

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 2

Février 2008

Le Propriétaire

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

Attention aux pièges de la location

à lire en page 3

**La Régie du logement annonce
une augmentation de 0,7 %
pour les logements non
chauffés par le propriétaire en 2008**

page 3

Mot de l'éditeur

**Il faut vérifier le marché de votre
secteur pour bien ajuster vos loyers**

**In order to well-adjust
rental rates one should verify
market conditions in one's area**

Les propriétaires de Lanaudière profitent d'un marché locatif résidentiel très intéressant

Toutes les régions sont analysées avec l'enquête annuelle faite par la SCHL, permettant de faire des comparaisons sur l'état du marché de la location, dans la grande région de Montréal. La dernière enquête a été réalisée en octobre 2007.

Si on laisse la région métropolitaine de Montréal, en se dirigeant vers le nord, le marché de la grande région de Lanaudière nous fournit des chiffres intéressants. La conférence sur le sujet était donnée récemment à Repentigny par le président de l'APQ, Me Martin A. Messier. Il a mentionné que le taux

d'inoccupation était très bas encore dans cette région, se situant à 1,2% seulement (tous les logements)

deux chambres à coucher, on note même une légère diminution du loyer qui passe de 649 \$ par mois

passant de 576 \$ en 2006 à 582 \$ en 2007.

Si on se dirige vers la région de Joliette, on constate que le taux d'inoccupation pour tous les logements était de 3,1 % en octobre 2007, une bonne augmentation sur l'année 2006 dont le taux se situait à 2,3 %. Le loyer moyen pour deux chambres à coucher est passé de 489 \$ à 531 \$ d'octobre 2006 à octobre 2007.

Pour 2008, les taux d'inoccupation vont continuer d'augmenter dans toutes les régions.

En seconde partie de la soirée, le président de l'APQ a entretenu son auditoire sur la reconduction du bail, les hausses de loyers, les pièges à éviter lors de la location. Cette partie a intéressé au plus haut point les propriétaires qui s'étaient déplacés, et les questions nombreuses ont démontré leur grand intérêt.



dans la zone de Terrebonne et 1,7 % à Repentigny.

Dans ces deux secteurs, les loyers sont encore abordables, et pour

en octobre 2006 à 629 \$ selon l'enquête d'octobre dernier. Pour Repentigny, les propriétaires ont haussé davantage leurs loyers,

FIBROBALCON INC.  

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

■ FABRICATION
Balcons, planchers de remorque, marches et panneaux composites

Depuis 1963

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

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

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

NOTRE GARANTIE

Modèle	Modèle	Garantie
2000	3000	Installation
12 ANS	25 ANS	5 ANS

R.B.Q. 8271-5921-48

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

La Régie a un nouveau président

Me Luc Harvey est le nouveau président de la Régie du logement et il serait entré en fonction officiellement le 7 janvier prochain. Il remplace à ce poste Me France Desjardins qui aura occupé cette fonction de direction pendant 10 ans.

Le nouveau président qui a été nommé

par le Conseil des ministres, était régisseur depuis 1990 et il occupait ces fonctions à Longueuil, sur la Rive-Sud de Montréal.

L'APQ, par le biais de son président M. Martin A. Messier, a tenu à féliciter le nouveau président Me Luc Harvey et lui offrir sa pleine collaboration.

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

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

HOPEM
www.hopem.com

Integrated **property management** Software

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

La Régie du logement annonce une augmentation de 0,7 % pour les logements non chauffés par le propriétaire en 2008

L'APQ n'était pas surprise en prenant connaissance des ajustements de loyer 2008 suggérés par la Régie du logement, des chiffres rendus publics le 28 janvier dernier. Pour les logements qui sont chauffés par les locataires (une bonne partie du parc immobilier), la hausse proposée par la Régie du logement est de 0,7 %, soit un taux suggéré qui est sensiblement le même depuis de nombreuses années.

La Régie utilise la méthode à partir du Règlement sur les critères de la fixation de loyer. On parle

d'estimations moyennes.

Voici plus de chiffres. Si aucune variation de taxes, la Régie propose les augmentations de base



suivantes: 0,8 % pour les logements chauffés à l'électricité; 0,5 % pour ceux chauffés au gaz; 1,3 % pour ceux chauffés au mazout; et 0,7 % pour les logements dont les frais

de chauffage sont assumés par les locataires.

La Régie mentionne qu'en présence d'une majoration de taxes, il faut ajouter 0,7 % pour chaque hausse de taxes de 5 %. Ainsi, pour un logement chauffé à l'électricité dont les taxes ont augmenté de 5 %, l'estimation s'élève à 1,5 % (0,8 % + 0,7 %). S'il s'agit d'une hausse de taxes de 10 %, l'estimation s'élève à 2,2 % (0,8 % + 1,4 %). Une baisse de ces taxes aura l'effet inverse.

La Régie du logement tient à préciser: «La Régie rappelle que chaque cas de fixation fait l'objet d'un traitement spécifique. Le résultat calculé pour

un immeuble en particulier peut s'écarter de ces moyennes en raison de l'importance des dépenses d'exploitation qui varie d'un immeuble à l'autre ».

Les travaux majeurs

Le taux d'ajustement appliqué aux dépenses pour travaux majeurs a été fixé à 4,3 % par la Régie pour 2008.

« Cela signifie que pour chaque tranche de 1 000 \$ de travaux majeurs, il résulte une augmentation supplémentaire de 3,58 \$ par mois qu'il faut diviser par le nombre de logements bénéficiant de ces travaux majeurs. »

Les 25 février et 17 mars 2008

Prochaines formations APQ : la fixation d'un loyer et comment éviter les pièges de la location

Les membres en règle de l'APQ peuvent s'inscrire immédiatement pour la prochaine formation gratuite qui se tiendra le lundi 25 février 2008, de 19 h à 22 h, à l'Auberge Universel, 5000 rue Sherbrooke Est à Montréal. La session portera sur la fixation du prix d'un loyer et comment se préparer pour se présenter devant la Régie du logement.

La conférence sera donnée par Me Robert Soucy, de Messier, Soucy Avocats, conseiller juridique à l'APQ. L'avocat d'expérience a aussi été régisseur de la Régie du logement.

Me Soucy traitera des principales règles de reconduction du bail, des 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. 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.

Les pièges de la location

Cette autre formation gratuite pour les membres de l'APQ portera sur comment détecter les pièges de la location d'un logement, et cette session se tiendra aussi à l'Auberge Universel (Salon Viau) au 5000 Sherbrooke Est à Montréal, le 17 mars 2008.

Les conférencières seront Me Mélanie Chaperon, avocate et conseillère juridique à l'APQ, et Mme Estelle Fabre, directrice de comptes.

Cette nouvelle formation mise sur pied permettra aux participants d'apprendre ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc).

Il faut s'inscrire et réserver sa place : 514-382-9670, poste 0; ou reservation@apq.org

Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

16\$ / Indicateur

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

16\$ / Indicateur

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

4\$ / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

4\$ / ensemble

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

Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

C'est la même question qui revient à chaque début d'année. Qu'elle est l'augmentation de loyer que je dois envoyer à mes locataires pour l'année qui vient?

Les taux annuels suggérés par la Régie du logement, c'est bien

Il faut vérifier le marché de votre secteur pour bien ajuster vos loyers en 2008

connu, ne représentent vraiment pas la réalité. Que faire ? Certains propriétaires s'en remettent à la hausse du coût de la vie dont les statistiques mensuelles sont publiées par Statistique Canada. On peut parler d'une hausse moyenne de 2 % en 2007.

Encore là, nous croyons que nous devons faire confiance aux lois du marché, c'est ce qui se produit dans les autres secteurs d'activités. Un commerçant ne risquera pas de perdre ses clients en haussant avec exagération ses prix, en tenant compte de la compétition, mais ne doit pas faire en sorte de perdre de l'argent et mettre en péril son entreprise.

Avoir un immeuble, c'est un peu comme avoir une entreprise. Il faut respecter notre client, lui offrir un bon service pour pouvoir le fidéliser, ajuster nos prix au marché pour être en mesure de maintenir l'immeuble en bon état. Il est important, au départ, de prendre les moyens pour vérifier le loyer moyen de votre secteur en faisant des recherches à partir de journaux locaux, des connaissances, pour le même genre de logement en location.

Il faut prendre le temps de faire une analyse de situation de chacun de vos immeubles, avant de prendre une décision. Lorsque vous aurez trouvé le montant de votre

hausse de loyer, il est préférable d'expédier vos avis d'augmentation le plus tôt possible, alors que votre locataire aura un mois pour vous répondre, soit accepter l'augmentation, la refuser, ou quitter le logement.

Il est important de tout faire par écrit et de respecter les règles qui régissent les modifications au bail.

N'hésitez pas à communiquer avec notre service juridique si vous avez des questions.



In order to well-adjust rental rates for 2008 one should verify market conditions in one's area

This very same question keeps coming back at the beginning of each new year. By how much should I increase the rent for my tenants this coming year?

It is well known that the annual rate increases suggested by the Régie du logement do not truly reflect reality. How should one proceed then? Certain landlords refer to the increased cost of living published on a monthly basis by Statistics Canada. For 2007 we can speak of an average increase of some 2 %.

We believe that we should have confidence in the market because that is what happens in other fields of activity. A retailer would never risk losing his clientele by increasing his prices in an exaggerated way considering the

competition, but, neither should he start losing money and jeopardize his business.

Owning a dwelling is a bit like operating a business. One has to respect the clientele, offer it a good service in order to earn its loyalty, and adjust our rates to the market so as to be able to maintain the dwelling in good condition. It is important, in the beginning, to take measures verifying average rents in one's sector, by making inquiries in local newspapers and gather intelligence from acquaintances to compare rents for the same kind of apartments that are for rent.

One has to take the time necessary

to analyze the situation for each and everyone of one's dwellings before making a decision. When one has found the rental increase of one's choice it is preferable to expedite your notice of rental increase as early as possible. That way your tenant will have a month's time to answer whether he accepts the increase or whether he refuses it and plans to leave his apartment.

It is important to do it all in writing and to respect the rules that regulate modifications to a lease.

Do not hesitate to communicate with our legal service should you have any questions.

Volume 24, numéro 2
Février 2008

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

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

Personnel de bureau
Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régner
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais
Lukas Dufault

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org

L'avenir du marché immobilier résidentiel canadien est reluisant

Les ventes SIA sur le marché canadien de l'habitation auront permis de pulvériser plusieurs records en 2007. De plus, selon l'Association canadienne de l'immeuble, l'activité résidentielle sur le marché de la revente atteindra des niveaux presque records en 2008.

En 2007, les ventes résidentielles annuelles se chiffraient à 520 747 logements. Une hausse de 7,6% en comparaison avec l'année précédente. Le cap du 500 000 venait d'être dépassé.

L'organisme prédit que grâce à trois facteurs économiques importants, la confiance des consommateurs, l'emploi et des taux d'intérêt abordables, le marché

canadien de l'habitation ne sera pas aux prises avec les mêmes problèmes que les États-Unis.

« Les taux d'intérêt à la baisse aideront à ralentir l'érosion de l'abordabilité des logements attribuable à d'autres hausses des prix des logements », mentionne la présidente de l'ACI, Ann Bosley. Les ventes résidentielles devraient aussi atteindre 512 705 logements. La hausse des prix des maisons devrait aussi battre des records en 2008.

« Le défi que devra relever le marché canadien de l'habitation sera proportionnel à la baisse du nombre d'emplois et à la confiance des consommateurs advenant un ralentissement de l'économie américaine », ajoute Ann Bosley.



Humidité Contrôle
La solution à l'humidité

madesla

La solution à l'humidité!

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



Pour ces problèmes, nous avons la solution!

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

Notre procédé est permanent, unique et très efficace!

Pour obtenir un **essai gratuit**

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

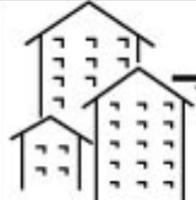
Christian Laliberté

450.652.9419

info@humiditecontrole.ca



www.humiditecontrole.ca



Propriétaires

de la région de Lanaudière,

devenez membres de

L'APQ

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec



Le logiciel intelligent est gratuit pour les membres de l'APQ!



Karen Côté
Conseillère astromme-
Conseillère en sécurité financière

420, boul. Maloney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 2N8
Tél. : 819 649-9371, poste 211
1 866 649-1076
Téléx. : 819 649-2336
karen.cote@sfl.qc.ca
www.maconseillete.ca

Une planification globale qui comprend :

- > Protection du patrimoine familiale (En cas de décès, d'invalidité, de maladies graves)
- > Financement hypothécaire
- > Préparation du transfert entre génération

Il m'est toujours agréable de partager mon savoir ainsi que celui des associés experts (Fiscaliste et Planificateur Financier) du cabinet dont je fais partie.



L'APQ est en pleine



Photo prise au bureau de l'APQ à Gatineau: Martin A. Messier, président et Lyssa Gaudette, directrice adjointe.

Puis-je vous aider à payer moins d'impôt sur vos revenus de placement?

Je fais appel aux connaissances, à la discipline et à l'expérience d'une équipe de spécialistes en placements, en assurance, en planification successorale et en fiscalité pour élaborer des solutions en fonction de vos besoins.

Pour plus d'information, téléphonez-moi pour commander votre exemplaire gratuit du rapport spécial *Revenu de placement : réduisez votre fardeau fiscal.*



MARC LACHANCE
Directeur de division
Téléphone : (514) 243-6497
marc.lachance@groupeinvestors.com

Le Plan
du **Groupes Investors**
SERVICES FINANCIERS LIÉGÈRE INVESTORS INC.
CABINET DE SERVICES FINANCIERS



Propriétaires



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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec



L' Association des propriétaires du Québec est en pleine expansion en Outaouais, et cette participation de plusieurs propriétaires à la dernière rencontre tenue à la Cabane à Bois-Rond sur le boulevard de la Cité des Jeunes, en a été une preuve. À cette occasion, c'est Me Martin Messier, président de l'APQ qui était le conférencier invité. Cette rencontre de propriétaires avait été organisée par Mme Lyssa Gaudette, la directrice adjointe dans cette région pour l'APQ.

Le conférencier avait deux volets à présenter : la situation du logement sur le marché locatif de la RMR de Gatineau-Ottawa (partie québécoise) avec les chiffres de la SCHL; et la signature du bail.

Rappelons que le taux d'inoccupation des appartements de la RMR de Gatineau était de 2,9 % en octobre 2007. Le loyer moyen des appartements n'a progressé que de 1,4 % entre 2006 et 2007. Le marché locatif s'est surtout resserré dans le secteur de Hull et en périphérie. En 2008, le taux d'inoccupation devrait se stabiliser à moins de 3 %, en tenant compte des nouveaux

expansion en Outaouais

logements en construction.

C'est le secteur de Gatineau qui a le plus de logements disponibles avec un taux qui a franchi le 4,3 % en octobre 2007.

Une statistique intéressante des taux d'inoccupation versus les années de construction des immeubles. La SCHL n'a pas produit de chiffres pour les immeubles de 1960 et moins. Pour les immeubles dont la construction a été faite entre 1960 et 1974, on a noté un taux d'inoccupation de 3,3 % en octobre 2007 pour toutes les catégories de logement. Un taux de 3 % pour les immeubles construits entre 1975 et 1989, et les logements sont encore moins disponibles dans les immeubles plus neufs (construction de 1990 et plus...) avec un taux d'inoccupation de 2,3 %.

La signature du bail

Le deuxième sujet traité par le président de l'APQ, la signature du bail, a provoqué un intérêt encore plus grand de la part des propriétaires présents. Lorsqu'on sait que les lois qui touchent l'immobilier résidentiel sont complexes, les renseignements fournis par Me Messier ont provoqué plusieurs questions pratiques de la part de l'assemblée.

Le conférencier a informé les propriétaires sur plusieurs points à inscrire au bail pour bien se protéger. Il a été question entre autres de la solidarité entre les locataires sur le bail, les avis de modification du bail, la caution, la vérification du crédit, etc. Des cours complets sont aussi disponibles pour les membres de l'APQ et on peut en savoir plus en visitant le site Internet www.apq.org.

Tout est simple avec le logiciel intelligent de l'APQ pour faire vos enquêtes de crédit !



BÉTONEL ^{MD}
le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%
de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

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

1 888 Bétonel
www.betonel.com



Me Robert
Soucy

Le propriétaire d'un logement peut reprendre le logement pour sa conjointe mais, il doit respecter certaines conditions. La loi restreint le droit à la reprise de possession

Les conditions de la reprise d'un logement pour un conjoint dont on est séparé

mais elle crée une exception en faveur de la conjointe séparée.

Le code civil du Québec, au deuxième paragraphe de l'article 1957, permet au propriétaire séparé de sa conjointe de reprendre un logement à certaines conditions :

« ...Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

La séparation

Le propriétaire doit être séparé de sa conjointe de corps. Il doit avoir présenté une requête en séparation de corps devant la cour supérieure et avoir obtenu un jugement favorable sur sa requête. Il peut aussi demander la reprise d'un logement s'il a obtenu un jugement de divorce ou de dissolution de son union civile. Le propriétaire doit avoir entrepris des procédures légales.

La simple séparation de fait à l'amiable

des conjoints ne suffit pas pour rencontrer les exigences de la loi. Il faut des documents légaux. De plus, de cette condition, il faut aussi que le propriétaire soit le principal soutien économique de sa conjointe.

Le principal soutien

Dans une cause à la Régie du logement, le propriétaire demande la reprise du logement pour sa conjointe dont il vit séparé depuis 1999. La preuve faite à la Régie démontre que le logement est situé au sous-sol de la propriété.

Sa conjointe habite présentement dans la résidence familiale achetée par le propriétaire pour y loger son épouse et ses enfants. Les enfants ont depuis quittés la maison et l'épouse est maintenant dans un état de santé précaire, elle ne peut plus habiter cette maison.

Le propriétaire se rend chez son ex-épouse environ quatre fois par semaine pour l'assister et est aussi son principal soutien économique. Sa conjointe a subi des opérations cardiaques qui conjuguées à un excès de poids et au diabète dont elle souffre, limitent sa mobilité. Elle ne peut plus se déplacer sur une distance dépassant 100 pieds

et elle est incapable de monter un escalier.

La Régie accorde la reprise

Le locataire prétendait que le propriétaire était de mauvaise foi parce qu'il ne s'entendait pas bien avec lui. Le locataire alléguait l'état de santé précaire de la conjointe qui rendait imprévisible la durée de l'occupation du logement.

La Régie du logement accorde la reprise de possession et donna raison au propriétaire :

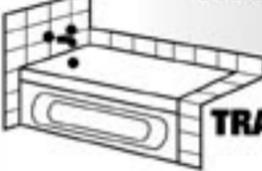
« Le tribunal considère que le locateur respecte les prescriptions et exigences de la loi quant à son intention de reprendre le logement pour y loger son épouse. Manifestement, les relations entre les parties sont mauvaises, bien que le locateur nie les lourds reproches que lui adresse le locataire et considère quant à lui que leurs relations sont correctes. Cependant, le tribunal retient surtout que le locataire ne conteste pas l'intention du locateur quant à la reprise du logement. Il ne conteste pas que celui-ci soit le principal soutien de son épouse, ni l'état de santé de celle-ci. »¹

¹ R.L. 31 07 01 05 078 G, 21 juin 2007



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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

Obtenez le logiciel intelligent pour vos enquêtes de crédit !



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

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

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

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

De la prise à en ligne



« Ça fait du bruit en haut ... »

C'est insupportable, faites quelque chose. Bien, écoutez mon cher monsieur, c'est vous qui habitez là, parlez-lui. Je lui ai déjà parlé, puis rien ne change. En plus, Monsieur le propriétaire, la loi dit que c'est VOUS qui devez me procurer la jouissance paisible des lieux¹. Je m'informe, mon cher monsieur, et je vous reviens là-dessus."

Combien de fois par semaine, nous entendons cette fréquente et amère histoire. Le propriétaire d'un immeuble locatif est bel et bien responsable de procurer la jouissance paisible des lieux en tout temps et pendant toute la durée du bail².

Que la non jouissance des lieux soit le fruit de vos actions ou celles des autres locataires ou celles des gens qui ont accès à l'immeuble par l'entremise d'un autre locataire³.

Alors, lorsqu'un de vos locataires vous dit que ça fait du bruit, sa musique joue trop fort, ses enfants courent tout le temps, ou encore il claque ses portes, vous devez agir.

D'abord, nous vous suggérons de discuter avec le locataire problématique. Si la discussion ne suffit pas pour solutionner le problème, nous vous invitons fortement à le mettre en demeure de respecter la jouissance paisible des lieux.

S'il ne respecte pas votre mise en demeure, il faudra pour éviter le plus possible de payer une diminution de loyer⁴, ou/et des dommages-intérêts⁵, déposer une demande en résiliation de bail⁶ pour préjudice sérieux à la Régie du Logement contre le locataire problématique. S'il y a

eu des départs et/ou des pertes en lien avec le comportement du locataire problématique, vous pouvez ajouter des dommages-intérêts⁷ à votre demande contre lui.

Sachez que les délais d'attente à la Régie du Logement concernant une audience pour la résiliation du bail pour préjudice sérieux est en moyenne entre dix (10) et quatorze (14) mois.

Le locataire plaignant troublé peut demander à la Régie du Logement une diminution de loyer ou la résiliation de son bail. Dans ce cas, il y a lieu de réfléchir, à savoir ce qui est mieux pour vous, pour lui, pour votre immeuble ou pour votre portefeuille.

Parfois, il est mieux de résilier le bail du locataire plaignant pour éviter de lui payer une somme d'argent, parfois il est mieux d'attendre un dénouement si la plainte semble non-fondée. Le locataire plaignant doit vous dénoncer le trouble avant d'exercer des procédures judiciaires contre vous⁸.

Une personne avisée en vaut deux. Pour toutes informations supplémentaires, veuillez communiquer avec le Cabinet Messier, Soucy Avocats.

¹ Article 1854 du Code civil du Québec

² Article 1854 du Code civil du Québec et article 1858 du Code civil du Québec

³ Article 1859 et 1860 du Code civil du Québec

⁴ Article 1861 du Code civil du Québec alinéa 1

⁵ Article 1861 du Code civil du Québec alinéa 2

⁶ Article 1860 du Code civil du Québec

⁷ Article 1862 du Code civil du Québec

⁸ Article 1858 et 1861



Me Mélanie Chaperon

« It is very noisy upstairs ... »

"It is unbearable, do something about it. You've heard me sir, you are the one who is living there, so you talk to him. I already did talk to him. Nothing

changes. Moreover, Mr Landlord, according to the law you are the one who must procure me peaceful enjoyment of the premises¹. I'll check, dear sir, and I'll get back to you on this."

How often do we hear this frequent and bitter story, let's say ... in one week? The owner of a rentable dwelling must indeed procure peaceful enjoyment of the premises at all times for the duration of the lease². Whether un-peaceful enjoyment of the premises results from your actions or those of other tenants or from those of people having access to the premises, thanks to another tenant, makes no difference³. So, whenever one of your tenants tells you something is too noisy or that the music plays too loud or that the children are always running around or that the doors are being slammed, you should act as a landlord.

First, we suggest you discuss the problem with your tenant. If that does not solve it, we strongly urge you to admonish him/her to respect peaceful enjoyment of the premises. If the tenant does not respond to your exhortation, you should by all means try to avoid a reduction of the rent⁴ and/or interest payments for supposed damage by filing a request for termination of the lease⁵ on the grounds of serious prejudice to

the Rental Board caused by a troublemaking tenant. In case there have been tenants leaving and/or losses related to the behaviour of the peace-disturbing tenant one can add interest payments for damages⁶ to your request against him.

Be advised that the waiting period at the Rental Board for termination of a lease caused by serious prejudice varies to, on average, between ten (10) and fourteen (14) months.

The troubled tenant who complains may ask the Rental Board for a reduction of the rent against you wishes or for a termination of this lease. If so, you should think about what is best for you, for him, for your property or for your wallet.

Sometimes it is better to terminate the lease of a complaining tenant in order to avoid paying him a sum of money. Other times it is better to wait for another outcome if the complaint seems to be ill-founded. The complaining tenant has to inform you about the trouble before starting legal action against you⁷. A well-informed person is worth two...

For more information call Cabinet Messier, Soucy Avocats.

¹ Article 1854 du Code civil du Québec

² Article 1854 du Code civil du Québec et article 1858 du Code civil du Québec

³ Article 1859 et 1860 du Code civil du Québec

⁴ Article 1861 du Code civil du Québec alinéa 1

⁵ Article 1861 du Code civil du Québec alinéa 2

⁶ Article 1860 du Code civil du Québec

⁷ Article 1862 du Code civil du Québec

Pour récupérer efficacement l'argent de vos jugements de la Régie du logement, n'hésitez pas à communiquer au 514-382-9670





**Berthold
Lévesque**

Particulièrement à Montréal, les constructeurs de résidences de luxe pour personnes âgées flairent toujours un avenir intéressant, alors que les constructions continuent d'apparaître, avec des projets d'envergure.

La SCHL se permet de faire encore une mise en garde aux constructeurs de ce type de logements, alors que les unités vacantes se font de plus en plus nombreuses.

« Bien que la mise en chantier de logements collectifs ait été particulièrement volatile en 2007, le bilan était encore très élevé, et témoigne du grand intérêt le secteur des résidences pour aînés. Compte tenu de la tendance à la hausse du taux d'inoccupation, d'un ralentissement temporaire de la demande et des stocks élevés d'immeubles en construction, il sera donc d'autant plus important que l'industrie suive de près les conditions d'offre et de demande au cours des prochaines années,» mentionne Kevin Hughes,

économiste principal à la SCHL.

Mis à part l'engouement pour la construction de résidences pour aînés, si on parle du mois de décembre 2007, les chiffres fournis par l'organisme fédéral permettent de constater que le nombre de logements collectifs mis en

c'est le cas pour les régions de Saguenay (- 92 %), et Sherbrooke (- 71 %).

Dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, la construction a fléchi de 13 % par rapport à décembre 2006, notamment à Granby où la

chantier de logements collectifs, en général, ont quand même progressé de 39 % au dernier trimestre comparativement au même trimestre, en 2006.

Le cumul annuel du total des mises en chantier s'établit quand même avec une petite hausse de 4 %, en 2007, en comparaison avec l'année 2006. On a enregistré au total 40 885 mises en chantier au Québec en 2007. « Il était inconcevable que la construction résidentielle maintienne le rythme observé à la fin de l'été. Le recul de décembre s'inscrit donc dans la tendance des derniers mois, » selon Kevin Hughes.

Les chiffres du mois de décembre 2007 permettent de constater une forte diminution de la construction, avec une baisse de 25 % sur la même période en 2006, dans les centres de 10 000 habitants et plus, même si on a enregistré jusqu'à 2 668 mises en chantier.

Ailleurs au Canada, le bilan a régressé d'une façon assez similaire à celui du Québec. Les baisses les plus significatives ont été constatées en Ontario avec - 23% et en Alberta -33 %. Le bilan national a donc régressé de façon comparable au Québec (11 176 contre 14 019 en décembre 2006.



chantier dans les centres urbains a quand même reculé, soit -36 % sur la même période en 2006. Ce recul est parfois très important comme

diminution a été importante avec -94 %. Par contre, dans les plus petites agglomérations (10 000 à 49 999 habitants), les mises en

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

Le nombre de logements disponibles va continuer d'augmenter en 2008 dans la région de Montréal

Berthold Lévesque

Suite à l'enquête de la SCHL (octobre 2007), le taux d'inoccupation se situait à 2,9 % pour la région de Montréal, soit une légère hausse sur l'année précédente, mais il devrait atteindre le 3,3 % en 2008. Les logements disponibles seront donc de plus en plus nombreux.

Les propriétaires membres de l'APQ réunis à l'Auberge Universel à Montréal, ont pu entendre Mme Sandra Girard, analyste principale de marché de la SCHL, qui a brossé un tableau du marché locatif de la région, en y apportant aussi des comparaisons avec les autres régions du Québec.

La conférencière a laissé entendre que Montréal avait le plus grand parc immobilier locatif au Canada, avec plus de 1 million de logements, en considérant les immeubles de 3 logements et plus, un critère de l'enquête.

Si Montréal a connu une légère hausse du taux d'inoccupation, passant de 2,7 % en 2006 à 2,9 % en 2007, la balance du Québec est demeurée stable au niveau des logements disponibles avec un taux de 2,6 %.

Au niveau de l'évolution du prix

des loyers, la SCHL introduisait une nouvelle mesure en 2006, plus équitable, en ne considérant plus



Mme Sandra Girard

les immeubles neufs entre autres, dans son enquête. Les hausses de loyers ont été plus modestes en 2007 (2,3 %) comparativement à 2006 (2,9 %), pour toutes les catégories de logements. Le loyer moyen d'un logement de 2 chambres à coucher est de 661\$ dans l'île de Montréal, 614 \$ à

Laval, 586 \$ sur la Rive-Nord, et 625 \$ sur la Rive-Sud.

Au niveau de la construction de logements, on constate que les résidences pour personnes âgées représentent la moitié des mises en chantier. La population vieillit, les locataires vieillissent, les constructeurs dans ce segment de marché ont compris.

Il est aussi intéressant de constater que le taux d'inoccupation est toujours plus élevé lorsqu'on parle des logements plus dispendieux. Pour les loyers de 900 \$ et plus, le taux se situe à 5,6 %. On rencontre également les loyers et les taux d'inoccupation les plus élevés dans les immeubles de 100 logements et plus. Dans ces immeubles, le loyer moyen est de 1 060 \$ par mois avec un taux d'inoccupation de 4,1 %.

Considérant que les taux d'inoccupation les plus élevés coïncident avec les loyers les plus dispendieux, il sera facile de comprendre que les taux les plus hauts sont constatés dans l'Ouest de Montréal. Ces secteurs atteignent des taux d'inoccupation de presque 5 % dans certains cas. Si on revient vers l'Est, les logements disponibles et moins dispendieux sont toujours rares.

La SCHL tient compte aussi de la location des copropriétés. Les promoteurs ne peuvent liquider leurs unités et font de la location. En 2007, le parc des condos loués comprenait 88 488 unités, alors qu'en 2006 on en dénombrait 82 327. La location de condos représente 9 % du total des logements en location dans la RMR de Montréal. Le taux d'inoccupation des condos loués a augmenté, surtout au centre-ville pour atteindre 7,9 %, tandis que ce taux est plus bas pour toute la grande région de Montréal avec 3,8 %.

Les propriétaires présents à la rencontre ont pu entendre également le président de l'APQ, Me Martin A. Messier, et Me Robert Soucy, conseiller juridique à l'Association, qui ont fourni des conseils sur la reconduction du bail, et certains pièges à éviter dans la location. Il faut mentionner également que Me Soucy donnera un cours gratuit aux membres de l'APQ sur la fixation du prix d'un loyer et comment se préparer à une audience devant la Régie du logement, le 25 février prochain, à l'Auberge Universel, de 19 h à 22 h. Il faut réserver sa place en communiquant à l'APQ.



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

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

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

Avantages de la location

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

- Vous pouvez demander à HydroSolution de facturer directement vos locataires.

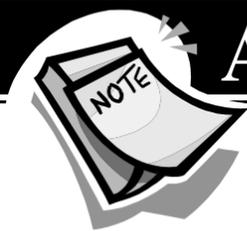
Remise proprio
25 \$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location

1 877 666-0064
(sans frais)

hydrosolution.com

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau



Acoustique de plancher

Finitec Canada

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

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

Agents immobiliers

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

- Secteur centre de l'Île et Rive-Sud
- Honoraires avantageux membres APQ

Joanne Clouette

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

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

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

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

Normand Priest Nathalie Wilson

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

- Rive-nord de Montréal
- Nous avons un besoin urgent d'immeubles de 6 logements et plus
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

Architecte

Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807
Télé.: (450) 478-4932

- Nos services (commercial, industriel, résidentiel et condominium)
- Rapport d'état d'immeuble (bilan de santé du bâtiment)
- Carnet d'entretien, fonds de prévoyance
- Expertise de l'enveloppe du bâtiment
- Gestion de projets, surveillance des travaux
- Plans et devis d'architecture
- Inspection pré-achat, témoin expert à la cour

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

Assurances

La Personnelle

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

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

Georges Ouellette Courtiers Ass. de Dommages

Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519

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

Roméo Bessette & fils inc.

Depuis 1922, Assurances et services financiers

Geneviève Trudeau, courtier en dommages
Tél.: (450) 359-1472, poste 252
Sans frais: (514) 591-6357
gtrudeau@bessette-assurances.com

- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

Services Financiers Le Cavalier inc.

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

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

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

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

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

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

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

Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres Riopel

Tél.: (514) 934-0385
Télé.: (514) 934-1732
www.riopel.net
info@riopel.net

- Approuvées par Poste Canada
- Réparation, support technique
- Mail Boxes and Repairs

Calfeutrage

Étanchéité Totale

Montréal: (514) 212-8121
Rive-Sud: (450) 692-2394
Télé.: (450) 692-0930

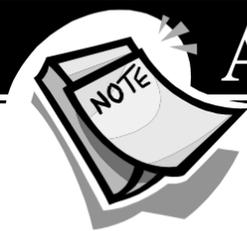
- Calfeutrage-étanchéité
- Imperméabilisation, membrane
- Problème d'infiltration d'eau
- Travaux en hauteur
- Travail professionnel
- Licence RBQ: 8151-0140-05

Chauffe-eau

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau
Tél.: (sans frais) 1-877-666-0064
www.hydrosolution.com

- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24/7
- Remise proprio



Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

Construction

CNB Construction Système intérieur

David Oppedisano
Tél.: (514) 862-6135

- Système d'alarme
- Pose de gypse, peinture, armoires, céramique
- Menuiserie intérieure
- Licence RBQ: 8351-0438-4

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 asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336
Cell. : (514) 703-6146

- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

Décontamination (sinistre)

Les Systèmes Paul Davis de Laval/Laurentides

Tél.: 1-800-965-8081
info@spd-rivenord.com

- Membre APCHQ, Réno-Maître
- Recommandé par CAA-Habitation
- Accrédité IIRC
- Licence RBQ: 3091-7900-37
- Travail discret et professionnel
- Décontamination-Moisissure
- Incendie-fumée, dégât d'eau-Egoût
- Contrôle d'odeur-Bactérie
- Nettoyage lourd-Insalubrité

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

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

Électricien

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

Maître électricien
Plus de 20 ans d'expérience
Tél/fax: (514) 342-4470
Cell.: (514) 945-6438

- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc. Koveko Électrique

Tél.: (450) 589-4664

- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

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)

Les Services D'Entretien Scentral

Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
Tél.: (514) 739-6663
www.scentral.ca
info@scentral.ca

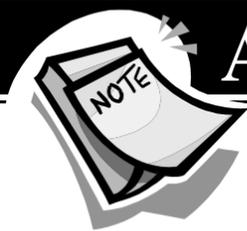
- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
- Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
- Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
- Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
- 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

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
info@spheratest.com
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

Évaluation immobilière

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 Rivernord, St-Eustache, St-Sauveur

Poisson, Prud'Homme & Associés

Évaluateurs agréés
Tél.: (514) 844-4431
Site Web: www.ppa.qc.ca
Courriel: ppa@ppa.qc.ca

- Professionnels de l'évaluation immobilière depuis plus de 65 ans
- Valeur marchande pour fins d'achat ou de vente
- Valeur de remplacement à neuf pour fins d'assurances
- Fonds de prévoyance

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)

Génératrice (entretien)

Lagden

Tél.: (514) 333-8383
www.lagden.com
glenn@lagden.com
www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

Gestion immobilière

Gestion MRC

Service de location de logement
Service de gestion immobilière
www.gestionmrc.com
info@gestionmrc.com
Mathieu R. Charland
(514) 945-3362

- 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 membre

Le Winsor S.E.N.C.

Éric Lapierre
Tél.: (514) 792-1999
lewinsor@bellnet.ca

- Gestion immobilière résidentielle

NJK

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

- Gestion d'immeubles
- Spécialisé aussi dans la rénovation

Huissiers de justice

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
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

Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

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

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

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

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

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

Inspec-Montréal

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

- Inspection de bâtiments
- Résidentiel, commercial

Location de logements

Innove Location

Claudya Généreux, présidente
Tél.: (514) 699-9095
claudya@innovedesign.com
http://location.innovedesign.com

- Agence de location avec banque de locataires
- Service complet de location
- Faisons faire nos enquêtes de crédit par l'APQ

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal
Tél.: (514) 522-6466
Télé.: (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

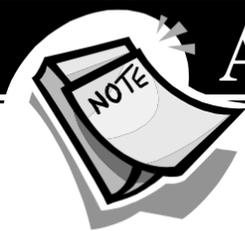
Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@cgcable.ca

- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

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

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



S.T. Maçonnerie inc.

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

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660-11

Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

G. Lesage
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse

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)

Notaire

Me Eduardo Dias

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

Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Planchers

(couvre-planchers)

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

Déco Surface

4551, Ste-Catherine Est, Montréal
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparation, installation
- Vente de bois brut et pré-verniss
- Flottant-céramique-vinyle

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

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

Portes et fenêtres

Aluminium Atlanta inc.

Gianfranco Palmitano
Tél.: (514) 326-8330
Fax: (514) 326-1635
info@aluminiumatlanta.com
www.aluminiumatlanta.com

- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Avantages spéciaux pour membres de l'APQ

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Carole Vézina
Tél.: (450) 641-2325
sdm@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

Prêts hypothécaires

Financière First National SEC

Éric Bernard, Directeur régional (Développement des affaires)
Tél.: (514) 499-8900
Télé.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Télé. sans frais: 1-888-499-3955
eric.bernard@firstnational.ca

- Financement de propriétés à revenus multirésidentielles, industrielles, et commerciales; 200 000 \$ et plus
- Prêteur agréé par la SCHL

Hypotheca AC

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

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

Intelligence Hypothécaire

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

- Refinancement multi-logements
- Hypothèque 2e rang sur vos immeubles (6 log et plus). Gardez vos bonnes conditions de financement. Taux comparable à celui de votre premier rang
- Résidences personnes âgées
- Prêt construction

Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de sécurité
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

Rénovation

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

Réparation

Maintenance Canada

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

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

Services financiers

Les Gestions I.B.G.I.C.F. inc.

M. Irenée Bélanger
Gestionnaire conseil
Tél.: (514) 259-7738

- Résidentiel - Commercial
- Avis de 60 jours + Jugements
- Étude légale, sans frais

Univesta

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

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

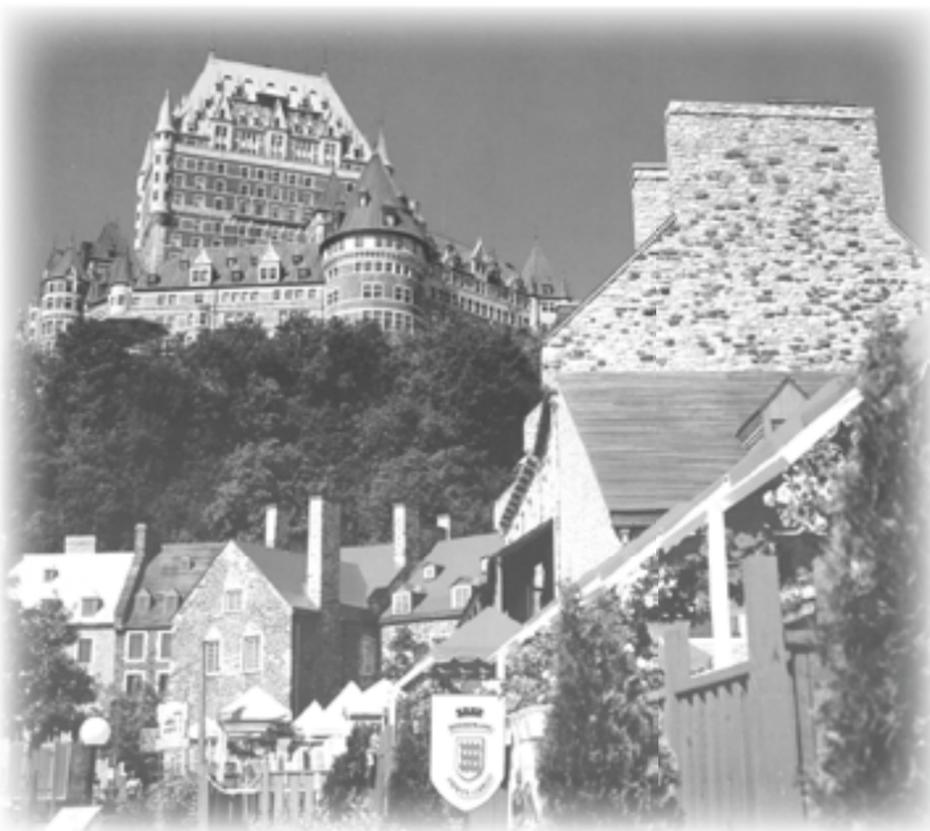
Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/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

La ville du 400e a un taux d'inoccupation de 1,2 % seulement



Les propriétaires de Québec ont participé nombreux à une rencontre organisée par l'APQ qui se tenait en janvier dernier, alors que le conférencier était le président de l'organisme M. Martin A. Messier, qui a fait une présentation en deux volets: le marché du logement locatif de la région de Québec, et des conseils sur la signature du bail et ses implications.

Le plus bas taux d'inoccupation a été constaté à Québec, lors de l'enquête de la SCHL d'octobre 2007, un taux qui se situait à aussi peu que 1,2 %. Pour cette ville en

fête, les logements inoccupés sont vraiment peu nombreux. Le taux était de 1,5 % en octobre 2006.

L'enquête annuelle touche les 3 logements et plus du secteur privé.

Dans la grande région de Québec, c'est sur la Rive-Sud qu'on connaît les taux les plus bas, alors que les logements disponibles se font encore plus rares. Des taux de 0,2 % et de 0,3 % ont été constatés dans les zones de Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome et Lévis, Pintendre.

Les propriétaires ont augmenté les prix des loyers dans la RMR de Québec de 2,6 % entre les enquêtes

d'octobre 2006 à octobre 2007.

Cette progression du loyer moyen a été légèrement plus rapide que le taux d'inflation observé au cours de la même période, soit 1,94 %.

Les propriétaires de la région de Québec vont sûrement se souvenir que le taux d'inoccupation de leurs logements a déjà atteint les 5,2 % en 1998, toute une différence avec le taux de 1,2 % d'octobre 2007.

Le loyer moyen pour toutes les catégories de logement est demeuré stable, soit 619 \$ par mois, pour les mois d'octobre 2006 et 2007.

C'est la Haute-Ville de Québec, le secteur touristique, qui remporte la palme du loyer moyen le plus élevé, soit 734 \$. Par contre, c'est dans la Basse-Ville que les locataires peuvent obtenir un logement le moins cher, alors que la moyenne était de 541 \$ pour toutes les catégories de logement.

La RMR de Québec compte 77 607 logements, et avec le taux d'inoccupation actuel, seulement 944 logements étaient encore vacants en octobre 2007.

La SCHL prévoit qu'en 2008, le marché demeurera serré et que le taux d'inoccupation devrait être de l'ordre de 1% à 1,5 % seulement pour la période de l'enquête,

octobre 2008. Québec qui fête son 400e anniversaire devrait attirer de nombreux saisonniers au cours de l'année. D'autres facteurs influenceront le taux d'inoccupation: une diminution de la population active, et de nombreuses mises en chantier qui vont se terminer en 2008 alors que la moitié de celles-ci sont des résidences pour personnes âgées.

En résumé, la demande demeurera vigoureuse en 2008, mais on devrait connaître un léger ralentissement de l'offre.



Noël Hémond, Pl. Fin.

*Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne*

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

Des solutions faciles et rapides pour plancher
Bois franc - Parqueterie - Laminé - Céramique

- ✓ Facile
- ✓ Rapide
- ✓ Durable
- ✓ Économique
- ✓ Sans odeur

**Insonorisation supérieure
Finition à séchage rapide
Restauration sans sablage**

FINITEC
CANADA

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

CONFORT EXPERT INC.
www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

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

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

CONFORT EXPERT INC.

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

La référence en confort pour toute énergie

Le mardi 19 février 2008
Hôtel le Reine Élisabeth

Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel

Inscrivez-vous dès maintenant! Visitez www.realestateforums.com

Une conférence pour les gestionnaires et les propriétaires
d'immeuble multi-résidentiel

Le programme est conçu pour offrir des perspectives privilégiées afin d'aider les propriétaires d'appartements à augmenter la valeur de leurs portefeuilles. Cette conférence spécialisée d'un jour examinera les principales tendances, questions, occasions et stratégies ayant cours dans les marchés multi-résidentiels du Québec et inclura des sessions à sujet d'intérêt spécifique pour les propriétaires à Montréal, Québec, Sherbrooke, Trois Rivières et Gatineau.

- Créez de nouveaux contacts
- Découvrez de nouvelles stratégies
- Tirez avantage de nouvelles possibilités

Commanditaire platine

CBRE
CB RICHARD ELLIS

Avec le soutien de

APQ ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC
www.apq.org

Commanditaires or

cinamatic
FINANCIÈRE
FIRST NATIONAL
SEC

TD Canada Trust
Hypothèques Multi-Résidentielles

YARDI

VDN
UNE DIVISION
DE BELL CANADA
Télévision et Internet par fibre optique



Noël Hémond

Si vous vous approchez de la retraite ou êtes déjà retraité, une nouvelle modification importante à la Loi de l'impôt sur le revenu pourrait vous aider à payer moins d'impôt. En 2007, le Parlement du Canada a adopté une disposition permettant le fractionnement du revenu de pension.

Examinons maintenant ce changement plus à fond, car le temps des impôts sera bientôt arrivé. La question est plus complexe qu'il ne semble à première vue. Les dispositions de ce type sont régies par plusieurs règles et conditions précises et

Nouvelle occasion de payer moins d'impôt ?

Six points à connaître sur le fractionnement du revenu de pension

le fractionnement du revenu de pension n'y fait pas exception. Cela étant dit, le fractionnement du revenu de pension peut être un moyen très efficace de réduire la facture d'impôt totale d'un ménage si vous tenez compte des nuances que vous devez bien connaître pour que le fractionnement soit optimal. Par exemple, plusieurs personnes ne savent pas que l'augmentation du revenu du conjoint ayant le taux d'imposition le plus bas peut avoir une incidence sur une variété de crédits et d'avantages, comme le crédit pour frais médicaux.

Voici six faits sur le fractionnement du revenu de pension qui vous aideront à profiter au maximum de cette possibilité:

1. **Le revenu admissible** au fractionnement diffère selon que

vous avez moins ou plus de 65 ans.

2. **Si vous avez 65 ans** ou plus, vous pouvez fractionner le revenu de pension avec un conjoint de moins de 65 ans. MAIS dans la plupart des cas, si vous avez moins de 65 ans, vous ne pouvez fractionner le revenu de pension avec un conjoint de plus de 65 ans.

3. **Le fractionnement du revenu** de pension peut avoir des conséquences sur plusieurs autres calculs et crédits d'impôt, y compris la prestation de la SV, le crédit d'impôt pour frais médicaux, le crédit pour conjoint, la récupération du crédit en raison de l'âge et les acomptes provisionnels trimestriels.

4. **Vous n'êtes pas obligé** de fractionner le revenu de pension moitié moitié. Les montants du fractionnement peuvent changer d'une année à l'autre selon votre situation fiscale personnelle cette année-là.

5. **Le fractionnement du revenu**

de pension ne nécessite pas le transfert physique de fonds.

6. **Le fractionnement du revenu** de pension n'est pas nouveau. Le fractionnement du revenu de pension du RPC / RRQ (ou partage du revenu) est autorisé depuis plusieurs années.

Le fractionnement du revenu de pension pourrait être avantageux pour vous. Mais pour vous en assurer et avoir la certitude que vous profitez pleinement de toutes les autres occasions de payer moins d'impôt (et pour vous assurer que votre plan financier global vous permettra de vivre une retraite confortable), nous vous recommandons de nous contacter pour obtenir les conseils personnalisés.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Conseiller et Planificateur Financier
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Noel.Hemond@groupeinvestors.com
Tel: 514-817-3483

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

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

Grande économie de chauffage

Faible coût

Retour sur l'investissement rapide

Facile à installer

Discret

Avant

Pertes de chaleur

Mur du bâtiment

Radiateur

Après

Panneau réflecteur

Mur du bâtiment

Radiateur

Pertes thermiques réduites de 90%

AVANTAGES:

- Réduction de 10% de la facture de chauffage périmétrique
- Subvention de 0.35\$/m³ de gaz naturel économisé du Fond en Efficacité Énergétique (Gaz Métro)
- Installation rapide et discrète
- Dimensions ajustables à toutes les unités chauffantes
- Amélioration du confort des occupants
- Durée de vie indéfinie dans des conditions normales

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

Sans frais : 1-866-630-5630 poste 215
Courriel : info@matrixenergy.ca
www.matrixenergy.ca



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

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.

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

Licence RRQ : 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

(514) 722-7348
11435, 6^e Ave, Montréal

Conditions for Re-investing an Apartment by a Partner from whom One is Separated

by *Me Robert Soucy*

The owner of an apartment may retake it for his partner but he must respect certain conditions. The law limits the right to retake into one's possession but it creates an exception in favour of the estranged partner.

The Civil Code of Quebec, in paragraph 2, article 1957, allows a landlord who is separated from his/her partner to retake possession of the dwelling under certain conditions:

"...The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a separation from bed and board or divorce or the dissolution of a civil union."

The Separation

The owner must be separated from bed and board. He must have presented a request to

separate from bed and board to the Quebec Superior Court and obtained a decision in his favour following his request. He can also ask to retake a dwelling if he has obtained a decision of divorce or of dissolution of a civil union. The owner must have taken legal action.

A simple amiable separation of the two partners does not suffice to meet the demands of the law. One needs supporting legal documents. Moreover, in this situation, the owner has got to be the principal economic support of his partner.

Principal Support

In a particular case before the Régie du logement, the landlord demands repossession of a dwelling for his partner from whom he has been separated since 1999. Proof submitted to the Régie shows that the dwelling is situated in the

basement of the property.

Her partner now lives in the family residence bought by the landlord to house his spouse and his children. Since then the children have left the house and the spouse now suffers from ill health which prevents her from living any longer in this house.

The landlord sees his former spouse about four times a week to assist her and he is also her principal economic support. His partner has undergone heart surgery which, together with her excessive weight and the diabetes from which she suffers, limit her mobility. She cannot move beyond a perimeter of more than a hundred feet and she is incapable to climb the stairs.

The Régie allows retaking of the premises

The tenant pretended that the landlord had been in bad faith because they were not on good terms with one another. The tenant invoked the precarious

state of health of the landlord's partner which made the length of occupation of the dwelling unpredictable.

The Régie du logement allows retaking of the premises and condones the landlord:

« The Court thinks that the landlord respects the prescriptions and the demands of the law regarding his intention to retake the apartment to house his spouse. Evidently, relations between the parties are bad, although the landlord denies the heavy allegations addressed to him by his tenant and considers relations to be good as far as he is concerned. Nevertheless, the Court especially retains the impression that the tenant does not contest the landlord's intention regarding retaking possession of the apartment. He does not contest that the landlord is the principal support to his spouse or that she is in ill health. »¹

¹ R.L. 31 07 01 05 078 G, 21 June 2007

Pour vos biens les plus importants, fiez-vous au premier assureur de groupe au Québec.



Obtenez des rabais de groupe et des avantages exclusifs pour vos assurances auto, habitation et entreprise avec La Personnelle, partenaire officiel de l'**Association des propriétaires du Québec**.

Vous avez l'avantage de faire partie d'une association. Profitez-en.

Pour obtenir une soumission :

1 888 GROUPES
(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)

www.lapersonnelle.com/apq

(soumission auto et habitation seulement)



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

L'APQ invite les propriétaires à hausser leurs loyers de 2 % à 4 % pour l'année 2008

Avec la publication annuelle des indices d'augmentation des loyers de la Régie du logement pour l'année 2008, l'APQ invite les propriétaires à ajuster leurs loyers à la hausse, en tenant compte du marché de leur secteur, mais en précisant que les hausses en général pourraient se situer entre 2 % et 4 %. Ces hausses ne tiennent pas compte des travaux majeurs.

« Nous invitons les propriétaires à bien analyser leur propre situation, voir à ajuster les loyers à la hausse, tout en continuant à donner un excellent service à leurs locataires, en entretenant bien leurs immeubles », laisse savoir le porte-parole de l'organisme, Me Robert Soucy.

« Nous déplorons encore une fois que la Régie du logement est forcée d'appliquer une

méthode de fixation des loyers absolument désuète, dépassée, et nos gouvernements se plaisent encore dans l'immobilisme en laissant traîner une situation qui envenime continuellement les relations entre propriétaires et locataires, avec des ajustements de loyers complètement rétrogrades », précise davantage Me Soucy.

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



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**

Ottawa: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org www.apq.org



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

Koveko

électrique

Faites changer votre
panneau électrique à fusibles
pour des disjoncteurs!

- **PAS BESOIN** d'enlever le boîtier en place;
- **PAS BESOIN** de menuisier, de replâtrage ou de peinture;
- **PAS** de désagréments

La prévention, c'est sécuritaire!

Estimation gratuite

Tél. : 450 582-9016
514 838-3711

Membre de la :



Corporation
des maîtres électriciens
du Québec



AVANT



APRÈS