentiel**

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](http://www.hopem.com)

## Revue de presse

## Loyer

## Les proprios demandent une hausse de 2 % à 4 %

*Article intégral  
du Journal de  
Montréal,  
19 décembre 2006  
Journaliste  
Alexandre Gagné*

Les locataires devront encore gratter leurs fonds de tiroirs. L'Association des propriétaires du Québec (APQ) vient de recommander des hausses de loyers de 2 % à 4 % pour 2007.

<< C'est beaucoup trop. Attendons de voir ce que la

réaménagement urbain (FRAPRU).

L'APQ n'avait pas suggéré de hausses pour 2006 à ses membres. Elle avait plutôt invité les propriétaires à suivre le marché, tandis que la Régie du logement estimait qu'une augmentation de 0,9 % était acceptable.

<< Mais l'an prochain, les propriétaires vont essayer une augmentation de taxes avec le nouveau rôle d'évaluation >>, explique Isabelle Poulet, porte-parole de l'APQ.

Son organisme juge que la recommandation ne fait que refléter

appartements durant l'année écoulée.

**Les poches pleines**

<< On presse encore le citron, mais il commence à manquer de jus >>, dit, ironique, le président du FRAPRU.

Selon François Saillant, depuis l'an 2000, les propriétaires se sont rempli les poches sur le dos des locataires.

En cinq ans, le prix d'un loyer de deux chambres a bondi de 25 % à Montréal, passant de 509 \$ à 636 \$ par mois, d'après une enquête de la SCHL.

<< Les gens commencent à trouver ça dur. Les causes pour non paiement de loyer ont augmenté de 12 % à la Régie du logement, depuis 2000. C'est en lien direct avec les hausses du prix des logements >>, soutient M. Saillant.

Le FRAPRU estime que le seul espoir des locataires

réside dans le logement social, où les récents projets, financés par Québec, ont permis la construction de 5000 nouveaux logements à loyer modique depuis 2002.



Régie du logement va suggérer avant d'agir >>, a dénoncé François Saillant, président du Front d'action populaire en

la hausse du taux d'inflation et il laisse le soin aux propriétaires d'ajuster leurs factures en fonction des travaux effectués dans les

**Nedco** www.nedco.ca

**MIEUX CONSOMMER**

### Indicateurs de sortie

**Nouveaux appareils**

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

**95% économies annuelles moyennes**

**Appareils existants**

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

**95% économies annuelles moyennes**

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

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

**ROGER Chayer PLOMBERIE**

**SERVICE 24 HRS**

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

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

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3  
Tél: (514) 590-0666  
www.plombierchayer.com

**Recherche Capital**  
Valeurs Mobilières  
Depuis 1921

research capital

Conseillers en placements

**ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR**  
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

**Actions ■ Obligations ■ Vente à découverte  
REER ■ Gestion privé ■ Placements court-termes (min. \$250K)  
Financement REIT ■ Nouvelles émissions**

MEMBRE FCPE

Toronto 416.860.7600 Montréal 514.399.1546 Calgary 403.265.7400 Vancouver 604.662.1800 www.researchcapital.com

**BAIN MAGIQUE™**

www.bainmagique.com

En une seule journée, nous installerons une nouvelle baignoire ou douche **PAR-DESSUS** votre ancienne.

Estimation **GRATUITE**  
**(514) 270-6599**  
1550, rue St-Zotique • Montréal, QC • H2G 1H2

**Mot de l'éditeur***Me Martin Messier*

Le vieux dicton qui dit que "le temps, c'est de l'argent" sert de plus en plus à certains locataires qui ont compris qu'en utilisant certaines règles de la Régie du logement, ils pouvaient profiter du non paiement de leur loyer, en obtenant des délais et encore des délais. Malheureusement, certains abusent de cette possibilité d'introduire devant la Régie du logement une demande en rétractation.

Cette procédure permet à une personne de suspendre l'exécution d'une décision de la Régie du logement. En effet, la simple introduction de cette demande

## Certains locataires savent que << le temps, c'est de l'argent >>

empêche à toutes fins pratiques le propriétaire de procéder à l'éviction du locataire.

Cette procédure est normalement justifiée, cette demande devant être utilisée pour des cas spéciaux seulement. L'exemple d'une personne gravement malade, notamment, permet de bien illustrer la nécessité qu'un tel recours existe dans notre système judiciaire. A l'occasion, des propriétaires doivent s'en prévaloir lorsque des motifs graves se présentent.

Malheureusement, certains locataires abusent de cette procédure, et introduisent des demandes qui s'avèrent non-fondées dans le seul et unique but de retarder l'éviction. Souvent, le locataire qui abuse de cette procédure (parfois plus qu'une fois), fera signifier la rétractation au dernier moment, alors que le huissier se prépare à exécuter à la demande du propriétaire la décision de la Régie du logement.

Nos avocats ont traité de certains cas au cours des derniers mois, et

la façon de procéder est souvent la même. Les locataires invoquent des motifs qui normalement seraient pertinents, mais qui s'avèrent souvent ne pas être prouvés devant la Régie, alors que le loyer demeure impayé.

Lorsque le locataire introduit des demandes en rétractation sans motifs de façon répétitive, il est possible de demander au régisseur qu'il déclare que le locataire est forclos de présenter une nouvelle demande en rétractation à moins d'obtenir l'autorisation préalable d'un membre autorisé du personnel de la Régie.

Les dégâts sont souvent trop importants lorsque cette ordonnance se présente. En effet, le propriétaire accuse déjà des sommes importantes en loyers impayés qui seront probablement très difficiles à récupérer, voire impossible.

Nous avons communiqué avec le bureau de la ministre Responsable de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau, pour obtenir une

rencontre afin de discuter de cette nouvelle problématique pour les propriétaires, qui sont tout simplement démunis devant cet abus de certains locataires.

Nous demandons au législateur d'agir pour modifier les règles régissant l'introduction d'une demande en rétractation afin d'éviter les abus, et d'établir une procédure plus expéditive lorsqu'il s'agit d'une demande en rétractation.

## Some Tenants Know that "time is money"

The old adage that "time is money" has been used by many tenants who seem to have understood that by using certain regulations of the Régie du logement, they can take advantage of not paying their rent, or by using delays to their advantage. Unfortunately, some even abuse this by introducing a request for retraction before the Régie du logement.

This procedure allows a person to suspend the execution of a decision by the Régie du logement. In fact, the simple introduction of a request prevents the landlord for all intents and purposes to proceed with eviction of the tenant.

This procedure is normally justified but should only be used for special cases. The example of a seriously ill person shows the necessity for having recourse to this in our legal system. From time to time, landlords can use this regulation when serious reasons are present.

Unfortunately, certain tenants are

abusing this procedure, and submit unfounded requests with the motive of delaying eviction. Often, a tenant who abuses this procedure (often more than once), will have the retraction certified at the last minute at the same time that a bailiff is preparing to execute the decision of the Régie du logement at the landlord's request.

Our lawyers have handled some of these requests over the past few months and the way to proceed is often the same. Tenants usually use the same reasons which normally would be pertinent, but which often cannot be proven before the Régie, whereas the rent still remains unpaid.

Once a tenant repeatedly introduces retraction requests without bona fide reasons, it is possible to request that the régisseur declares that the tenant is forbidden to present a new retraction

request unless he/she obtains prior authorization from a an authorized member of the staff of the Régie.

The fallout is often significant once this ruling is handed down. In fact, the landlord has already lost many months of unpaid rent which will most likely be very – or impossible - difficult to recover.

We contacted the office of the Minister Responsible Nathalie Normandeau, to meet with her to discuss this new problem issue for landlords who have become powerless faced with this type of abuse from some tenants.

We would ask our decision-makers to act and modify the rules regarding retraction requests to avoid abuse and to establish a more expedient procedure when a retraction request has been received.

Volume 23, numéro 2  
Février 2007

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**

Martin Messier

**Rédaction et mise en page**

9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**

Mme Diane Hébert

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 et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

**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 Mélanie Chaperon, avocate

Me Jean-Olivier Reed, avocat

François Lemay

**Personnel de bureau**

Solange Litalien

Isabelle Poulet

Emily Serlis

Céline Achambault

Monica Popescu

**Conseillers**

Guy Langelier

Germaine Régnier

Gérald Leblanc

Diane Gagnon

Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE

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

Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

## Gatineau connaît un des plus hauts taux d'inoccupation au Canada en grimpant à 4,2 %

*Avec un 4,2 % de taux d'inoccupation pour l'année 2006, la région de Gatineau bat les records à la hausse de bien des villes du Québec et même parmi les principales villes du Canada. Il était de 3,1 % en 2005.*

Pour l'ensemble de la province de Québec, le taux d'inoccupation s'élève à 2,5 % en moyenne.

Faible augmentation des loyers dans la RMR de Gatineau, une légère hausse de 0,6 % dans les immeubles existants, pour un loyer

moyen de 2 chambres entre octobre 2005 et octobre 2006.

«Même si le taux d'inoccupation global s'établit à 4,2 %, il existe des différences importantes selon la gamme des loyers. Les appartements dont le loyer est supérieur à 900 \$ font bande à part, et leur taux d'inoccupation frôle les 10 %. Les logements les moins chers affichent eux aussi un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne (5,87 %). Les appartements qui se louent entre 700 \$ et 799 \$ seraient les plus demandés, puisque seulement trois

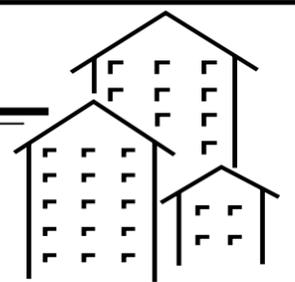
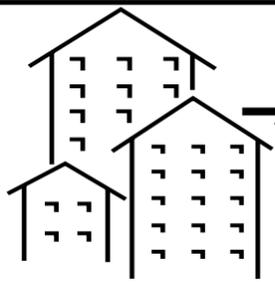
logements sur 100 sont vides,» laisse savoir la SCHL.

Les immeubles de grande taille attirent davantage les locataires (taux d'inoccupation de 2,4 %). Dans ces tours d'habitation, les logements d'une ou de deux chambres à coucher ont la cote des consommateurs cette année.

Le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa hausse en 2007, et la SCHL prédit un taux qui devrait atteindre les 4,5 %. La construction de logements pour personnes âgées devrait connaître une bonne progression au cours des

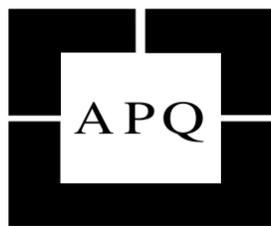
prochains mois, alors qu'en 2005, il n'y avait presque plus d'unités disponibles. Ce marché est encore peu développé dans la région de Gatineau si on compare à Montréal et sa région.

Il est intéressant de signaler les loyers moyens (tous les types de logement), pour la région. Le prix du loyer moyen à Hull s'établit à 658 \$ par mois; 676 \$ à Aylmer; 637 \$ à Gatineau; 497 \$ en périphérie; et finalement, lorsqu'on s'intéresse à la grande région de Gatineau, le loyer moyen se situe à 643 \$ par mois.



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

**(819) 771-5224**



Association des  
Propriétaires du Québec



## Hausse inquiétante du nombre de demandes en rétractation

### Communiqué de presse intégral qui été remis aux médias d'information

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) constate depuis quelques temps que certains locataires introduisent de façon abusive des demandes en rétractation.

« À partir de dossiers toujours plus nombreux que nous avons à traiter, nous avons été au fait de constater que des demandes de rétractations ont été répétées à plusieurs occasions, et que, dans tous les cas qui ont été portés à notre attention, les raisons invoquées pour obtenir ces demandes ne semblaient présenter aucun fondement sérieux. En effet, comme l'introduction d'une demande en rétractation suspend l'exécution de la décision rendue par la Régie du logement, certains locataires utilisent à mauvais escient ce recours qui a pour effet de retarder l'éviction du logement » mentionne Martin Messier, président de l'APQ.

Ce dernier ajoute que « des propriétaires sont tout simplement découragés face à une telle situation abusive, et doivent subir notamment plusieurs pertes de mois de loyer, voire même des dommages aux logements et des troubles de jouissance des lieux pour les autres locataires ».



Me Martin Messier

Nous avons signalé cette situation à la ministre des Affaires municipales et des régions, Madame Nathalie Normandeau, et nous espérons une révision de cette partie de la Loi alors que ces abus de procédures à la Régie du logement semblent s'aggraver.

## Les demandes de reprise de logement ont diminué à la Régie du logement

Si on réfère aux données de la Régie du logement dans son rapport annuel de gestion pour l'année 2005-2006, les demandes de reprise de logement faites par les propriétaires ont diminué, contrairement à ce que laissent croire des regroupements de locataires.

Durant cette période, les propriétaires ont demandé à la Régie de se prononcer sur 1 653 reprises, contrairement à 1 942 en 2004-2005 et 2 199 en 2003-2004.

On constate également que les causes introduites par les propriétaires pour dommages-intérêts ont augmenté passant de 847 en 2003-2004; 801 en 2004-2005; et 893 en 2005-2006.

Très légère augmentation des causes introduites pour le non-paiement de loyer par les propriétaires. On mentionne 44 742 causes en 2004-2005 et 44 942 pour le dernier exercice.

Les demandes de fixation de loyer introduites par les propriétaires ont aussi diminué, passant de 14 472 en 2004-2005 à 10 135 au cours de 2005-2006. Les locataires, tant qu'à eux, ont demandé des fixations de loyer (une diminution également)

passant de 576 causes en 2004-2005, pour se situer à 436 avec le dernier bilan de la Régie.

Au total pour l'année 2005-2006, la Régie a tenu 79 179 audiences, une augmentation constatée sur les deux années précédentes: 78 833 en 2004-2005 et 77 153 en 2003-2004.



**ARMOIRES ET COMPTOIRS LASALLE**  
ACHETEZ DIRECTEMENT DU MANUFACTURIER

CUISINE • SALLE DE BAIN • COMPTOIR • PLOMBERIE • CÉRAMIQUE • PLANCHER  
SERVICE DE DESIGN ET CONSEILLER SUR PLACE

**CUISINE SUR MESURE**

**CENTRE DE COUPE DE COMPTOIR SUR PLACE**

Tous sous un même toit  
530, rue Lafleur, Lasalle

UN SEUL NUMÉRO • 514-364-3808

Financement disponible ACCORD 9

armoiresetcomptoirslasalle.com

**Récupérez l'argent de vos jugements de la Régie du logement avec des taux avantageux pour les membres de l'APQ**

(514)

382-9670, ext. 0

**Special-T INC.**  
Baignoire

En affaires depuis 1979

**Le réemailage**  
Une solution intéressante à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**

Travail garanti  
Licence R.B.Q. : 8269-5313-11

RECOMMANDÉ  
CAA  
CAA REGISTRATION

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



## Forum québécois annuel sur l'investissement multi-résidentiel

Le 13 février 2007 à Montréal

Participez au Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel qui se tiendra à l'Hôtel Le Reine Elisabeth de Montréal, le mardi 13 février 2007.

Ne manquez pas notre programme exceptionnel : 50 conférenciers et 14 séances qui traiteront des tendances, des enjeux, des risques et des occasions dans le marché québécois de l'investissement multi-résidentiel. La conférence examinera les perspectives qui se dessinent dans ce secteur et fournira un aperçu des nouvelles stratégies et des meilleures pratiques pour augmenter la valeur d'un portfolio multi-résidentiel.

Une description détaillée de l'événement est contenue dans notre site Web, à [www.realestateforums.com](http://www.realestateforums.com) dans l'onglet « Quebec Apartment Investment ». Ou encore, vous pouvez cliquer ici pour consulter le programme et vous inscrire en ligne immédiatement.

Pour toute information, composez le 1 800 660-7083, poste 233.

### Quebec Apartment Investment Conference

More than 200 executives have already registered for the Quebec Apartment Investment Conference being held on Tuesday, February 13, 2007 at the Queen Elizabeth Hotel.

Be sure to take advantage of our outstanding program with over 50 speakers and 14 sessions providing updates on major trends, issues, opportunities, and strategies in Quebec's multi-unit residential market. The conference will address the future outlook for this sector and will also provide insights into new strategies and best practices to increase the value of a multi-unit residential portfolio.

Program details are on our website at [www.realestateforums.com](http://www.realestateforums.com): <http://www.realestateforums.com>. Just select "Quebec Apartment Investment". Or you can click here to review the program and register online immediately. If you have any questions, call 1-800-660-7083 ext. 233.

## Votre organisation a choisi l'assurance de groupe auto et habitation de La Personnelle...

### Il doit bien y avoir une raison !

Découvrez tous les avantages du régime d'assurance qui vous est offert grâce au partenariat entre **L'Association des propriétaires du Québec** et **La Personnelle**.

- Obtenez un rabais de groupe et des privilèges exclusifs adaptés à vos propres besoins.
- Bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> assureur de groupe auto et habitation au Québec.
- Faites profiter votre conjoint(e) et les personnes à votre charge de vos avantages de groupe.
- **Courez la chance de gagner l'un des 2 prix de 25 000 \$\* simplement en demandant une soumission à La Personnelle !**

Appelez dès maintenant pour une soumission auto, habitation ou entreprise :

**1 888 GROUPES**  
4 7 6 8 7 3 7

Ou demandez une **soumission auto en ligne** à [www.lapersonnelle.com/apq](http://www.lapersonnelle.com/apq)

  
ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

 **La Personnelle**<sup>MC</sup>  
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

\* Aucun achat requis. Détails disponibles au [www.lapersonnelle.com/25000](http://www.lapersonnelle.com/25000)



**Chronique juridique**

Me Robert  
Soucy

**Les faits :**

L'immeuble comporte trois (3) unités d'habitation réparties sur trois étages. Les locataires habitent au rez-de-chaussée, dans un



logement de huit pièces et demie. Ils ont aussi l'usage exclusif du sous-sol et de la cour attenante. Le sous-sol sert d'espace de rangement. La deuxième unité d'habitation située au deuxième

## Un propriétaire peut reprendre un autre logement même s'il en occupe déjà un dans le même immeuble

étage comprend sept pièces et demie et le loyer est de 715.00 par mois.

Les propriétaires occupent déjà le logement au troisième étage et ce, depuis juillet 2001. Cette unité d'habitation comporte huit pièces et demie. Ils désirent reprendre le logement du rez-de-chaussée

pour s'y loger. Ils allèguent que les circonstances de leur vie ont changé depuis l'an dernier d'où la demande de reprise de possession.

**La motivation des propriétaires**

Lors de l'acquisition de l'immeuble, ils étaient locataires. Leur logement ayant fait l'objet d'une reprise par leur propriétaire, ils ont repris alors le logement du troisième étage, avec le consentement de la locataire en 2001. Ce logement à l'époque répondait à tous leurs besoins. Ils n'ont qu'un enfant qui est déjà âgé de six ans et qui peut facilement emprunter

les escaliers. De plus, le loyer de ce logement était plus bas que celui d'autres logements. Ils sont satisfaits de cette situation jusqu'à la naissance d'un nouveau bébé en

octobre.

La propriétaire constate, depuis la naissance de son fils, qu'elle a de la difficulté à descendre l'escalier avec le bébé et la poussette. Elle ne se sent pas en sécurité et craint pour le bien-être de l'enfant. Son sentiment d'insécurité est exacerbé par le fait qu'elle a un ligament croisé antérieur qui est coincé au genou. Le problème existe depuis des années et elle a déjà été opérée au genou pour une déchirure. Elle ressent une faiblesse au genou qui s'aggrave en même temps que le bébé grandit et qu'il prend du poids. Les propriétaires ajoutent qu'ils veulent avoir accès à la cour arrière. Ils ont aussi besoin d'espace de rangement avec la famille qui s'agrandit.

**Refus des locataires**

Les locataires allèguent que la reprise n'est qu'un faux prétexte et que les propriétaires sont motivés par des raisons économiques. Ils cherchent à augmenter les loyers. De plus, ils soutiennent que les propriétaires refusent de leur offrir le logement qu'ils occupent actuellement. Ils soutiennent que le tribunal doit interpréter ce refus comme une preuve de la mauvaise foi des propriétaires. Les locataires exigent que les propriétaires mettent le logement où ils habitent à leur disposition et au même loyer qu'ils paient

actuellement, soit 615.00 par mois.

**Décision favorable**

La Régie du logement ne peut pas exiger que les propriétaires leur offrent le logement du troisième étage à 615.00\$ par mois. Il n'existe aucune disposition relative au louage d'un logement qui permettrait au tribunal de fixer le loyer arbitrairement. Les deux logements ne sont pas du même type au sens de l'article 1964 du Code civil du Québec. Le logement des locataires qui est situé au rez-de-chaussée a une cour attenante et un sous-sol qui sert pour le rangement. L'autre logement est situé au troisième étage et ne possède pas les accessoires que l'on retrouve au rez-de-chaussée. Le tribunal considère les motifs des propriétaires valides et convaincants.

R.L. 31 040105 108 G, 26 avril 2004

**Utilisez le "logiciel intelligent" de l'APQ  
pour obtenir en ligne vos fiches de crédit  
(installation gratuite)**

**Pour information: 514-382-9670, ext. 0**

Les pionniers dans le domaine du remorquage sur terrain privé

Établis depuis 1977

Vous avez des problèmes de gens qui stationnent sans autorisation sur votre terrain? Nous avons la solution! Pour pouvoir les faire remorquer en toute légalité, et en savoir davantage sur les lois en vigueur, veuillez contacter un de nos représentants qualifiés.

**Gestion F.S.R.Q. inc.**  
Remorquage Québécois à vos frais inc.  
10791, Alfred, Montréal-Nord (Québec) H1G 5B2  
Tél. : (514) 328-2283  
info@remorquagequebecois.com  
www.remorquagequebecois.com

NOTE : Sur mention de cette annonce, un rabais intéressant vous sera accordé.

## Les formations gratuites de l'APQ obtiennent un grand succès

Les formations gratuites de l'APQ connaissent un énorme succès. Pour plus d'informations et inscription, on doit communiquer au 514-382-9670, poste 38 ou par courriel à [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org).

### Lundi 19 février 2007, il sera question de la fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause de contestation devant la Régie du logement.

Ce cours traitera des principales règles de la reconduction du bail, les délais à suivre pour augmenter

le loyer selon la durée du bail. Le délai de réponse du locataire et le délai du propriétaire pour introduire sa demande sont étudiés. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

### Lundi 19 mars 2007, il sera question de la bonne gestion des immeubles. La formation sera donnée par M. Gilles Duquette, de Gestion Immobilière Ges-Mar inc.

Le cours permettra de traiter des points suivants: investissement et évaluation d'un immeuble (les buts); gestion de l'administration (comptabilité-budget-assurances-hypothèques, taxes foncières). Il sera question de gestion de l'opération: gestion des baux-location-perception-conciergerie-entretien-énergie-sécurité-urgence. Enfin, cette formation permettra de traiter de gestion d'un budget de fonds de travaux; les questions juridiques; la rentabilité (maximiser les revenus, rationaliser les dépenses).

*Lundi 23 avril 2007, il sera question de Pourquoi et comment utiliser les modèles de lettre de l'APQ. La formation sera donnée par Me Mélanie Chaperon, avocate et conseillère juridique.*

Souvent considérés comme étant une étape essentielle avant de déposer une demande à la Régie du logement, les modèles de lettre de l'APQ sont des outils indispensables pour nos membres. Quand et pourquoi les utiliser, cette formation répondra à toutes les questions.



Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est, Montréal.



### Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

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

**Service privilégié aux membres**



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

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

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

## ça cache ça dure...

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

Le vrai magasin de peinture

### Truc du mois

#### Peut-on réutiliser une peinture qui a gelé ?

- ◆ Oui c'est possible, mais il faut toutefois procéder à une petite vérification. Si l'on suspecte qu'une peinture a gelé, on doit tout d'abord la faire dégelée doucement à la température de la pièce. Une fois dégelée, on doit s'assurer que la peinture se mélange bien avec une baguette en bois et qu'il ne reste aucun grumeau à l'intérieur. S'il n'est pas possible de mélanger à nouveau adéquatement, il est préférable de ne pas utiliser la peinture.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 <sup>er</sup> Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Shawinigan	1453, 41 <sup>e</sup> Rue	819-539-7029
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	Longueuil	2420, ch. Chambly	450-646-7676
Montréal (RDP)	7749, Maurice-Duplessis	514-648-2249	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Terbonne	4170, Nancy	450-471-6618
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Ste-Foy	1270, Aut. Duplessis	418-651-2625	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
			Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

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



**Berthold  
Lévesque**

levesque@leproprietaire.ca

**L**es histoires d'horreur sont courantes chez des propriétaires de logements au Québec. La preuve cette expérience d'un propriétaire qui a été trop généreux, qui a trop fait confiance, qui n'a pas vérifié suffisamment ses candidats locataires, mais il n'en demeure pas moins que les lois sont trop en faveur des locataires, que les délais de la Régie du logement sont encore très inacceptables, et que le maintien dans les lieux prévu dans la Loi peut causer des torts irréparables à des propriétaires de bonne foi.

C'est le cas d'un propriétaire de quatre logements de Montréal, M. Alain Beauchamp, qui est maintenant membre de l'APQ et qui retire bien des leçons de sa dernière expérience avec un couple de locataires.

Alain Beauchamp a acheté un immeuble voisin du sien qu'il occupe présentement, un 4 logements, de grands logements. Des locataires d'en face qui trouvaient attrayant l'immeuble convoité, souhaitaient signer un bail avec M. Beauchamp, pour ce beau grand 6-1/2 pièces qui était vacant. Une location de 900 \$ par mois.

À la mi-mai 2005, après la signature du bail, le couple avec enfants débute leur aménagement dans le logement dont la prise de possession officielle doit se faire le 1er juin

## Quand des locataires décident de « savonner » leur propriétaire

2005. Le propriétaire y va de ses générosités aux locataires qui ont plusieurs demandes: changement des tapis, 350 \$ de peintures, il accepte aussi que les locataires puissent y aménager une piscine extérieure à condition de garder le terrain en bon état.

Le loyer est payé d'une façon normale même si certains retards ont été constatés. Les problèmes ont débuté avec une fournaise au mazout (les locataires sont chauffés au mazout et doivent payer les factures). Un premier problème survient lorsque les locataires attendent un réservoir vide avant d'appeler le fournisseur d'huile. Des frais supplémentaires sont chargés et expédiés au propriétaire, soit 85 \$ pour un nettoyage de résidus dans les tuyaux, à la suite du manque de mazout.

On a tenté de faire payer la facture aux locataires, mais ce geste a provoqué immédiatement les mauvaises relations. Mme Beauchamp se fait tout simplement foutre à la porte lorsqu'elle les

aborde pour le paiement. M. Beauchamp décide un peu plus tard, avant le 31 décembre 2005, de demander une reprise de logement pour sa fille, comme le lui permet la Loi. En audience à la Régie du logement, le régisseur demande au propriétaire de prévoir une compensation de 2 000 \$ pour le déménagement des locataires, et ceux-ci doivent quitter le logement le 30 juin 2006. Le régisseur exige aussi que les locataires puissent cesser de payer le loyer pour une période correspondante à la compensation monétaire. Les locataires décident de quitter les lieux le 23 mai 2006. En même temps, leur mère qui occupait le sous-sol loué aussi par le propriétaire, a déguerpi sans payer son loyer.

### **Et maintenant!**

La journée fatidique de la reprise des lieux pour le propriétaire. Tout a été arraché et volé, les fixtures, rideaux. Bris de tuyaux de lavabo, bain endommagé, dessins à l'huile

sur les murs, tapis complètement laissés insalubres, planchers abimés fortement, excréments, terrain endommagé, etc.

« On ne peut décrire la senteur ressentie en entrant dans l'appartement », précise le couple de propriétaires. Des photos ont été prises, et le dossier a été préparé pour la Régie du logement et la demande d'audition a été faite le 14 novembre dernier. Des frais de 3 904.76 \$ avec factures seront soumis à la Régie du logement. Maintenant, il ne reste qu'à attendre la date de l'audition qui, on l'espère, va être fixée en 2007...

Monsieur Beauchamp et son épouse promettent qu'ils vont être beaucoup plus prudents dans la location de leurs logements, mais espère une oreille attentive de la ministre Normandeau qui devrait voir à resserrer les lois davantage pour éviter de tels abus de la part de locataires, surtout en agissant plus rapidement lorsque ces cas sont soumis à la Régie du logement.



Des locataires qui se sont vengés en causant des dommages importants au logement. Ce plancher était pourtant neuf quelques mois avant.

## Un marché locatif plus détendu dans la région de Montréal

Le taux d'inoccupation pour la région de Montréal grimpe lentement mais sûrement pour une cinquième année consécutive pour se situer à 2,7 %, suite à l'enquête effectuée par la SCHL en octobre 2006. Le taux était de 2 % en 2005.

Au cours de 2006, des gains d'emplois chez les jeunes et un solde migratoire positif ont été deux éléments qui ont fait grimper la demande de logements. Par contre, cette demande a été comblée en grande partie par de nouvelles mises en chantier et un mouvement d'accession à la propriété.

Sur l'île de Montréal, le nombre de logements vacants a augmenté plus fortement, avec 3 % d'inoccupation. Par contre, les quartiers Plateau Mont-Royal et Mercier demeurent des marchés locatifs serrés alors qu'on a enregistré respectivement des taux de 1,5 % et 1,7 %. Par contre, d'autres zones de l'ouest de l'île enregistrent des taux d'inoccupation supérieurs à 4 %.

<< Il faut mentionner que, dans l'ensemble de la RMR, les taux d'inoccupation sont plus ou moins semblables quelle que soit la gamme de loyers, ce qui n'était pas le cas l'année dernière, puisque les logements haut de gamme affichaient des taux d'inoccupation

de loin supérieurs à la moyenne,>> fait remarquer Paul Cardinal, analyste principal de marché à la SCHL.

Concernant les hausses de loyer, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,8 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Il faut mentionner que l'enquête de la SCHL permet de constater que le loyer moyen de deux chambres est encore inférieur à 600 \$ par mois, dans huit des dix-

huit zones de l'île de Montréal.

Les zones les moins chères sont le quartier Parc-Extension, Montréal-Nord et Mercier. Par contre, c'est le centre-ville et l'île des Soeurs qui connaissent les loyers les plus élevés, alors qu'un deux chambres coûte en moyenne 1 112 \$ par mois.

Finalement, il est intéressant de constater que le loyer moyen pour tous les logements (enquête octobre 2006) est de 619 \$ pour l'île de Montréal; 613 \$ à Laval; 573 \$ sur

la Rive-Nord; 622 \$ sur la Rive-Sud; 591 \$ à Vaudreuil-Soulanges; et 616 \$ dans la RMR de Montréal.

Le loyer moyen des logements de deux chambres neufs et existants (appartements du marché traditionnel) est encore le plus bas à Montréal avec 636 \$ par mois et même Québec est plus dispendieux, avec un dollar de plus (637 \$). Le même loyer coûte 941 \$ à Ottawa; 1 067 \$ à Toronto; 960 \$ à Calgary; 808 \$ à Edmonton; et 1 045 \$ à Vancouver.



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

Votre Spécialiste  
en Portes et Fenêtres  
COMMERCIALES ET  
RÉSIDENTIELLES

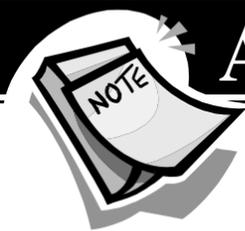
SOLARCAN

CORP.  
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER  
INSTALLATEUR

POUR INFORMATION:  
111, rue De Lauzon  
Boucherville  
514-877-6000

LICENCE R.B.Q. 8272-5847-48



### Agents immobiliers

#### Gilbert Pelletier

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

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

#### Guillaume Bernier

Re/Max du Cartier Inc.  
Montréal (Québec)  
Agent immobilier affilié  
Bur.: (514) 281-5501  
Cell.: (514) 978-2796

- Spécialisé dans le secteur Plateau Mont-Royal
- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux 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

#### Pascale Caidor

Agent immobilier affilié  
Remax Platine, Brossard, Qc  
Bur.: (450) 466-6000  
Cell.: (514) 965-3228  
www.pascalecaidor.com

- Pour tous vos besoins en matière résidentielle et multi logements, contactez-moi pour une occasion en or!
- Avec toute transaction complétée, obtenez jusqu'à 2 000 \$ en matériaux de rénovation chez Rona
- Honoraires avantageux membres APQ

### Air Qualité et contrôle

#### BioVac System inc.

Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 990-9605  
Télé.: (514) 376-2117  
info@biovacsystem.com  
www.biovacsystem.com

- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

### Alarme (incendie)

#### Domo Sécurité Inc.

Michel Saucier  
Tél.: (514) 990-4770, ext. 2  
michelsaucier@sympatico.ca

- Système de sécurité
- Contrôle d'accès
- Caméra de surveillance
- Câblage téléphonique, câblage réseau
- Musique d'ambiance
- Centrale de surveillance 24 heures

#### Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

### Appareils ménagers

#### Debsel inc

4225 rue Poirier  
Saint-Laurent (Québec)  
Tél.: (514) 481-0215  
Sans frais: 1-877-481-0215  
hwallace@debsel.com  
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

### Architecture (services intégrés)

#### GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918  
gha@videotron.ca

- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

### 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

#### Armoires et Comptoirs Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc  
Tél.: (514) 364-9772  
pg@aclasalle.com  
www.armoiresetcomptoirslasalle.com

- Service complet de comptoirs et armoires
- Directement du manufacturier
- 3 représentants dédiés aux investisseurs immobiliers

### Ascenseurs (entretien)

#### Ascenseurs Microtec

Tél.: (450) 433-5005  
ascenseursmicrotec@qc.aira.com

- Entretien, réparation, rénovation
- En affaires depuis 1988
- Estimation gratuite

### 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)
- De plus: + de 25 logis, tours à condos, condos
- Capacité de 100 millions et plus
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer

### Avocats

#### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

### Baignoires

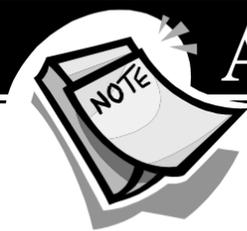
#### Spécial-T Baignoires

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

*Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services*

**(514) 382-9670**



### Calfeutrage

#### Fondation Air-Eau Stop Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.  
Entrepreneur général spécialisé  
Montréal: (514) 865-5032  
Sans frais: 1-877-691-5172

- Résolution de tous problèmes d'infiltration d'eau
- Calfeutrage de portes, fenêtres, joints de brique, béton
- Edifices en hauteur, services d'échafaudage volant
- Fissures de béton, drain français, injections d'époxy
- Travaux de béton tous genres, réfection de parties de fondation, descente de cave, dalle de béton

### Cendriers extérieurs

#### Service Cendre Plus

Tél.: (514) 591-0896  
cendreplus@hotmail.com

- Cendriers extérieurs pour immeubles à logements afin de se conformer à la nouvelle loi antitabac
- Boîte postale
- Vente et installation
- Services avantageux pour membres APQ

### Chauffage

#### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada  
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

### Réglementation (Construction)

#### Sylvie Destroismaisons

Architecte et consultante en réglementation du bâtiment  
Tél.: (514) 727-3137  
sd3maisons@sympatico.ca

- Assistance auprès des propriétaires ou gestionnaires immobiliers pour les avis de défauts ou de non-conformités (Régie du bâtiment, Ville de Montréal...)
- Demandes de mesures différentes
- Information sur les codes et règlements de construction
- Programme de mise aux normes

### Comptable

#### Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288

- COMPTABLE, accrédité auprès de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets
- Impôts

### Couvreurs

#### À La Clinique de la toiture FCA inc.

11435, 6e avenue, Montréal  
Tél.: (514) 722-7348

- Réfection, réparation, entretien
- 25 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

#### 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

#### 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, 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

### 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
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

### Détection de gaz

#### Vulcain Alarme

Tél.: (450) 619-2450  
Télé.: (450) 619-2525  
www.vulcaininc.com

- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

### Economie d'énergie

#### Rain Soft

Mme Nathalie Laviolette  
Tél.: (450) 633-9111  
Sans frais: 1-877-633-9111

- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
- Commercial, résidentiel, industriel
- Garantie à vie.
- Service 24 heures

### Electricité

#### 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
- Intercom et 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 (immeubles)

#### Distinction Services Plus inc.

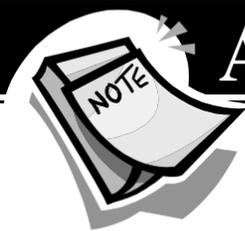
Services d'entretien ménager  
Tél.: (514) 351-7744, poste 320  
Sans frais: 1-866-593PLUS  
www.distinctionplus.com

- Aires communes condos
- Grand ménage (murs, garage, vitres, conduits, construction)
- Nettoyage de tapis
- Remise en état de plancher (tuiles, céramiques, etc...)
- Rénovations mineures

#### Gestion Etoiles Inc.

Services d'entretien d'immeuble  
Tél.: (514) 928-8112  
Télé.: (514) 686-1112

- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, réparations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles



### Les Services D'Entretien Scentral

- Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!  
Tél.: (514) 739-6663  
www.scentral.ca  
info@scentral.ca
- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
  - Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
  - Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
  - Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
  - 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

### 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  
Martin Forgues, chargé de projets  
mforgues@spheratest.com  
Frédéric Clair, chargé de projets  
Tél.: (514) 522-5005  
Télé.: (514) 522-1397
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
  - Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
  - Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
  - Réhabilitation des terrains contaminés

### Exterminateur

#### Extermination Hygiénique Ltée

- 188 rue Hector, Rosemère, Qc  
Tél.: (514) 731-3644
- Commercial et résidentiel
  - Fiez-vous à des experts

### Evaluation immobilière

#### Evaluation immobilière Alain Guy inc.

- a/s Alain Guy, évaluateur agréé  
Tél.: (450) 674-2325  
alainguy@evimag.com
- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

#### Bureau d'évaluation Carmon inc.

- 3914 Bélair, Suite 200, Montréal  
Tél.: (514) 374-3234  
(450) 622-3488
- Nous desservons les régions de Repentigny, Legardeur, Laval et Rive-Nord, St-Eustache, St-Sauveur

#### Jean Dubrûle Évaluateur agréé

- Tél.: (450) 763-1250  
Cell.: (514) 993-6047  
Télé.: (450) 763-0802  
évaluation@videotron.ca
- Financement-Fiscalité-Assurances
  - Succession, litige
  - Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon

### 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)

### Gestion de l'énergie

#### Gératio inc.

- Gestion de l'énergie  
Tél.: (514) 343-9397
- Spécialité en gestion et correction des factures d'électricité (plus de 1 000 dossiers)
  - Gestion de projets & rationalisation

### Gestion immobilière

#### Gestion immobilière Proгим inc.

- Brossard (Québec)  
Tél.: (514) 856-7781  
info@proгим.com
- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
  - Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

#### Gestion immobilière Oregon Inc.

- Tél.: (514) 781-7295  
www.oregon.qc.ca  
dlebeau@oregon.qc.ca
- Résidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
  - De unifamilial à multi-logements
  - Court et long terme
  - Administration, ou location uniquement

#### Ges-Mar inc.

- Montréal, Qc  
Tél.: (514) 866-1587  
www.ges-mar.net
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
  - Gestion partielle ou complète

### Huissiers de justice

#### Paquette et Associés, s.e.n.c.

- Longueuil, Montréal, Laval  
www.paquette.ca  
Tél.: (514) 937-5500  
Sans frais: 1-877-361-5122
- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
  - Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
  - Signification (Régie du logement, mise en demeure)
  - Exécution (Régie du logement et petites créances)

#### Philippe Tremblay, Dion et Ass.

- Huissiers de justice  
Tél.: (450) 491-7575  
Fax: (450) 491-3418  
PTD@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 505  
noelhemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
  - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

### Imprimerie commerciale

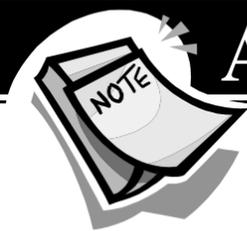
#### Les Produits D'affaires NEBS

- Stéphane Pomerleau  
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200  
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8  
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493  
spomerleau@nebs.com
- Instructions spéciales (membres APQ)
- Achetez de l'imprimerie commerciale
  - Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

### 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



### Magex Technologies Inc.

Logiciel de gestion immobilière  
Convivial, complet et abordable  
Service à la clientèle hors-pair  
Demandez une démo personnalisée  
Sans frais: 1-866-886-2439  
Proprio Expert inclut:  
- Gestion des baux, comptabilité  
- Production des relevés 4, impression des lettres  
- Comptes fournisseurs, gestion des travaux

## Inspecteurs bâtiment

### ALG Groupe-Conseil inc.

André Lavoie, technologue  
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.  
Tél.: (450) 676-6999  
info@groupe-alg.ca  
- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)  
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures  
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)  
- Estimation des coûts des travaux à faire  
- Témoin expert à la Cour et à la Régie  
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)  
- Gérance/surveillance des travaux  
Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions  
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

### 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

### Cerf-plan

Montréal (Québec)  
Richard Gervais  
Technologue professionnel  
Tél.: (514) 387-2820  
Sans frais: 1-866-387-2820  
www.cerfplan.com  
- Commercial et résidentiel  
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation  
- Témoin expert à la Cour

## Location de logement

### Gestion MRC

Service de location de logement  
Service de gestion immobilière  
www.gestionmrc.com  
info@gestionmrc.com  
Mathieu R. Charland  
(514) 945-3362  
Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements  
- Location de logement  
- Gestion des opérations  
- Perception de loyer  
- Vérification de vos candidats potentiels  
- Service d'urgence  
- Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement  
- Avantages spéciaux aux membres APQ

## Location de véhicules

### Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal  
Tél.: (514) 522-6566  
Télec.: (514) 522-7706  
www.locationlegare.com  
- Location d'autos et camions  
- Location de véhicules spécialisés  
- Véhicules à vendre  
- Véhicules récents

## Maçonnerie

### B.L. Maçonnerie & fils

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

### S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466  
- Montréal et Rive-Sud  
- Restauration de joints de brique et pierre  
- Construction neuve et rénovation  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11

## Nettoyage de conduit d'air

### Ventilation A 1 enr.

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  
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

### Nettoyage Dry-Sec

Tél.: (450) 969-2388  
Sans frais: 1-877-969-2388  
www.nettoyagedrysec.net  
- Spécialiste en nettoyage de conduit de sècheuse  
- Faites affaire avec des experts

## Pavage et excavation

### Entreprise Guimax

4781 St-Ambroise  
Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 931-9151  
- Pavage  
- Excavation  
- Déneigement  
- Transport  
- Béton

## 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)

## Pelouse (traitement)

### Services des espaces verts

675 Montée de Liesse  
Montréal, Qc H4T 1P5  
Tél.: (514) 337-1060  
Division commerciale  
- Traitement et fertilisation de pelouse  
- Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc  
- Analyse de sol  
- Résultats visibles. Garanti!

## Planchers (couvre-planchers)

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

## Planchers de bois

### Planchers Décor

Tél.: (514) 640-4408  
- Sablage, finition, teinture  
- Réparations  
- Installation  
- Vente de bois brut et pré-verniss  
- RBQ 2951-5046-3

## 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

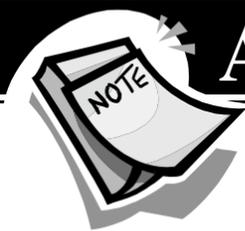
## Portes et fenêtres

### Les Fenêtres Vimat inc.

1035 Chemin du Coteau  
Terrebonne (Québec)  
Tél.: (450) 471-1141  
- Spécialiste des portes et fenêtres

### Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)  
Claude Boucher  
Tél.: (450) 641-2325  
Cell: (514) 238-1302  
cboucher@solarcan.com  
- Résidentiel et commercial  
- Avantages spéciaux pour les membres APQ



### Prêts hypothécaires

#### Groupe Hypotheca

www.hypotheca.ca/laurentdonnadiu  
www.hypotheca.ca/celineguy  
2272, Fleury Est, Montréal  
Tél.: (514) 910-4141

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- Vos spécialistes dans le financement hypothécaire

#### Intelligence Hypothécaire

Courtier-hypothécaire.com  
800 boul. St-Joseph Est, Montréal  
Tél.: (514) 526-1314

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- 0-4 logements sans mise de fonds
- Planification stratégique
- Planification financière gratuite
- Courtage immobilier (achat, vente, et location). Gestion immobilière

### Produits d'entretien

#### Gilco Inc.

4001, Industriel, Laval  
Tél.: (514) 858-7777

- Fabricant et distributeur en gros de produits et d'équipements d'entretien
- Plus de 20 ans au service des immeubles résidentiels et commerciaux
- Fabricant de sacs à déchets, sacs à compacteurs, et toutes sortes de nettoyeurs
- Distributeur de tous les équipements de nettoyage, comprenant produits pour la piscine, etc
- 10 % d'escompte pour membres APQ
- Livraison gratuite: Montréal et banlieues

### Rénovation

#### 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

#### Gestion Robert Cloutier inc.

Rénovation générale  
Robert Cloutier  
Tél.: (514) 219-4181  
cloutier.robert@sympatico.ca

- Peinture intérieure/extérieure
- Cuisine (armoire, comptoir)
- Salle de bain, céramique
- Estimation gratuite et travaux garantis

#### GR Rénovation d'aluminium

Saint-Léonard (Québec)  
Tél.: (514) 323-7572

- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
- Compagnie établie depuis 1976
- Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

#### Laval Calfeutrage 2005 Inc.

Michel Otis  
Tél.: (514) 968-2706

- Rénovation et calfeutrage
- Résidentiel et commercial
- Calfeutrage: porte, fenêtre, joints de briques et de béton, spécialisé en hauteur
- Rénovation générale: travaux de rénovation intérieurs et extérieurs
- Estimation gratuite
- Travaux et matériaux garantis
- RBQ: 8323-7719-02

#### Rénovation Raphaël enr.

Tél.: (514) 232-0809

- Rénovation générale
- Résidentiel
- Électricité de base

### Réparation

#### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036  
Téléc.: (450) 321-9535

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

### Salle de bain

#### Carrelage LoBianco

104 Gently, Vimont (Laval)  
Tél.: (450) 629-1989

- Céramique, marbre, granit, pierre naturelle
- Service professionnel
- RBQ: 8007-3638-11
- 25 ans d'expérience
- Prix spécial pour les membres APQ

### Télé-communication

#### Dialek Télécom

Tél.: (514) 461-1119  
ldufault@dialektelecom.ca

- Une entreprise de refacturation en télé-communication
- Interurbains et numéros sans frais
- Lignes locales (commercial, résidentiel)
- Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
- Service spécial aux membres APQ

### Traitement des eaux

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

Tél/Téléc.: (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

*Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services*

**(514) 382-9670**

*Utilisez notre service de collection pour récupérer l'argent de vos jugements de la Régie du logement en communiquant au 514-382-9670*



## Utilisez le logiciel intelligent pour vos fiches de crédit, un service unique pour les membres de l'APQ

Les membres de l'APQ peuvent profiter de nouvelles technologies en se procurant gratuitement un logiciel qui permet tout simplement d'obtenir en ligne les fiches de crédit.

L'installation du logiciel est gratuite, et un proposé vous fournira un code d'accès.

Comme propriétaire, vous pouvez tout simplement et instantanément obtenir la lecture de crédit de votre futur locataire, sept jours par semaine, 24 heures par jour, préparer et imprimer la demande de location; faire signer le formulaire par le candidat, et sortir la fiche de crédit en quelques secondes à partir du logiciel, et compléter votre dossier de location en quelques minutes seulement.

Le nouveau réseau électronique APQ est un média tout simplement intelligent. L'utilisateur pourra constater à la droite de son écran un icône en permanence pour une utilisation maximale de ce nouvel

outil de communication.

Afin d'accélérer la réception du lien pour télécharger le logiciel, les membres (avec leur numéro de membre) devront nous faire parvenir un courriel à [info@apq.org](mailto:info@apq.org) en informant de leur intérêt à obtenir le service. Par la suite, les utilisateurs doivent acheter à l'avance les fiches de crédit.

Il est impératif pour les utilisateurs du logiciel de prévoir faire signer les formulaires d'offre de location au candidat-locataire et qu'ils doivent maintenir la confidentialité des informations en ne divulguant pas le contenu d'un rapport de crédit, tout en signant un formulaire de l'APQ à cette fin.

L'utilisateur peut fonctionner en toute sécurité, alors que le mot de passe sera demandé, s'il n'y a pas d'activité depuis 2 minutes sur son écran.

Pour faire activer votre compte sans frais, communiquez à [info@apq.org](mailto:info@apq.org).



### L'APQ appuie le Club des petits déjeuners

Nouveau pour la fin d'année 2006, votre Association a transmis ses vœux pour la période des Fêtes, notamment à plusieurs partenaires, de façon virtuelle. En fait, l'année 2007 marquera pour l'APQ, à l'instar de la couleur de notre logo, des recommandations vertes. Nous avons donc décidé de montrer l'exemple en transmettant nos vœux par courriel.

Et par le fait même, nous avons fait mention que pour chaque carte envoyée, 2 \$ sera remis au Club des petits déjeuners. Alors que nos jeunes d'aujourd'hui forment les adultes de demain, l'APQ a voulu soutenir cet organisme en leur remettant un chèque de 400 \$.

La photo: dans l'ordre, Chantal Pagé, coordonnatrice au développement au Club des petits déjeuners; et Isabelle Poulet, coordonnatrice aux communications de l'APQ.

## Procurez-vous le livre

**“La Face cachée des politiques publiques”**  
de Nathalie Elgrably



**29,95 \$**  
+ taxes

**514-382-9670**  
poste 38

[info@apq.org](mailto:info@apq.org)

*Des opinions  
qui ne peuvent  
laisser personne  
indifférent!*

  
**benor**

Fenêtres / Portes  
Rampes / Clôtures

  
**benor**

**Directement du Manufacturier**  
Estimation Gratuite: demandez Alain  
Cell.: (514) 992-6307  
[windows@benorinc.com](mailto:windows@benorinc.com)

8499 Place Devonshire  
Montréal, H4P 2K1
Tél.: (514) 737-7106  
Fax.: (514) 737-4351

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...



**CLINIQUE DE LA TOITURE F.C.A. INC.**

- Réfection • Réparation • Entretien
- Asphalte & gravier
- Garantie écrite
- Estimation gratuite

Licence RRQ : 8006-5543-06

Résidentiel • Commercial • Industriel

**(514) 722-7348**

11435, 8<sup>e</sup> Ave. Montréal





Noël Hémond

## Adaptez votre stratégie de placement à l'évolution de votre situation

On dit que le changement est une constante dans la vie. C'est pourquoi la stratégie de « faire un placement et de l'oublier » est dépassée, surtout si vous voulez vous assurer d'avoir des rendements suffisants pour concrétiser vos projets de retraite. Voyons comment le changement peut influencer sur la date de votre retraite, ainsi que sur votre style de vie et vos besoins de revenu à la retraite :

- L'espérance de vie augmente. Les gens vivent plus longtemps et en meilleure santé. Vous devez donc vous assurer de ne pas survivre à vos économies de retraite.
- La retraite à 65 ans n'est plus obligatoire dans la plupart des cas. Vous voudrez donc peut-être travailler après 65 ans pour financer votre retraite prolongée. Ou vous pouvez décider de continuer à

travailler à temps partiel pour compléter votre revenu ou simplement par goût.

- Les entreprises apprennent à apprécier les employés plus âgés et plus expérimentés. Votre employeur offre peut-être des incitatifs pour vous garder dans la main-d'œuvre après avoir atteint l'âge traditionnel de la retraite, 65 ans.
- Les régimes de retraite à prestations déterminées sont moins courants. Quantité d'employés ne peuvent plus compter sur un revenu de retraite déterminé. Au contraire, ils doivent assumer une plus grande responsabilité à cet égard et vivre une plus grande incertitude quant à la date possible de leur retraite. Il est donc essentiel de maintenir une stratégie de placement souple qui permet d'adapter son plan en fonction de l'évolution de sa situation personnelle. L'approche de placement axée sur le cycle de vie prend en compte vos besoins financiers et votre capacité à épargner durant les trois grands stades de la vie :

De 25 à 40 ans

Ce sont habituellement les années où vous avez le plus de dépenses et le moins d'argent à investir. Vous devriez verser vos cotisations maximales à votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Toutefois, compte tenu de votre horizon de placement lointain, vous pouvez aussi choisir une stratégie de placement plus audacieuse axée sur les titres volatils qui sont susceptibles de fléchir à court terme, mais aussi de vous procurer des rendements plus élevés à long terme.

De 40 à 60 ans

Ce sont les années d'accumulation de richesse. Vos dettes ont diminué ou disparu, si bien que vous avez plus de capital à investir. Le versement des cotisations maximales à votre REER demeure un élément très important de votre plan de retraite. À mesure que vos années de retraite se rapprocheront, vous auriez intérêt à diriger votre portefeuille vers les placements à risque plus faible et à revenu fixe. 60 ans et plus

Ce sont les années de retraite. Vous devrez probablement commencer à puiser dans vos économies de retraite pour maintenir votre style de vie. Concentrez-vous sur les placements qui préservent votre capital, mais envisagez aussi des titres de croissance susceptibles d'augmenter votre revenu de retraite et de le protéger contre les effets de l'inflation durant votre retraite prolongée.

Votre plan de retraite comporte d'autres aspects qui sont importants dans le cadre d'une stratégie de placement, tels que la diversification et la répartition de l'actif. Comme professionnel, je peux vous aider à prendre les décisions qui conviennent le mieux à votre style de vie, peu importe l'évolution de votre situation.

Pour une planification personnalisée et gratuite pour les membres de l'APQ

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier

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

Tel: 514-817-3483

**Gestion immobilière  
GES-MAR  
Property Management inc.**

GES-MAR

***Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée  
de plus de 20 ans, pour gérer efficacement vos biens immobiliers.***

*(Gestion partielle ou complète)*

**Bureau Chef / Head Office:**  
1425, boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau #502, Montréal (Québec) H3G 1T7

Téléphone : (514) 866-1587  
Télécopieur : (514) 866-6650

[www.ges-mar.net](http://www.ges-mar.net)

## *A Landlord can Repossess another Rental Unit even if he Lives in one, in the same Building*

by **Me Robert Soucy**

### **The facts**

A building has three (3) rental units distributed over three floors. The tenants live in the basement in an 8 1/2 room dwelling. They have the exclusive use of the basement and the adjoining yard. The basement is used as a shelving and storage area. The second rental unit is located on the 2<sup>nd</sup> and has 7 1/2 rooms, and rent is \$715.00 per month.

The landlords use the flat on the second floor, and have been since July 2001. This unit has 8 1/2 rooms. The landlords wish to repossess the basement unit to live in it. They allege that their life situation has changed over the last year, hence the request to repossess their unit.

### **The landlords' motivation**

When the landlords bought the building, they were tenants, and their unit had been repossessed by the landlord so they took the unit on the third floor in 2001 with the landlord's consent. At the time, the unit met their needs. The only have one child age 6, who can easily use the stairs. In addition, this unit was cheaper than the other units. They are satisfied with the

situation up until the birth of a new baby in October.

The landlord notices, since the birth of his son, that she has difficulty going downstairs with a baby and carriage. She doesn't feel safe and fears for her baby's well-being. Her insecurity is exacerbated by the fact she has knee ligament problems. This problem has been bothering her for years and she had a knee operation to mend the torn ligament. Her knee is weak, and the condition is exacerbated as her baby grown and becomes heavier. The landlords add that they also wish access to the back yard. They also need storage area for their growing family.

### **The tenants refuse**

The tenants argue that the repossession is only a false pretext, and that the landlords are motivated by economic reasons, and that they are trying to increase rents. In addition, they state that the landlords are refusing to provide the unit that they – the landlords – are currently living in. They

also argue that the court must interpret this refusal as proof of the landlords' bad faith. The tenants request that the unit in which the landlords are now living should be rented to them at the same rate that the currently pay - \$615 per month.

court t set the rent arbitrarily. The two units are not the same type according to article 1964 of the Québec civil code. The tenants' unit is located in the basement, has an adjoining yard which is used for storage. The other unit is located on the third floor, and does not



### **Favorable decision**

The Régie du logement does not order the landlords to offer the \$615 per month apartment on the third floor to the tenants. There is no provision about renting a rental unit which would allow the

have any accessories as found in the basement. The court considers that the motives of the landlord are valid and convincing.

R.L. 31 040105 108 G, 26 April 2004



**SERVICES CONFIDENTIELS RAPIDES & COURTOIS**  
514-798-5541

**HYPOTHECA**  
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

- Locatifs duplex, triplex, quadruplex financés à 100%
- Locatif 7 et plus, taux de 5.10% 5 ans
- Semi-commercial et commerciaux
- Achat • Refinancement
- Résidence principale financée à 100% au taux de 5.15%



**M. Laurent Donnadieu**  
Agent immobilier affilié  
Prêt hypothécaire



**Mme Céline Guy**  
Agent immobilier affilié  
Prêt hypothécaire



## 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**

Sans frais: **1 888 382.9670**

**info@apq.org**

**www.apq.org**

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