

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 22, No 11

Novembre 2006

# Le Propriétaire

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

***Les mises en chantier diminuent au Québec  
mais des constructeurs flairent toujours  
les bonnes affaires...***

[www.apq.org](http://www.apq.org)

Même si les mises en chantier résidentielles ont diminué encore de 23 % en septembre 2006 (lire en page 7) en comparaison avec la même période l'an dernier, il n'en demeure pas moins que certains grands constructeurs ont toujours flairé les bonnes occasions. L'exemple de ce nouveau complexe pour personnes retraitées qui prend forme sur la rue Sherbrooke Est, à l'angle du boulevard l'Assomption.

Poste-Publication convention 40020616



***Une politique  
de l'habitation  
qui se fait  
toujours attendre***  
page 10

***Il vous faut  
réserver  
immédiatement,  
elles sont limitées***  
pages 9 et 20



**Le Propriétaire**

## Le logiciel "intelligent" de l'APQ Fantastique



Les propriétaires et gestionnaires qui utilisent le logiciel "intelligent" pour obtenir les fiches de crédit des futurs locataires, n'ont que des éloges devant cette nouvelle technologie exclusive aux membres de l'APQ.

"Fantastique", laisse savoir un propriétaire et gestionnaire de 181 logements, Monsieur André Tremblay de Montréal qui possède ses immeubles à Longueuil et Sherbrooke.

Il trouve cette formule très précieuse alors qu'il peut vérifier la fiche de crédit d'un candidat locataire d'une façon instantanée, sans intermédiaire, à n'importe quelle heure de la journée, sept

jours par semaine. Cet outil de l'APQ permet de ne pas perdre un bon candidat, alors que le temps pour prendre une décision peut faire toute la différence.

André Tremblay croit que les renseignements les plus précieux sont les anciennes adresses du candidat, lesquelles permettent de vérifier plus facilement, dans un bureau de la Régie du logement, si la personne a déjà une décision inscrite contre elle.



*André Tremblay*

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

FIABILITÉ pour la vie™  
Fabriqué avec fierté au Canada

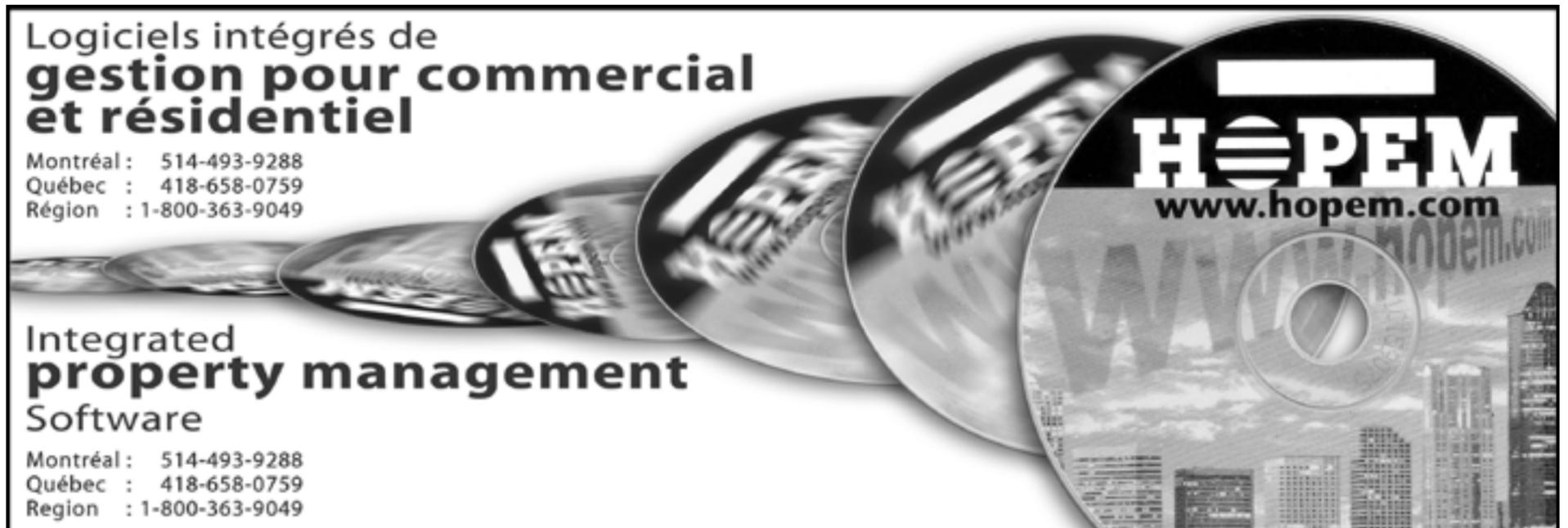
JELD-WEN  
PORTES ET FENÊTRES  
Collection Donat Flamand®

## 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



Sondage Léger Marketing pour le compte de la SHQ

# Près d'un locataire sur deux aura les moyens de s'acheter une maison d'ici cinq ans

Berthold Lévesque

Un sondage réalisé au début de septembre 2006 par Léger Marketing et commandé par la Société d'habitation du Québec (SHQ), démontre que les Québécoises et les Québécois apprécient majoritairement leur habitation, et que 40 % d'entre eux la considère comme un endroit de repos. Les résultats du sondage ont été rendus publics lors de la journée nationale de l'habitat qui se tenait à Montréal le 2 octobre dernier, en présence de la ministre Responsable de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau.

On a noté que d'ici cinq ans, 73 % des répondants (locataires et propriétaires) passeront autant de temps ou plus de temps à la maison.

## Portrait du marché en 2006

Présentement, les propriétaires privilégient les maisons unifamiliales (49 %) et de plain-pied (21 %), situées en banlieue (34 %) et en pleine ville (33 %).

Les locataires occupent des habitations à logements multiples (46 %) et sont principalement installés en pleine ville.

Les propriétaires considèrent leur maison comme étant, avant tout, un refuge et un lieu de repos dans une proportion de 36 %; par contre, 26 % pensent que leur maison représente un investissement, et 20 % un pied-à-terre. Pour la majorité des locataires (47 %), le logement

habité actuellement représente un refuge et un lieu de repos, et 30 % pensent qu'il s'agit d'un pied-à-terre tout simplement.

## Les cinq prochaines années

Dans les cinq prochaines années, les propriétaires passeront autant de temps qu'aujourd'hui à la maison dans une proportion de 57 %, ou plus, dans une proportion de 24 %. Par contre, 16 % des propriétaires prévoient y passer moins de temps qu'aujourd'hui.

Toujours pour la même période à venir, 46 % des propriétaires qui déménageront opteront pour une maison unifamiliale, 13 % pour une maison plain-pied et 11 % pour une maison en copropriété. On prévoit un léger essor de la popularité des maisons en copropriété (alors qu'on constate une hausse de 7 % en 2006 comparativement à 11 % pour les prochains cinq ans), au détriment des maisons de plain-pied (-8 %) et des maisons unifamiliales (-3 %).

Dans cinq ans, l'attrait de la campagne surpassera celui de la banlieue et de la ville pour les propriétaires qui déménageront. La localisation continuera à jouer un rôle important pour le choix d'une maison: la proximité des services (27 %), du lieu de travail (20 %), de la nature (20 %). Aussi, la tendance à la rénovation va s'accroître chez les propriétaires au cours de cette période.

Enfin, un propriétaire sur dix prévoit acheter une résidence secondaire d'ici cinq ans.

Pour les cinq prochaines années, la majorité des locataires passeront autant (43 %) ou moins (34 %) de temps qu'aujourd'hui à la maison. Néanmoins, 17 % des locataires pensent y passer plus de temps qu'aujourd'hui. Ceux qui passeront moins de temps à la maison invoquent principalement l'entrée ou le retour sur le marché du travail dans une proportion de 53 %.

Les locataires qui déménageront au cours des prochaines années, privilégieront la maison unifamiliale (35 %), le duplex (10 %), la maison en copropriété (9 %) et la maison de plain-pied (9 %).

Du côté des locataires également, la popularité de la ville diminuera considérablement (-29 %) au profit de la campagne (+12 %), des abords de la ville (+8 %) et de la banlieue (+6 %).

Une donnée très importante permet de constater que près d'un locataire sur deux (46 %) aura les moyens de s'acheter une maison

d'ici cinq ans.

Parmi les répondants qui ont l'intention d'acheter une maison au cours des cinq prochaines années, 87 % seraient prêts à payer plus cher pour une maison consommant moins d'énergie.

**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:  
Counsel: marketing@nedco.qc.ca  
Téléphone: 514-736-5507

**ROGER Chayer** PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer  
alain.chayer@plomberiechayer.com

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

**Recherche Capital**  
Valeurs Mobilières  
Depuis 1921

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

**V**otre Association a toujours eu comme mission, et ce depuis 1984, de défendre vos droits et intérêts comme propriétaire de logements locatifs, en vous donnant accès à des tarifs de groupe, et en vous tenant informé tant par son journal mensuel *Le Propriétaire* que par son site internet [www.apq.org](http://www.apq.org). En effet, il faut être proactif avec de continuels changements technologiques et l'APQ ne manque pas de l'être, si vous ne l'avez pas déjà fait, visitez notre site internet [www.apq.org](http://www.apq.org). Il y a

# Encore plus d'économies et d'avantages pour les membres

aussi ce "logiciel intelligent" d'enquête de pré-location qui vous permet, comme membre, d'obtenir en ligne les fiches de crédit de vos futurs locataires. Un outil tout simplement fantastique et les commentaires élogieux qui ne cessent de nous parvenir, prouvent

que ce logiciel unique et exclusif aux membres APQ, est un avantage important.

Surveillez notre site Internet pour obtenir une panoplie de services nouveaux ou déjà existants. Je tiens à vous informer sur une entente toute récente (voir publicité en page 10) avec la compagnie Debsel, avec

**APQ-Voyages est un autre service aux membres, alors que vous pouvez bénéficier d'une réduction de 2 %.**

des spéciaux sur les réfrigérateurs, tout en obtenant à l'achat, un rabais sur-le-champ de 50 \$ d'Hydro-Québec. L'APQ vous accorde immédiatement la réduction. Ce spécial est valide jusqu'au 31 décembre 2006.

APQ-Voyages est un autre service aux membres, alors que vous pouvez bénéficier d'une réduction de 2 %. Aussi, des voyages de groupe qui vous permettront de côtoyer d'autres propriétaires et gestionnaires, qui seront organisés régulièrement, et toute l'information, encore là, est sur notre site Internet.

Enfin, je tiens à attirer votre

attention sur les formations APQ qui ont débuté le 25 septembre dernier, des sessions exclusives et absolument gratuites pour les membres, qui obtiennent déjà un immense succès.

Si vous avez des commentaires ou suggestions à nous faire parvenir, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous à [info@leproprietaire.ca](mailto:info@leproprietaire.ca) ; ou [info@apq.org](mailto:info@apq.org) ; ou par téléphone au 514-382-9670, poste 0.

## Even more savings and advantages for APQ members

Since, 1984 the mission of the APQ has been to defend your common rights and interests as landlords of rental property, to give you access to group rates and to keep you informed through its monthly newspaper *Le Propriétaire* and its web site [www.apq.org](http://www.apq.org).

In reality to be successful today, one must keep up with the most recent technological advances. The APQ is meeting this challenge, and if you haven't already done so, please visit our web site: [www.apq.org](http://www.apq.org). The APQ also possesses "smart software" for pre-rental purposes allowing you as a member to obtain direct access on-line to potential applicants' credit files. Members have been raving about the tool proving that this unique software exclusive to APQ members, is a significant advantage.

Check out our web site to find a variety of new or existing services.

In this regard, I would like to advise you of a recent agreement (see page 10) with the Debsel company (la compagnie Debsel), with special rates on refrigerators with a purchase bonus of \$50 with Hydro-

**APQ-Voyages is another service for members where members can get a 2 % reduction.**

Quebec. The APQ gives you the discount immediately.

APQ-Voyages is another ser-

vice for members where members can get a 2% reduction. In addition, group trips will allow you to interact with other landlords and managers. These trips will be organized, and all/any information about these are on our Internet site.

Finally, I would like to draw your attention to the APQ training sessions that started last September 25. These are absolutely free for, and exclusive to, members and have been extremely popular to date.

If you have any comments or suggestions for us, contact us at [info@leproprietaire.ca](mailto:info@leproprietaire.ca) ; or [info@apq.org](mailto:info@apq.org) ; or by phone at 514-382-9670, Extension: 0.

Volume 22, numéro 11  
Novembre 2006

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  
François Lemay

**Personnel de bureau**  
Solange Litalien  
Isabelle Poulet  
Emily Serlis  
Céline Achambault

**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](http://www.apq.org)

## Propriétaires... recherchés...

Votre Association est en contact régulièrement avec les médias d'information, pour commenter différents sujets d'actualité qui nous concernent de près, comme propriétaires de logements locatifs. À plusieurs occasions, les journalistes nous sollicitent pour obtenir des entrevues avec des propriétaires touchés par des situations particulières versus les locataires.

Si vous croyez pouvoir collaborer avec nous et les médias, vous pouvez joindre Mme Isabelle Poulet, coordonnatrice aux communications à l'APQ: (514) 382-9670, poste 38; 514-869-6681; ou [isabelle@apq.org](mailto:isabelle@apq.org). Votre participation serait hautement appréciée, tout en aidant à la cause de tous les propriétaires. Vous ferez ainsi partie de notre banque de collaborateurs.

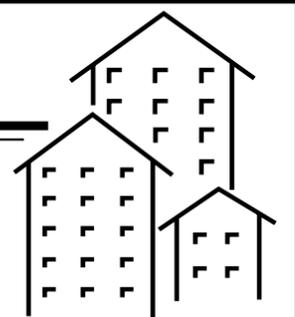
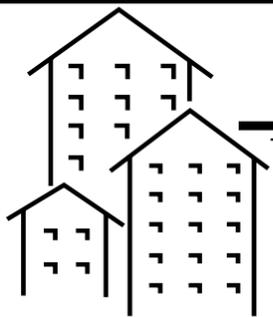
## Votre opinion est importante!

*Comme membre de l'APQ, comme propriétaire de logements locatifs, comme lecteur de notre journal Le Propriétaire et comme visiteur de notre site Internet, [www.apq.org](http://www.apq.org), votre opinion est importante pour nous.*

Nous tentons d'améliorer continuellement les produits que nous vous offrons et si vous avez des commentaires ou suggestions à nous faire, il nous fera un grand plaisir de les recevoir.

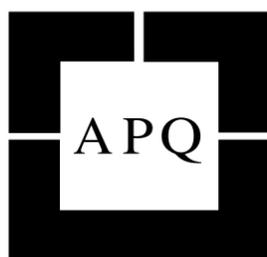
Nous favorisons également les lettres d'opinion sur différents sujets, que nous pourrions publier dans notre journal, avec votre accord, des gestes qui pourraient informer davantage nos lecteurs sur le monde de l'habitation et ses grands défis.

Vous pouvez nous fournir vos commentaires, soit par téléphone au 514-382-9670, poste 38; par télécopieur au 514-382-9676; ou par courriel à [info@leproprietaire.ca](mailto:info@leproprietaire.ca).



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

**(819) 771-5224**



Association des  
Propriétaires du Québec





Me Mélanie Chaperon

**Saviez-vous que...**

# Le loyer est toujours dû le premier du mois

— à moins d'une stipulation contraire au bail —

Lorsque votre locataire ne vous paie pas le loyer le 1er du mois, il est en demeure de par la loi de vous payer le loyer, à moins d'une stipulation contraire au bail. Ce qui signifie que le 2 du mois vous pourriez faire une demande à la Régie du logement pour non-paiement de loyer. Toutefois, lorsque le retard n'est pas plus de trois semaines, vous ne pouvez pas demander la résiliation en raison du non-paiement de loyer.

Voilà pourquoi, la plupart des propriétaires attendent le 23<sup>e</sup> jour du mois pour déposer leur demande en justice pour non-paiement de loyer avec en plus, la possibilité de demander la résiliation du bail et l'expulsion des locataires.

Toutefois, rien ne vous empêche de faire votre demande le 2 du mois pour que le tribunal puisse condamner le locataire au seul paiement du loyer. Si votre locataire ne vous a toujours pas payé lorsque le 23 du mois arrive, vous devrez alors, si vous voulez l'expulser du logement, retourner à la Régie du logement pour faire un ajout à la demande initiale. Par amendement, vous pourrez demander la résiliation

du bail et l'expulsion du locataire. Cet amendement doit également être signifié au locataire selon les modes usuels.

C'est donc plus de travail pour vous. Par contre, cela vous permet, dans certains cas, de régler le problème rapidement, lorsque le locataire paie sur réception de la demande, et, sinon, d'accélérer un peu l'audition puisque la demande initiale aura été déposée le 2<sup>e</sup> jour du mois, plutôt que le 23.

À moins d'une situation spéciale, nous vous conseillons plutôt d'envoyer à votre locataire, avant le dépôt d'une demande en justice, la lettre modèle de l'APQ nommée : «Loyer en retard» ou la lettre

modèle : «Avis de non-paiement de loyer», selon le cas, entre le 2 et le 23 du mois pour sensibiliser votre locataire, à l'effet que le paiement du loyer est important et obligatoire.

Si le locataire ne paie pas, vous pourrez alors vous présenter le 23<sup>e</sup> jour du mois à la Régie du logement.

Mais le choix vous appartient, maintenant que vous savez qu'une demande en non-paiement de loyer peut être introduite le 2<sup>e</sup> jour du mois.

Pour toutes autres informations, contactez notre service juridique au 514-381-4433.

Me Mélanie Chaperon

## Rent is always due on the first of the month

When your tenant does not pay you on the first of the month, he/she is legally required to pay you the rent unless otherwise stated in the lease. This means that on the 2<sup>nd</sup> of the month, you can apply to the Régie du logement for non-payment of rent. However, if the non-payment is not longer than three weeks, you cannot ask for lease cancellation due to non-payment of rent.

This is why most landlords wait till the 23<sup>rd</sup> of the month to file their request at the Régie for non-

payment of rent with the additional possibility of canceling the lease and evicting the tenants.

However, there is nothing to prevent you from filing a request on the 2<sup>nd</sup> of the month for the tribunal to order the tenant to pay the rent. If your tenant still has not paid you by the 23<sup>rd</sup>, you must return to the Régie du logement to make an additional request if you wish to evict him/her. Through an amendment, you can request cancellation of the lease and eviction of the tenant. The amendment must also be sent to the tenant according to the usual

methods.

This is therefore more work for you. However, this allows you in certain cases, to solve the problem quickly when the tenant pays upon receiving the notice from the Régie, and to speed up the hearing process as the initial request will have been submitted on the 2<sup>d</sup>, and not the 23<sup>rd</sup>.

In the case of a special situation, prior to submitting a legal request, we advise you to contact your tenant using the APQ sample letter called "Late Rent", or the sample letter "Notice of non-payment of

rent" whichever the case between the 2<sup>nd</sup> and 23<sup>rd</sup> of the month to make your tenant aware that non-payment of rent is important and compulsory.

If the tenant does not pay, you can go to the Régie du logement on the 23<sup>rd</sup>...

However, the choice is up to you now that you know that a demand for non-payment of rent can be introduced on the 2<sup>nd</sup> of the month.

For any other information, contact our legal department at 514-381-4433.

Multi-Prêts voit **GRAND**,  
comme vous!

**Multi-Prêts**

COMMERCIAL COURTIER HYPOTHÉCAIRE

100, boulevard Alexis-Nihon, bur. 272, Saint-Laurent (Québec) H4M 2N7

➤ **FINANCEMENT POUR:**

- MULTI-LOGEMENTS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- HÔTELS ET MOTELS
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- CENTRES COMMERCIAUX
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Une première! Service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux!

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt. 514 748-PRÊT (7738) 1 877 548-PRÊT (7738)

**Un autre recul pour la construction résidentielle au Québec, et on parle de 23 % de diminution pour la période de septembre dernier, en comparaison avec la même période en 2005.**

**Dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, on a enregistré 2 927 mises en chantier en septembre 2006.**

Des chiffres fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son enquête mensuelle.

Pour les neuf premiers mois de l'année, les mises en chantier se sont élevées à 27 486 mises en chantier, soit 9 % de moins qu'au cours de la même période en 2005.

“Le résultat de septembre et le bilan des neuf premiers mois sont parfaitement conformes aux prévisions que nous avons publiées il y a un an. Je ne suis pas davantage étonné par l'égale répartition de cette baisse car, dans le cas des maisons individuelles,

## *La construction résidentielle a baissé de 23 % en septembre 2006 au Québec*

nous nous attendions à ce que les mises en chantier s'ajustent aux fluctuations économiques ainsi qu'à

la disponibilité accrue d'habitations sur le marché de la revente. La diminution des mises en chantier de



logements collectifs s'explique plutôt par l'importance des stocks ces derniers temps. Je prévois que le démarrage de nouveaux chantiers va se poursuivre au même rythme pendant le reste de l'année”, affirme Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

Pour les maisons individuelles, on parle d'un recul de 20 % pour le mois de septembre 2006. Cependant, les baisses ont été constatées principalement dans les grandes régions de Montréal, Québec, et Sherbrooke tandis que dans les autres agglomérations du Québec comptant de 50 000 à 99 999 habitants, le bilan de septembre représentait une progression par rapport au même mois l'an dernier.

Une diminution plus forte dans les logements collectifs pour l'ensemble du Québec en septembre, une baisse de 26 % en comparant la même période en 2005. On a dénombré 1 742 mises en chantier de logements collectifs en septembre dernier, comparativement à 2 345 en septembre 2005.



## Profitez-vous du pouvoir de négociation de votre organisation pour vos assurances ?

Le régime d'assurance de groupe de l'**Association des propriétaires du Québec**, offert par **La Personnelle**, c'est :

- près de 400 participants ;
- près de 550 polices en vigueur ;
- un taux de renouvellement des contrats de près de 94 %

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** en tout temps à [www.lapersonnelle.com/apq](http://www.lapersonnelle.com/apq)



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

**Chronique juridique**



**Me Robert Soucy**

# La Régie du logement résilie un bail suite à des menaces de mort

**S**elon la jurisprudence de la Régie du logement, pour justifier la résiliation du bail, le trouble doit être anormal, excessif et généralement ne pas constituer un acte isolé, sauf si cet acte est grave. Dans certains cas, un acte isolé ou un comportement excessif peut être excusé par le tribunal :

«Le locataire n'a pas utilisé des gestes répétés posés avec l'intention de nuire au locateur. Certes le locataire n'hésite pas à faire des plaintes et doléances à propos du logement ou de manifester ses frustrations...et que le locateur ait pu être exaspéré devant l'insistance du locataire. Le locataire a bien commis un excès de langage en une occasion alors qu'il s'est emporté, ce qui a contribué à détériorer les relations entre ces parties, mais cela ne

constitue pas un motif permettant de résilier le bail.» (1)

**UN CAS FLAGRANT**

Récemment, suite à un différend avec sa locataire, la locatrice arrive chez elle. Il y a un message de la locataire sur le répondeur téléphonique. La locataire dit : «**If you don't leave me alone, you know what will happen, your life will be in danger.**».

A l'audience à la Régie du logement, la locataire explique que lorsqu'elle a laissé le message sur le répondeur, elle était en colère. Elle ne pensait pas ce qu'elle disait et c'est seulement sous le coup de la colère que les paroles ont été prononcées. Elle s'excuse d'avoir eu cet emportement.

Malheureusement, la Régie a refusé de résilier la bail malgré les menaces de mort envers la locatrice. La régisseuse justifie sa décision en ces mots;

«Pour manifester sa frustration, elle commet un excès de langage qu'elle regrette et pour lequel elle s'excuse. Le tribunal conclut

qu'il s'agit d'un comportement malheureux et qui ne cause aucun préjudice sérieux à la locatrice pouvant justifier la résiliation du bail de la locataire. « (2)

**LA DÉCISION PORTÉE EN APPEL**

La Cour du Québec a accordé la permission d'en appeler de la décision en posant la question suivante :

«**En déclarant que les menaces de mort proférées par la locataire à la locatrice constituaient un excès de langage ou un comportement malheureux qui pouvait être excusé avec de simples regrets exprimés à l'audition, la régisseuse a-t-elle mal interprété l'expression «préjudice sérieux»....(3)**

**LA RÉGIE CORRIGE LE TIR**

Tout récemment, en juin 2006, la Régie a résilié un bail à cause des menaces de mort envers le locateur :

«menacer de mort son locateur et un voisin ne correspond pas

à un comportement diligent. Il n'est pas nécessaire d'attendre que le locataire passe à l'acte pour sanctionner de telles menaces. Il s'agit d'une infraction grave et sérieuse dont le locataire doit assumer les conséquences... Les menaces du locataire, même proférées dans un contexte de colère ne peuvent être tolérées surtout qu'il récidive quelques mois plus tard... Par son propre fait, le locataire a détruit la quiétude et la confiance nécessaire au maintien de relations cordiales entre les cocontractants...» (4)

1. (2002) J.L. p 319.
2. Régie du logement No. : 31 04 1118 006 G
3. Cour du Québec No. : 500-80-004810-058
4. Régie du logement No. : 31 05 1220 078 G

**Lisez les chroniques de Me Robert Soucy sur [www.apq.org](http://www.apq.org)**



**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 INVESTISSEURS 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.

*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.*

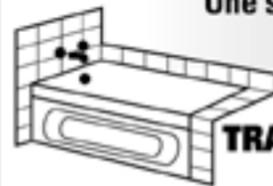
**Gestion F.S.R.Q. inc.**  
*Remorquage Québécois à vos frais inc.*  
 10791, Alfred, Montréal-Nord (Québec) H1G 5B2  
 Tél. : (514) 328-2283  
[info@remorquagequebecois.com](mailto:info@remorquagequebecois.com)  
[www.remorquagequebecois.com](http://www.remorquagequebecois.com)

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



**En affaires depuis 1979**

**Le réemailage**  
 Une solution intéressante a 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



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

# Profitez des formations gratuites de l'APQ

Les formations gratuites de l'APQ connaissent un énorme succès. Les propriétaires qui ont participé aux premières sessions ont apprécié l'initiative de l'Association. Pour y participer, il faut réserver et s'inscrire obligatoirement et il faut être en règle de l'APQ. Pour plus d'informations et inscription, on doit communiquer au 514-382-9670, poste 38 ou par courriel à [isabelle@apq.org](mailto:isabelle@apq.org).

**Lundi 20 novembre 2006**, 19 h à 22 h, Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est, Montréal, il sera question des procédures à suivre pour les travaux majeurs et réparations. La formation sera donnée par Me Robert Soucy, avocat et conseiller juridique à l'APQ.

Dans ce cours, les participant(es) apprendront les principales règles

à suivre par le propriétaire lors des travaux d'entretien ou lors des travaux majeurs. Nous étudierons les délais à respecter pour l'envoi des avis obligatoires et le contenu obligatoire des avis. Le défaut de donner accès au logement par le locataire est aussi à l'étude. Aussi, comment un propriétaire doit agir lors de travaux urgents.

**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).

**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**

**ça cache ça dure...**

**BÉTONEL<sup>MD</sup>**  
Le vrai magasin de peinture

## Truc du mois

### Pêle-mêle !

- ◆ Pour déterminer un vieux fini de peinture, frottez la surface avec un chiffon propre humecté d'acétone : si la peinture s'enlève, c'est que l'on a affaire à une peinture latex.
- ◆ Pour nettoyer une tache de peinture latex sur un revêtement en tissu ou un tapis, utilisez un linge humecté avec de l'acétone et au besoin, servez-vous d'une brosse souple.
- ◆ La peinture au latex s'enlève facilement des charnières et des poignées de porte en chrome si on les fait tremper pendant quelques minutes dans une eau additionnée de bicarbonate de soude.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 <sup>e</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	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	Terrebonne	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)

## Une politique de l'habitation qui se fait toujours attendre



**Berthold  
Lévesque**

levesque@leproprietaire.ca

**A** lors qu'elle participait à la journée mondiale de l'habitat dans un Hôtel du centre-ville de Montréal, Mme Nathalie Normandeau, ministre des Affaires municipales et des régions (responsable de l'habitation), a mentionné que son gouvernement avait toujours l'intention d'adopter une politique globale de l'habitation pour le Québec, mais sans préciser d'échéancier.

“Ce n'est pas un exercice nécessairement facile, parce qu'il ya plusieurs visions”, s'est empressée de dire la ministre, tout en souhaitant la collaboration de tous les milieux intéressés à cette démarche du gouvernement du Québec. Elle a mentionné

que pas moins de 245 000 ménages québécois étaient soutenus par le gouvernement au niveau de l'habitation avec plusieurs programmes. La ministre en profitait pour procéder au lancement “Des rendez-vous de l'habitation”, et à compter de 2007, c'est la SHQ qui assurera la promotion de ce thème que l'on veut rassembleur.

Ces rendez-vous de l'habitation permettront de faire connaître

les percées de l'industrie québécoise de la construction sur la scène internationale, les innovations technologiques, les initiatives novatrices d'étudiants ou de chercheurs dans l'une ou l'autre des disciplines reliées à l'habitation. Lors de cette journée, il pourra y avoir des activités du type portes ouvertes de logements, de maisons modèles, etc. “Je souhaite que cette journée marque le début d'une belle tradition,

fondée sur l'échange et la collaboration pour promouvoir la qualité de l'habitat au Québec,” a mentionné Mme Normandeau.

### Sondage

La rencontre qui se déroulait avec la participation entre autres du président-directeur général de la Société d'habitation du Québec (SHQ), M. Pierre Cliche, permettait de rendre officiel un sondage sur les priorités des Québécoises et Québécois en matière d'habitation, avec une projection pour les cinq prochaines années.

Ce sondage de Léger Marketing, commandé par la SHQ, permet de constater certaines priorités qui peuvent différer entre propriétaires et locataires, mais une majorité des répondants apprécie leur habitation, vraiment considérée comme un lieu de repos.

**(Un texte plus complet sur le sondage peut être lu en page 3 de la présente édition).**

L'APQ était représentée par son président Me Martin Messier.



Martin Messier, président de l'APQ; Pierre Cliche, président-directeur général de la SHQ; Nathalie Normandeau, ministre Responsable de l'habitation; et Christian Bourque de la firme Léger Marketing.

### L'APQ en fait toujours plus pour les propriétaires!



L'APQ a négocié une entente avec Hydro-Québec vous permettant de bénéficier sur-le-champ d'un rabais de 50\$ sur tout achat de réfrigérateur Energie Star.

En partenariat avec DEBSEL INC.

Simple, L'APQ s'occupe de tout! Nous avons négocié avec un fournisseur pour obtenir des réfrigérateurs à prix avantageux. De ce prix, nous réduirons immédiatement la remise d'Hydro-Québec de 50\$! En effet, nous ferons la réclamation du 50\$ auprès d'Hydro-Québec pour vous, mais nous n'attendons pas de le recevoir pour vous en faire bénéficier. Nous le déduisons sur-le-champ du prix que vous avez à payer.

*Frigidaire*

FRT15HB3DW - 14.8 pF  
Tablettes broche blanche  
Homologué ENERGY STAR®  
28" L X 60" H

PRIX **569\$**

REMISE **50\$**  
Hydro-Québec

PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **519\$**



ET8FTEXRQ - 18.2 pF  
Tablettes en verre réglable  
SpillGuard™  
Réfrigérateur homologué  
ENERGY STAR®  
29 1/2" L X 65 1/2" H

PRIX **689\$**

REMISE **50\$**  
Hydro-Québec

PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **639\$**



PRIX **539\$**

REMISE **50\$**  
Hydro-Québec

PRIX PAYÉ SUR-LE-CHAMP **489\$**

ET5WSEXSQ - 14.5 pF  
Tablettes broche blanche  
Homologué ENERGY STAR®  
28" L X 62 3/4" H

Les prix sont sujets à changement sans préavis. Les quantités sont limitées.

3 façons de commander :

Internet : [www.apq.org](http://www.apq.org) • Tél. : (514) 382-9670 • Téléc. : (514) 382-9676

# L'événement en photos!



C'est le quatuor Luc Génier, Benoît Lemieux, Marcel Dumont, et François Guy qui a remporté le tournoi. Notre photo: Marcel Dumont de la SCHL, Luc Génier de Gaz Métro, et Martin Messier, président de l'APQ.

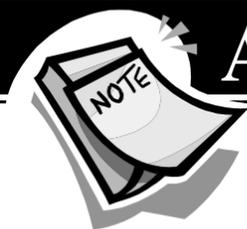
## Toute une réussite pour le tournoi de golf de l'APQ!

Avec Dame Nature de son côté, l'APQ est satisfaite de son dernier tournoi de golf qui se tenait au magnifique golf Le Mirage à Terrebonne le 27 septembre dernier. Sur invitation spéciale de son président Me Martin Messier, les invités ont pu profiter d'une réception bien particulière lors de cet événement qui a été fortement apprécié par les personnes présentes.

L'organisation de l'événement a été aussi possible grâce à une collaboration bien spéciale de Mme Isabelle Poulet, coordonnatrice aux communications de l'APQ; et M. Gérald Leblanc, conseiller aux partenaires.

L'APQ, par la même occasion, tient à remercier les partenaires qui ont participé et aidé au succès de la journée: Armoires et Comptoirs Lasalle; Bétonel; Bureau d'évaluation Carmon; Debsel Inc.; Électrique Britton; Excellente Toiture; First National; Groupe Banque Scotia; Hopem; Multi-Inspect; Les produits d'affaires Nebs; Research Capital; S.T. Maçonnerie; Toitures Hogue.





### Agents immobiliers

#### 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 pour 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

### 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

### 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

### Appareils ménagers

#### Debsel inc

4612, rue Garand  
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)

### 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

#### Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire  
Tél.: (514) 923-7480  
george\_ouellette@videotron.ca

- Assurances commerciales
- Immeubles à revenus (locatifs)
- Avantages Membres APQ
- Difficulté à vous assurer
- Nous avons des marchés spécialisés

### 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

### 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 déficiences 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  
Jacques Senez ADM A, CMC  
Tél.: (514) 396-7788, poste 7  
Mario Morand, CA

- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets, gestion de bâtisses
- Etats financiers. Planifications fiscales

### Couvreurs

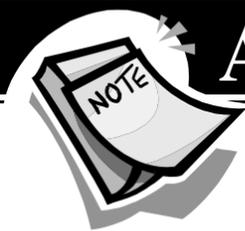
#### À La Clinique de la toiture FCA inc.

Tél.: (514) 722-7348

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

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

**(514) 382-9670**



### 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, 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
  - 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) 945-6538
- 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

### Electrique Britton Ltée

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

### Serge Desgroseilliers Électrique

- Entrepreneur-électricien  
Tél.: (450) 715-3191
- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

## Entretien (immeubles)

### Gestion Etoiles natinc.

- Services d'entretien d'immeuble  
Tél.: (514) 928-8112  
Télé.: (514) 686-1112
- Lavage de tapis, entretien de plancher
  - Peinture, rénovations mineures
  - Extermination
  - Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
  - Services clé en main disponibles

## 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

## 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

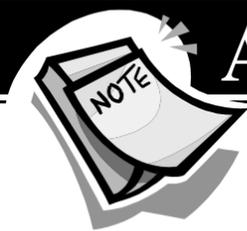
### R.M.B. Extermination inc.

- Pont-Viau, Laval: (450) 967-3113  
Mtl: (514) 279-4252  
St-Jovite: (819) 425-0376  
www.rmbexterminationtotal.net
- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
  - Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
  - Assurance responsabilité: 2 M \$

## 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  
Télec.: (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@progim.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

### Gestion immobilière NJK

Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 886-8421  
danjk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète
- Nous pouvons gérer de 6 logemens à 300 logements

### 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, encan, saisie, constat

## Impôt fiscalité

### Centre financier Carrefour

Planificateur financier  
Louis Robert  
Richard Day, conseiller  
Financement et refinancement  
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 12 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Assurance hypothécaire
- Succession-patrimoine

### 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

### Multi-Inspect

André Lavoie, technologue  
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.  
Tél.: (514) 990-6268  
Rive-sud: (450) 646-9999  
info@multi-inspect.com  
www.multi-inspect.com

- 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

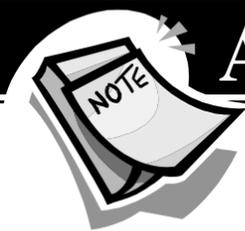
Anjou (Québec)  
Tél.: (514) 990-6329  
Sans frais: 1-866-990-6329

- 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

### Maçonnerie

#### B.L. Maçonnerie & fils

Entrepreneur en maçonnerie  
 Benoît Girard  
 Tél. et fax: (514) 354-2525  
 b.l.maconnerie@cgcoble.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

### Matériaux de construction

#### Centre de liquidation

377 avenue Marien, Montréal-Est  
 Daniel St-Jacques  
 Tél.: (514) 645-4085  
 www.renoliquidation.ca

- Avantages spéciaux pour membres APQ
- Matériaux de rénovation en liquidation
- Prix imbattables
- Grand spécial: porte intérieure à partir de 5 \$

### Nettoyage de conduit d'air

#### Ventilation A I 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
- Déblocage 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!

### 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

### 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-vernissés
- RBQ 2951-5046-3

### 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) J4B 1E7  
 Claude Boucher  
 Tél.: (450) 641-2325  
 Cell: (514) 238-1302  
 cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

### Prêts hypothécaires

#### Club Prêt

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

#### Multi-Prêts

Courtier hypothécaire  
 Tél.: (514) 287-1211  
 1-800-798-7738

Financement pour:

- Multi-logements
- Commercial et semi-commercial
- Hôtels et motels
- Nouvelles constructions avec financement intérimaire
- Edifices commerciaux et industriels
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

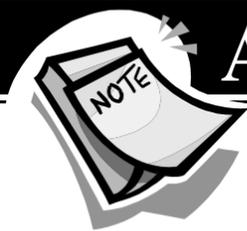
### Produits d'entretien

#### 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 (armoires, 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

#### L&L Rénovation s.e.n.c.

- Cell.: (514) 713-2649  
Cell.: (514) 235-2990
- Rénovation et maintenance
  - Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
  - Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
  - Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
  - Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
  - Travaux et matériaux garantis

### Réparation

#### Maintenance Canada

- Tél.: (514) 946-2036  
Télé.: (450) 321-9535
- Réparation et service (résidentiel)
  - Plomberie
  - Débouchage de drains
  - Électricité, menuiserie
  - Plâtre, peinture

### Salle de bain

#### Carrelage LoBianco

- 104 Gentilly, 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

### Télécommunication

#### Dialek Télécom

- Tél.: (514) 461-1119  
ldufault@dialektelecom.ca
- Une entreprise de refacturation en télécommunication
  - Interurbains et numéros sans frais
  - Lignes locales (commercial, résidentiel)
  - Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
  - Service spécial aux membres APQ

### Toitures

#### Toitech Canada

- Tél.: (514) 243-7774  
Sans frais: 1-866-397-7774
- Commercial et résidentiel
  - Toiture fabriquée avec des pneus recyclés qui sont conçus pour s'étendre et se contracter avec le mouvement de la surface
  - **Prix très abordable!**

### Traitement des eaux

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

- Tél/Télé.: (514) 990-0688  
bcplus@sympatico.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
  - Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
  - Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

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

**(514) 382-9670**



*Fenêtres / Portes*



*Rampes / Clôtures*

**benor**

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

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

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



**Procurez-vous le livre**  
 “La Face cachée des politiques publiques”  
 de Nathalie Elgrably



**29,95 \$**  
 + taxes

514-382-9670  
 poste 38

info@apq.org

*Des opinions  
 qui ne peuvent  
 laisser personne  
 indifférent!*

**L'Île de Montréal  
 compte plus de  
 891 230 logements**

*Quelques chiffres sur le rôle  
 d'évaluation du territoire de l'Île  
 de Montréal, des chiffres qui ont  
 été rendus publics dernièrement  
 par l'administration municipale.*

Il est impressionnant de constater  
 qu'il existe 3 065 propriétés

valeurs: en 1906, les valeurs totales  
 de l'ancienne ville de Montréal  
 s'élevaient à 255 millions \$ pour  
 se situer, en 1956, à 2,9 milliards \$  
 et atteindre finalement, en 2006, la  
 somme de 100 milliards \$.

Enfin, il est intéressant de  
 constater que les 10 propriétés



unifamiliales qui sont évaluées à  
 plus de 1 000 000 \$ sur ce territoire  
 le plus peuplé du Québec. La  
 propriété unifamiliale la plus  
 élevée s'élève même à 8 224 700 \$.

Également, sachiez-vous que  
 les rôles d'évaluation de l'Île de  
 Montréal représentent environ 30%  
 des valeurs foncières totales du  
 Québec. On compte quelque 891  
 230 logements sur tout le territoire.  
 Une idée de la progression des

imposables non résidentielles les  
 plus évaluées aux rôles 2007 sont  
 les suivantes: Place Ville-Marie  
 (616 M \$); Complexe Desjardins  
 (470 M \$); Centre Fairview/Pointe-  
 Claire (315 M \$); I.B.M. Marathon  
 (283 M \$); Galeries d'Anjou (259  
 M \$); 1000 De La Gauchetière  
 (250 M \$); Marché Central (247 M  
 \$); Centre Bell (225 M \$); Centre  
 Eaton (210 M \$); et Edifice Bell  
 (171 M \$).

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

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

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

Licence RBQ : 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348  
 11435, 6<sup>e</sup> Ave. Montréal

**L'hiver arrive, adhérez à un contrat de service!**

Déjà sous contrat avec la compétition ! possibilité de rachat du contrat.



- **Offre de contrat de service**
- **Appelez pour une estimation**
- Entretien, réparation et inspection d'appareils à gaz
- Eau chaude, air chaud, vapeur
- Système de contrôle, optimisation de système

- 7 jours
- Service 24 heures
- Service d'urgence

Téléphone: 514 323-4578 Télécopieur: 514 323-4500 RBQ: 8281293-52 Membre de CMMTQ

**Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ**

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0



## Prêt pour la retraite?

# Financièrement peut-être--- mais émotionnellement?



Noël Hémond

Toute existence comporte sa part de tournants importants : une naissance ou un décès, un grand déménagement ou un changement d'emploi, un mariage ou un divorce. L'un des tournants les plus importants posera toutefois problème à plus d'un tiers des Canadiens de 45 ans et plus\*. Ce tournant, c'est la retraite – et compte tenu du grand nombre de *baby-boomers* susceptibles de s'engager dans une retraite plus longue et plus active que celle des générations antérieures, sa préparation devient d'autant plus importante et complexe.

La plupart des gens conviendraient que la retraite devrait être synonyme de liberté, c'est-à-dire être dégagé de tout souci financier et de toute responsabilité professionnelle. Les Canadiens se débrouillent de mieux en mieux quant à l'aspect financier de leur retraite et parviennent à économiser et à investir suffisamment pour assurer leur sécurité financière.

Toutefois, la planification d'une retraite réussie et heureuse va bien au-delà des questions financières. Vous avez votre liberté, et maintenant qu'allez-vous en faire? Vous devrez notamment commencer à organiser vos activités, à entretenir votre réseau d'amis et à développer un réseau social élargi, en trouvant de nouveaux intérêts et en préservant votre santé.

Il semble que beaucoup d'entre nous n'en sont pas encore là dans leurs réflexions. Selon un récent sondage, 74 % des répondants qui ont indiqué être à 5 ans de la retraite sont bien préparés financièrement à la retraite, mais seulement 4 % de tous les répondants disent être bien préparés à la transition vers le *style de vie de retraité*.

Le sondage a révélé les faiblesses suivantes dans l'état de préparation à la retraite :

- **seulement 20 % des travailleurs canadiens âgés de 45 ans et plus sont fortement engagés dans des activités à l'extérieur de leur travail.**
- **ils sont 30 % à ne participer à aucune activité qui leur donnerait une occasion de se faire de nouveaux amis.**
- **ils sont 35 % à consacrer moins de 3 heures par semaine à des activités**

**à l'extérieur de leur travail ou à des activités passives comme la lecture ou la télé.**

Dans le tourbillon de la vie quotidienne, il est facile de se concentrer sur les priorités d'aujourd'hui et de s'inquiéter de l'avenir plus tard. Mais lorsqu'il s'agit de retraite, vous manquez le bateau si vous ne commencez pas à planifier dès maintenant.

C'est particulièrement le cas si votre travail vous accapare au point où vous négligez les autres aspects de votre vie. Que se passera-t-il à la disparition soudaine de cette grosse part de votre existence qu'est le travail? Si vous avez négligé votre réseau social et perdu le sentiment d'appartenance à votre collectivité, le vide à combler sera énorme lorsque vous prendrez votre retraite – à moins que vous ne vous y mettiez maintenant.

Prenez le temps de vous *préparer à la retraite* en vous attardant aux aspects non financiers de votre vie tels que vos amis, votre famille et les activités qui contribueront à votre qualité de vie tout au long de votre retraite.

S'il est important d'économiser en prévision de votre retraite, il faut aussi prendre le temps de développer un

réseau social et des intérêts personnels qui vous assureront une retraite enrichissante.

### Renseignez-vous sur votre état de préparation

Le questionnaire sur la préparation à la retraite mis en ligne par le Groupe Investors au [www.groupeinvestors.com](http://www.groupeinvestors.com) vous donne l'occasion d'évaluer votre préparation à la retraite sur les plans financier, émotif, social et physique. Il vous permet également de comparer votre état de préparation à celui des autres Canadiens. Après avoir répondu au questionnaire, vous recevrez votre pointage d'état de préparation à la retraite, une évaluation comparative de votre situation par rapport aux autres Canadiens ainsi que des conseils sur les mesures à prendre pour mieux vous préparer à la retraite. Êtes-vous prêt pour la retraite? Contactez-moi pour répondre au questionnaire et parlez-moi de vos projets afin de profiter au maximum de vos années de retraite.

Noël Hémond, Pl. Fin.  
Planificateur Financier  
Courriel: [Noel.Hemond@investorsgroup.com](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)  
Tel: 514-817-3483

OFFRE TEMPORAIRE

200 litres gratuits\*

**CHAUFFAGE**

- **Chauffage**
  - hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
  - système à vapeur
  - air chaud
  - conversion au mazout
- **Un prix de mazout avantageux**
- **Climatisation et ventilation**
- **Recouvrement de chaleur**

\*Nouveau compte de mazout, 8 000 litres et +, volume annuel et livraison automatique

N'hésitez pas à consulter votre représentant commercial. Il a des solutions pour vous faire économiser l'énergie.

Monsieur Alexandre Kaisin  
Tél.: (514) 493-3576 ext. 2500  
Fax: (514) 493-2958



**JOSEPH ÉLIE Ltée**





UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Anjou, Qc H1M 3M2 ■ [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

## The Régie du logement Cancels a Lease Following Death Threats

by Me Robert Soucy

According to Régie du logement jurisprudence, canceling a lease must be due to a problem that is abnormal, excessive and not isolated except if the act is serious. In some cases, isolated, or excessive behaviour may be excused by the Tribunal.

“In the case when a tenant constantly makes complaints about the rental unit, or to show his/her frustration...and that the landlord is frustrated faced with this barrage from the tenant, or when the tenant may have once expressed himself/herself excessively when angry which has led to deterioration in the landlord-tenant relationship, does not constitute a valid reason allowing the lease to be cancelled.” (1)

### A Flarant Case

Recently, following a dispute with a tenant, the landlord returns

home. There is a message on the answering machine from the tenant which says: “If you don’t leave me alone, you know what will happen; your life will be in danger”.

At the hearing before the Régie du logement, the tenant explains that when she left the message on the answering machine, she was angry, and had

not thought about what she was saying and that it was on the spur of the moment. She says she is sorry for this behaviour.

Regrettably, the Régie refuses to cancel the lease in spite of the death threat toward the landlord and justifies its decision as follows:

“To show her frustration, she commits an excess of language that she regrets and for which she apologizes. The Tribunal concludes that the behaviour is unfortunate

but does not seriously prejudice the tenant, or does not allow the landlord to cancel the lease.” (2)

### The Decision Appealed

The Cour du Québec (Quebec Court) granted permission to appeal the decision by asking the following question:

**“If you don’t leave me alone, you know what will happen; your life will be in danger”.**

“By stating that death threats by the tenant toward the landlord constituted an excess of language or regrettable behaviour

that could be excused with simple apologies expressed at the hearing, had the régisseuse badly interpreted the expression “serious prejudice”.....(3)

### The Régie Corrects Itself

Recently, in June, 2006 the Régie

cancelled a lease due to death threats toward a tenant:

“Threatening a landlord or a neighbour does not correspond to diligent behaviour. It is not necessary to wait until the tenant actually carries out the threats to sanction such threats. This is a serious infraction which the tenant assumes responsibility for. Threats from a tenant – even expressed in a fit of anger or rage – cannot be tolerated especially for a subsequent offence a few months later... In fact, the tenant destroyed the peace and confidence required to maintain cordial relations between the co-contractors...” (4)

1. (2002) J.L. pg. 319.
2. Régie du logement No. : 31 04 1118 006 G
3. Cour du Québec No. : 500-80-004810-058
4. Régie du logement No. : 31 05 1220 078 G



**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)

## Tout sur la situation du logement dans la grande région de Montréal

Réservez dès maintenant pour la rencontre de propriétaires qui aura lieu le 29 janvier 2007

Les propriétaires et membres de l'APQ auront l'opportunité de participer à une rencontre d'information qui se tiendra le lundi 29 janvier 2007 à 19 heures, à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est, à Montréal.

Une conférencière, analyste de

marché de la SCHL, sera sur les lieux pour informer sur la situation du logement dans la grande région de Montréal.

La rencontre, comme par les années passées, permettra aux participants de connaître les taux d'occupation par secteurs, les perspectives du marché, le coût

des loyers par type de logements, et les transactions du marché de l'immobilier, en plus des prévisions pour 2007.

Il sera question aussi des meilleurs secteurs pour investir.

A cette rencontre, la direction de l'Association informe toujours les membres sur les hausses de

loyer pour l'année en cours, des suggestions qui sont faites en considération du marché. Le président de l'APQ, Me Martin Messier, sera aussi sur les lieux pour rencontrer les propriétaires et répondre à leurs questions, tout en faisant le tour des différents dossiers de l'APQ.



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!**

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

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

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