

Le Propriétaire

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

Peut-on empêcher un locataire de déposer une demande de rétractation ?

Me Robert Soucy, page 7

Can one prevent a tenant from submitting a request for retraction ?

Me Robert Soucy, page 9

Quels sont les avantages de la saisie de salaire par l'intermédiaire de l'employeur comparativement aux autres saisies ?

What are the advantages of wage seizures via the employer compared to other seizures ?

Me Bill Kostopoulos, page 3

Conférence annuelle de la SCHL à Montréal : l'immobilier résidentiel ne connaîtra pas de forte croissance en 2010

page 10



Joyeuses Fêtes !



Nous chauffons à l'électricité dans nos immeubles, et pourquoi ?

We heat our buildings with electricity, and why ?

Martin Messier, page 4

L'APQ rencontre le ministre responsable de l'habitation, Monsieur Laurent Lessard

page 11

Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !

Prochaines formations :

MONTREAL

Lundi le 25 janvier 2010
à partir de 19h
à l'Auberge Royal Versailles
7200 rue Sherbrooke est, Montréal

Thème : *Les perspectives de l'habitation et les taux d'inoccupation de la région de Montréal*

Cette soirée vous permettra de connaître la situation du marché immobilier résidentiel au cours de l'année qui se termine, en plus des prévisions pour l'année 2010. Il sera question du taux d'inoccupation et des loyers moyens dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

QUÉBEC

Mardi le 26 janvier 2010

à partir de 19h
Pour connaître le lieu, téléphonez au 888-382-9670 poste 218

Thème : *Les perspectives de l'habitation et les taux d'inoccupation, ainsi que les différents motifs de résilier un bail*

Cette soirée vous permettra de connaître la situation du marché immobilier résidentiel au cours de l'année qui se termine, en plus des prévisions pour l'année 2010. Il sera question du taux d'inoccupation et des loyers moyens dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir. Ainsi que les différents motifs pour invoquer une résiliation, entre autres le bruit, les retards de paiement, la reprise de possession...

GATINEAU

Mardi le 2 février 2010

à partir de 19h



Réservation au 514-382-9670 ou sans frais 1-888-382-9670 poste 218 ou par courriel reservation@apq.org

Grille de formations 2009-2010

MONTREAL

Lieu : Royal Versailles
au 7200 rue Sherbrooke est,
Montréal
Heure: de 19 h à 22 h

Le lundi 01 mars 2010

Sujet : La fiscalité

Le lundi 08 février 2010

Sujet : La fixation d'un prix de loyer et présentation devant la Régie du logement

Le lundi 5 avril 2010

Sujet : Comment bien se préparer pour une audience à la Régie du Logement



Plancher ultra résistant
100% vinyle

- Pose libre ou collée
- Facile d'entretien
- Adapté pour les pièces humides
- Isolant acoustique et thermique
- Largeur de 4 mètres
- Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!
www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019
*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.

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



Me Bill Kostopoulos

Quels sont les avantages de la saisie de salaire par l'intermédiaire de l'employeur comparativement aux autres saisies ?

d'une saisie mobilière. En ce qui concerne une saisie mobilière, les frais peuvent s'élever à plus de cinq cents dollars (500,00\$). Donc la saisie de salaire est très souvent plus avantageuse sur le plan financier.

De plus, le débiteur peut soustraire à la saisie « les meubles qui garnissent sa résidence principale, servant à l'usage du ménage et sont nécessaires à la vie de celui-ci » et ce, jusqu'à concurrence de six mille dollars (6000,00\$) en valeur marchande. Il est malheureusement peu fréquent pour nous de rencontrer une situation où la valeur des meubles permet une saisie mobilière suffisante.

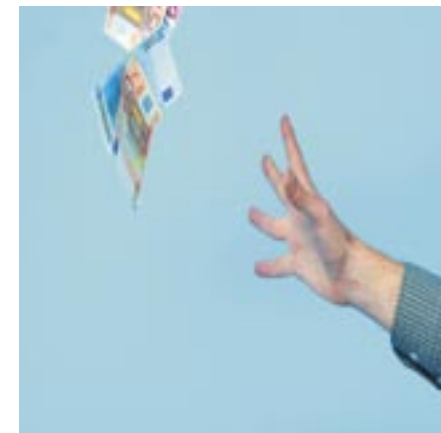
En deuxième lieu, la saisie de salaire s'avère, dans la plupart des cas rencontrés, plus avantageuse que la saisie « bancaire ». Par exemple, un propriétaire ayant obtenu un jugement favorable contre son locataire pour non-paiement de loyer au montant de neuf cents dollars (900,00\$) a plus de chances de récupérer son argent par le biais d'une saisie de salaire. Malheureusement, dans plusieurs cas, la saisie d'un compte bancaire d'une personne qui doit de l'argent, n'est souvent pas très bien garni. Dans la vaste majorité des cas que nous avons rencontrés, le salaire du défendeur constitue le meilleur véhicule pour récupérer les som-

mes dues.

N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe d'avocats, il nous fera plaisir de vous expliquer nos différentes options en matière de recouvrement !

Comparons en premier lieu, les frais occasionnés par la saisie de salaire sont moindres comparativement à une saisie mobilière.

Habituellement, les déboursés judiciaires (frais de signification, timbres judiciaires) engagés lors de la saisie de salaire sont plus faibles que ceux dans le cadre



What are the advantages of wage seizures via the employer compared to other seizures ?

Let us compare firstly, the expenses caused by the wage seizure are less compared to a real estate seizure.

Usually, legal expenses (costs of notification, legal stamps) made during the wage seizure are smaller than those made within the framework of a real estate seizure. With regard to a real estate seizure, the expenses can rise to more than five hundred dollars (500,00\$). Thus the wage seizure is very often more advantageous on the financial level.

Moreover, the debtor can withdraw from the seizure "the pieces of furniture which furnish his main residence, being used for the purpose of the household and which are necessary to its life" and this, to the amount of 6000\$ in commercial value. Unfortunately, it is uncommon for us to encounter a situation where the value of furniture allows for

seizure of movable sufficient.

In second place, wage seizure proves to be, in the majority of the cases that we encountered, more advantageous than the "banking" seizure.

For example, an owner having obtained a favorable judgement against his tenant for non-payment of rent to the amount of nine hundred dollars (900,00\$) has more chance to recover his money by means of a wage seizure. Unfortunately, in several cases, the seizure of a bank account of a person who owes money, is often not very well furnished. On the other hand, in the vast majority of cases which we encountered, the wages of the defendant constitute the best vehicle to recover the sums due.

Do not hesitate to communicate with our team of lawyers, and it will be a pleasure for us to explain to you our various options in regard to recovery!



Association des
propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Nous chauffons à l'électricité dans nos immeubles, et pourquoi?

Or, durant les dernières années nous ne voyons aucun nouvel immeuble adopter ce mode de chauffage et plusieurs propriétaires ont opté pour la conversion de leur système de chauffage au gaz ou au mazout pour un système à l'électricité. Pourquoi?

À la base deux facteurs poussent de façon irrémédiable ce phénomène :

1) **Notre système de fixation est inadéquat** car il ne permet pas la répartition réelle de la hausse des coûts de chauffage aux locataires. En effet, notre système de fixation des loyers utilise une approximation basée sur l'augmentation des coûts telle que l'établit Statistique Canada. Chacun des mois de l'année est pris en considération de façon égale. Or, sur le marché depuis plusieurs années le prix du gaz ainsi que celui du mazout fluctuent

considérablement de mois en mois. Il est notamment plus cher durant l'hiver. Et c'est à cette période, que nous, les propriétaires, voyons notre consommation annuelle en chauffage augmenter de façon importante. La méthode actuelle, en tenant compte de tous les mois à parts égales, nous désavantage puisque qu'elle est nécessairement plus basse que notre augmentation de coût réelle. La méthode est inadéquate et doit être modifiée.

2) **Notre système de fixation est inadéquat** car il ne permet pas la répartition de la facture à chacun des usagers en fonction de la consommation de chacun des logements. Nous avons une seule facture que nous ne pouvons pas répartir à chacun de nos locataires si nous chauffons au gaz et au mazout. L'électricité est donc le seul mode de chauffage où, actuellement au Québec, nous pouvons facturer le consommateur.

Le Québec n'est pourtant pas le seul endroit à utiliser le gaz ou le mazout comme mode de chauffage. Ailleurs, on peut procéder soit à la détermination par des experts indépendants de la répartition de la facture selon la taille et l'emplacement du logement. Il serait également possible de mettre des compteurs qui mesurent la consommation de chacun des logements et ainsi répartir la facture de cette façon. La méthode actuelle, en ne permettant pas la répartition de la facture, nuit à l'économie et à l'environnement, ainsi que contredit les experts en chauffage.

Les dispositions régissant cette méthode doivent être modifiées dans les meilleurs délais pour corriger cette situation qui nuit aux propriétaires, mais aussi à l'ensemble des citoyens.

Parce que nous avons un système de fixation des loyers inadéquat qui ne tient pas compte de la réalité économique des propriétaires d'immeubles locatifs, pas plus que les recommandations de plusieurs experts en chauffage.

Plusieurs experts en chauffage nous recommandent de garder nos systèmes au mazout ou au gaz naturel. Il semble que ce mode de chauffage soit préférable au niveau environnemental et soit plus efficace lorsque notre système est adéquat.

We heat our buildings with electricity, and why?

Because we have an inadequate setting of the rents which does not keep into account the economic reality of the owners of rental buildings, not any more than the recommendations of several experts in heating.

Several experts in heating recommend us to keep our systems running with fuel oil or natural gas. It seems that this mode of heating is preferable at the environmental level and more effective when our system is adequate.

However, during the last few years we did not see any new building adopting this mode of heating and several owners chose the conversion of their system of gas heating or of fuel oil for a system with electricity. Why?

Basically, two factors lead in an irremediable way to this phenomenon:

1) Our rent-setting system is inadequate because it does not allow for real distribution of the rise in the costs of heating to the tenants. Indeed, our rent-setting system uses an approximation based on the increase in the costs such as established by Statistics Canada. Each month of the year is taken into account equally. However, for several years, on the market the price of gas and fuel oil has fluctuated considerably from month to month. It is in particular more expensive during the winter. And it is in this period, that we, the owners see our yearly consumption in heating increase in an important way. The current method, by taking account of every month equally, disadvantages us since it is necessarily lower

than our real increase in cost. The method is inadequate and must be modified.

2) Our rent-setting system is inadequate because it does not allow for the distribution of the invoice to each user according to the consumption of each of the residences. We have only one invoice which we cannot distribute to each and every one of our tenants if we heat with gas and fuel oil. Electricity is thus the only mode of heating where, currently in Quebec, we can bill the consumer. Quebec is however not the only place to use gas or fuel oil for heating. Elsewhere, one can proceed with the determination

by independent experts of the distribution of the invoice according to the size and the site of the housing. It would also be possible to put meters which measure the consumption of each one of the residences and thus to distribute the invoice in this way. The current method, by not allowing the distribution of the invoice, harms the economy, contradicts the experts in heating and harms the environment.

The provisions governing this method must be modified as soon as possible to correct this situation which harms the owners, but also the whole of the citizenry.

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848 - Téléc.: (514) 382-9676
www.apq.org

Des stratégies de planification successorale plus étoffées



Noel Hémond

Vous avez travaillé dur pour vous constituer un patrimoine et vous savez qu'un bon plan successoral est la meilleure façon de le préserver et de le transmettre à vos héritiers. Voilà pourquoi vous avez pris soin de rédiger un testament légal, de choisir un liquidateur (et un tuteur

pour vos enfants d'âge mineur et vos autres personnes à charge), d'établir des procurations ou mandats en ce qui concerne les biens et les soins de santé et enfin de mettre de côté assez d'argent pour subvenir aux besoins de vos personnes à charge, rembourser vos dettes et payer l'impôt et les autres frais associés au règlement de votre succession.

Voilà qui constitue les éléments de base d'un plan successoral, mais il vous faudra peut-être en faire un peu plus. Voici quelques stratégies de planification successorale que vous devriez considérer :

- **Homologation** : l'homologation est le processus par lequel votre testament est validé par un tribunal, moyennant le paiement de frais à votre gouvernement provincial calculés sur la juste valeur marchande de votre succession. Les commentaires qui suivent s'appliquent au processus d'homologation en vigueur à l'extérieur du Québec, le processus étant différent au Québec.

Bien qu'il puisse être souhaitable de réduire ces frais d'homologation, vouloir les éviter en ayant recours à des stratégies comme la désignation de bénéficiaires et la propriété conjointe peut entraîner des problèmes si certains de vos bénéficiaires reçoivent une plus grande part de votre succession que d'autres. Il est possible de réduire les frais d'homologation en utilisant les stratégies suivantes, mais vous

devriez consulter votre spécialiste en droit successoral avant d'aller de l'avant avec l'une ou l'autre de ces suggestions, puisque certains de ces transferts pourraient devancer votre facture d'impôt sur le revenu et qu'ils ne sont pas appropriés dans tous les cas :

- Vous pouvez ajouter un propriétaire conjoint avec droit de survie sur votre actif non enregistré afin que l'actif puisse être transféré directement au propriétaire survivant.
- Vous pouvez distribuer les actifs dont vous n'avez plus besoin de votre vivant – directement ou par l'entremise d'une fiducie – afin de réduire la valeur de votre succession.
- Vous pouvez nommer un bénéficiaire de vos régimes enregistrés ou de vos polices d'assurance vie, de sorte que celui-ci puisse toucher ces actifs directement à votre décès. Toutefois, dans le cas des actifs enregistrés, soyez certain de comprendre l'incidence que l'impôt pourrait avoir sur votre succession.

- **Constitution d'une fiducie** : une fiducie désigne un fiduciaire qui sera chargé de gérer les actifs de votre vivant ou après votre décès. Deux types de fiducie sont utilisés le plus souvent dans le cadre d'un plan successoral :

La fiducie entre vifs, qui est constituée de votre vivant et qui prévoit le transfert immédiat des actifs dans la fiducie, lesquels sont gérés par le fiduciaire. Elle

peut être utilisée pour réduire les frais d'homologation au minimum ou pour faciliter la transition d'une entreprise à la prochaine génération.

La fiducie testamentaire vous permet de garder le contrôle sur vos actifs de votre vivant. Ce type de fiducie entre en vigueur uniquement après votre décès et ses conditions peuvent être modifiées de votre vivant simplement en revoyant votre testament. Elle est utile pour gérer des actifs pour des enfants d'âge mineur ou pour offrir de son vivant un soutien continu au conjoint et transmettre ensuite les actifs à un autre bénéficiaire. Cette fiducie peut procurer de nombreux avantages à vos bénéficiaires, mais elle ne peut être utilisée que dans la mesure où il y a des actifs dans votre succession. Si vous avez transféré tous vos actifs à l'extérieur de votre succession aux seules fins d'éviter les frais d'homologation, vos bénéficiaires pourraient perdre les avantages associés à ce type de fiducie.

Vos stratégies de planification successorale personnelles dépendent de votre situation financière et des règles en vigueur dans votre province. Comme planificateur financier professionnel et votre notaire ou avocat nous pouvons vous aider à vous assurer que votre héritage sera transmis selon vos volontés, tout en limitant l'impôt et les frais d'homologation.

Volume 25, numéro 12
Décembre 2009

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

Note : le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

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
Estelle Fabre

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
François Lemay
Solange Litalien
Suzanne Litalien
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Jenny Fourcaudot

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier
Laval Leblanc

Entreprises Robert Larose

Entrepreneur général
Robert Larose, prés.

4797 De la Savane
St-Hubert
J3Y 9G1

Bur.: 450-656-0400
Courriel: entreprises@robertlarose.com
RBQ 8349-9582-32

ROGER Chayer
PLUMBERIE

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E1
Tél.: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE
MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES • COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Achat | Refinancement | Résidentiel | Multi-logements | Commercial

Équipe Jean-Pierre St-Vincent
Agents immobiliers affiliés | Conseillers en financement hypothécaire

Tél.: 514 725-7000
7199, St-Michel (coin Jean-Talon) Montréal Qc H2A 2Z6

LE SPÉCIALISTE

SERVICE 24/7, PARTOUT AU QUÉBEC • Dégât d'eau ou de feu • Moisissure
• Odeurs • Décontamination • Suie • Nettoyage de tapis, meubles, conduits de ventilation • Assèchement par lyophilisation • Nettoyage cryogénique...

Ligne d'urgence 24/7 : 1-800-215-8621
Fax réclamations, de 8h à 17h :
1-888-STM-FACS (1-888-786-3227)
stmcanada@steamatic.ca

STEAMATIC®

GDI LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE

Dossier : La Rétractation

L'APQ s'implique dans le dossier de la rétractation qui cause de nombreux problèmes depuis l'application d'un jugement de la Cour supérieure par les régisseurs de la Régie du logement.

Voici le communiqué de presse émis par l'APQ et l'article de Me Robert Soucy à ce sujet.



Saviez-vous qu'en 2008-2009, 446 demandes de rétractation ont été déposées.

Rapport annuel de gestion 2008-2009 de la Régie du Logement

L'APQ s'est aussi impliquée dans d'autres revendications à travers des communiqués de presse :

- Réaction de L'APQ à l'annonce d'un investissement de 820 millions pour le logement abordable au Québec : L'APQ croit qu'il faut développer l'aide à la personne plutôt que d'investir dans la pierre.

- L'APQ croit qu'il faut encourager les propriétaires de logements locatifs à investir dans leurs immeubles par les rénovations plutôt que de mettre en place un code du logement provincial.

Communiqué de presse

L'APQ dénonce les locataires qui abusent des lois pour demeurer dans le logement sans payer le loyer.

Certains locataires abusent carrément du système. La loi permet aux locataires qui étaient absents à l'audience en non-paiement de loyer d'introduire une demande pour annuler la décision rendue en son absence.

Cette procédure s'appelle la rétractation. La rétractation existe afin d'éviter que le locataire qui n'a pas pu se présenter à l'audience pour un motif valable ne soit pas soumis à une décision qui lui soit défavorable en raison de son absence alors qu'il avait des motifs sérieux à offrir en défense.

Malheureusement, certains locataires abusent du système et introduisent une demande de rétractation dans le seul et unique but de gagner du temps.

En effet, l'exécution de la décision est suspendue jusqu'à ce que la Régie du logement se prononce sur la demande en rétractation.

Les locataires mal intentionnés profitent de cette disposition de la loi pour introduire non pas une mais plusieurs demandes de rétractation. « C'est tout à fait inacceptable! » de s'exclamer Martin Messier, président de l'APQ. « Le locataire abuse éhontément de la situation et reste dans le logement à nos frais sans payer plusieurs mois. » d'ajouter Monsieur Messier.

La Régie du logement pouvait jusqu'à récemment mettre un terme à ce manège infernal en retirant aux locataires le droit d'introduire plusieurs demandes de rétractation successives.

Pour ce faire, la Régie déclarait le locataire forclos de présenter une demande de rétractation. Or, depuis une décision de la Cour supérieur du Québec, selon laquelle la Régie n'a pas de pouvoir de décision, plusieurs régisseurs se disent dans l'impossibilité de le faire.

Cette situation inacceptable doit être corrigée dans les meilleurs délais. Un changement législatif doit être demandé en urgence afin de donner à la Régie du logement les pouvoirs dont elle a besoin pour assurer son rôle pleinement.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.

QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?

- › Assurance vie et invalidité
- › Assurance prêt hypothécaire, crédit
- › Assurance en cas de maladie grave
- › REER, FERR, rentes
- › Fonds distincts

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.

Nicolas Brazeau
Conseiller en sécurité financière
Téléphone : 450 672-6410, poste 4320
Sans frais : 1 800 267-6410
Télécopieur : 450 923-4081
nicolas.brazeau@agc.inalco.com

www.inalco.com



ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

PP288M

Manufacturier de baignoires, douches, portes et armoires à pharmacie.

MAAX
Vivez l'expérience

Fière partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Pour de plus amples renseignements, communiquer avec notre équipe des ventes :

Québec Mauricie
Sylvain Larivée
418-952-7711

Rive Sud et Estrie
Josée Kirouac
514-238-8981

Saguenay et Est du Québec
Richard Babin
418-564-6440

Rive Nord, Laval et Montréal
Hubert Doré
514-773-1753

www.maax.com



**Me Robert
Soucy**

Peut-on empêcher un locataire de déposer une demande de rétractation ?

Un locataire peut abuser de son droit de demander une rétractation d'une décision rendue contre lui. Le locataire peut devoir au locateur trois mois de loyer. Le jour de l'audience, le locataire ne se présente pas. Une décision est rendue et le condamne à payer les trois mois de loyer au locateur. Lorsque le locataire reçoit la décision, il dépose dans les dix jours, une demande de rétractation qui interrompt l'exécution de la décision.

Lorsque le locataire demande une rétractation, la Régie convoque les parties à une nouvelle audition. Le locataire invoque qu'il n'a pas reçu l'avis de convocation pour l'audience. Le locataire ne se présente pas à cette nouvelle convocation pour l'audience.

La Régie rend une nouvelle décision qui rejette la rétractation, rétablissant la décision originale qui condamne le locataire à payer les trois mois de loyers impayés. Toutefois, la nouvelle procédure a pris un autre mois supplémentaire. Le locataire doit alors quatre mois de loyer au locateur.

Deuxième requête en rétractation

Lorsque le locataire reçoit la décision qui rejette sa demande de rétractation, ce dernier introduit à nouveau une demande de rétractation prétextant qu'il était malade le jour de l'audience. La Régie du logement n'a pas le choix, elle doit convoquer les parties à une nouvelle audience. Le processus peut prendre un autre mois supplémentaire. Le locataire doit alors cinq mois de loyer. Le locataire a agi de mauvaise foi et il a abusé de la loi qui ne limite pas le nombre de demandes de rétractation.

Le remède

La Régie du logement pour pallier à l'abus de procédure lors de la deuxième demande de rétractation,

rejetait la demande de rétractation et déclarait le locataire forclos de déposer tout autre recours en rétractation dans l'instance en cours, sauf avec la permission du régisseur en chef. La Régie s'appuyait sur l'article 86 de la Loi sur la Régie du logement :

« 86. En l'absence de dispositions applicables à un cas particulier, un régisseur peut y suppléer par toute procédure non incompatible avec la présente loi ou les règlements de procédure. »

La forclusion de la demande empêchait donc un locataire d'introduire un autre recours en rétractation.

Jugement de la Cour du Québec

Le locataire porte la cause en appel à la Cour du Québec. Le juge de la Cour du Québec conclut que la Régie n'a pas le pouvoir inhérent pour rendre une telle ordonnance de forclusion du recours en rétractation. Le locataire, par requête en révision judiciaire, recherche l'annulation du jugement rendu par la Cour du

Québec, qualifiant le jugement de déraisonnable à un point tel que la Cour du Québec a perdu sa juridiction en rendant ledit jugement. L'analyse de la Cour du Québec mettait en parallèle l'incompétence de la Régie à déclarer un plaideur vexatoire ou abusif, faute de pouvoir inhérent prévu dans la Loi sur la Régie du logement. Selon la Cour du Québec, par analogie, le même principe s'applique à une déclaration de forclusion.

Jugement de la Cour supérieure

Récemment¹, la Cour supérieure a tranché le débat en refusant d'annuler le jugement rendu par la Cour du Québec. Selon la Cour, la Régie du logement n'est pas investie du pouvoir inhérent conféré aux tribunaux « de rendre toutes ordonnances appropriées pour pourvoir aux cas où la loi n'a pas prévu de remède spécifique (article 46 du Code de procédure civile) ». Seuls les tribunaux et les juges désignés à l'article 22 du C.p.c. possèdent ces pouvoirs inhérents. Quant à l'article 86 de la Loi sur la Régie du logement, il ne s'applique pas car en l'espèce il ne s'agit pas de suppléer à une règle de procédure mais d'entraver l'exercice d'un droit. La Cour supérieure reconnaît que les demandes répétitives en rétractation sans raisons valables constituent des abus flagrants et mènent à des situations aberrantes. Le fait de tenter de remédier aux abus par la déclaration de forclusion, n'est pas la solution juridique appropriée :

« L'effort est louable mais faute de compétence, à moins que le législateur intervienne, rien ne pourra changer puisque ni la loi constitutive ni le Règlement sur la procédure devant la Régie du logement ne permet une telle déclaration.² »

¹ Cour supérieure 500-17-046391-085

² Ibid. La Juge Francine Nantel, p. 6



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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

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

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



Desjardins
systèmes de sécurité
Depuis 1957

**REBONDS DE 20%
aux membres de
IAPQ**

VENTE/SERVICE

- **protection incendie**
ALARME, GICLEUR ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES ET CONVENTIONNEL
- **contrôle d'accès**
CARTE D'ACCÈS ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

ENTERPHONE bitronvideo NOTIFIER
AIP AIPHONE ACCOGE PAPPEL URMET FERMAX
BRONZEALP AL WELSON SERRAVALLO Confort

(514) 768-6315

SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8
880 2733-8949-71

fbgin@desjardinsalarmos.qc.ca

File : The Retractation

The APQ takes a stand on the question of revocation, which has caused numerous problems since the commissioners of the Régie du logement have applied a judgment from the Quebec Superior Court.

That APQ has issued the following press release. In addition, Me Robert Soucy has also written an article on this matter.



Did you know that in 2008-2009, 446 requests for retraction filed.

Annual report 2008-2009 of the Régie du Logement

The APQ was also involved in other claims through press releases :

- Reaction of the APQ to the announcement of an investment of 820 millions \$ for accessible housing in Québec.

- The APQ believes that it is necessary to encourage the owners of rental residences to invest in their buildings through restorations rather.

Press release

The APQ denounces tenants who misuse the laws to remain in their dwelling without paying the rent

Certain tenants squarely misuse the system. The law allows the tenants who were not present at the hearing on non-payment of the rent to submit a request to cancel the decision rendered in their absence.

This procedure is called retraction. Retracting exists in order to prevent that the tenant who could not present himself at the hearing for a valid reason is not subjected to a decision which would be unfavourable to him because of his/her absence while he had serious motives to put forward in his defense.

Unfortunately, certain tenants misuse the system and submit a request for retraction with the only and single goal to save time.

Indeed, the execution of the decision is suspended until the Régie du logement comes to a conclusion about the demand for retraction.

The badly disposed tenants take advantage of this provision in the law to introduce not one but several requests for retraction. "It is completely unacceptable!" exclaims Martin Messier, president of the APQ. "The tenant shamelessly misuses the situation and remains in the dwelling at our expense without paying for several months," adds Mr Messier to that.

The Régie du logement could until recently put a term to this infernal carousel by withdrawing from the tenants the right to submit several successive requests for retraction.

To do that, the Régie declared the tenant foreclosed to present a request for retraction. However, since a decision of the Superior Court of Quebec, according to which the Régie does not have decision-making power, several directors say that it is impossible for them to do it.

This unacceptable situation must be corrected as soon as possible. A legislative change must be required in urgency in order to give to the Régie du logement the powers it needs to ensure its role fully. all the while being present in all the regions of Quebec.

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

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

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

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

De la prise à en ligne



Me Robert Soucy

Can one prevent a tenant from submitting a request for retraction ?

to pay three months of unpaid rent. However, the new procedure took another extra month. The tenant then owes four months of rent to the lessor.

Second request for retraction

When the tenant receives the decision which rejects his request for retraction, he again submits another request for retraction pretexting that he was sick on the day of the hearing. The Régie du logement does not have the choice, it must convene the parties to a new hearing. The process can take another additional month. The tenant then already owes five months of rent. The tenant has acted in bad faith and he has misused the law which does not limit the number of requests for retraction.

The remedy

The Régie du logement, in order to mitigate the abuse of procedure at the time of the second request for retraction, refused the request for retraction and declared the tenant foreclosed to deposit any other recourse in retraction in the matter pending, except with the permission of the executive director. The Régie based itself on article 86 of the Act respecting the Régie du logement:

« 86. In the absence of provisions applicable to a particular case, a commissioner may

compensate for them by any procedure not inconsistent with this act or the rules of procedure.”

The debarment of the request thus prevented a tenant from bringing another action in retraction.

Judgement of the Court of Quebec

The tenant carries the case into appeal before the Court of Quebec. The Judge of the Court of Quebec concludes that the Régie does not have the inherent capacity to render such an ordinance of debarment of the recourse in retraction. The tenant, by request in legal revision, seeks the cancellation of the judgement rendered by the Court of Quebec, qualifying the judgement of being unreasonable to such a degree that the Court of Quebec has lost its jurisdiction while rendering the aforementioned judgement. The analysis of the Court of Quebec put in parallel the incompetence of the Régie to declare a litigant vexatious or abusive, without the inherent power envisaged in the Act respecting the Régie du logement. According to the Court of Quebec, by analogy, the same principle applies to a declaration of debarment.

Judgement of the Cour supérieure

Recently ¹, the Quebec Superior Court has decided about the outcome of the debate while

refusing to cancel the judgement rendered by the Court of Quebec. According to the Court, the Régie du logement is not invested with the inherent capacity conferred on the courts “to make all ordinances suitable to provide for the cases where the law did not envisage a specific remedy (article 46 of the Code of civil procedure)”. Only courts and judges designated in article 22 of C.c.p. have these inherent capacities. As for article 86 of the Act respecting the Régie du logement, it does not apply because in this particular case it is not a question to compensate a rule of procedure but to block the exercise of a right. The Superior Court recognizes that the repetitive demands for retraction without valid reason constitute obvious abuses and lead to absurd situations. The fact of trying to cure the abuses by the declaration of debarment, is not a suitable legal solution:

“The effort is praiseworthy but for lack of competence, unless the legislator intervenes, nothing will be able to change since neither constitutional law nor the Règlement sur la procédure/Procedural regulations before the Régie du logement allow for such a declaration. ²”

¹ Cour supérieure 500-17-046391-085

² *Ibid.* La Juge Francine Nantel, p. 6

A tenant can misuse his right to ask for a retraction of a decision rendered against him. The tenant can owe the lessor three months of rent. On the day of the hearing, the tenant does not show up. A decision is rendered and condemns him to pay the three months of rent to the lessor. When the tenant receives the decision, he submits within ten days, a request for retraction which stops the execution of the decision.

When the tenant asks for a retraction, the Régie convenes the parties to a new hearing. The tenant calls upon the fact that he did not receive the notification of convocation for the hearing. The tenant does not present himself at this new convocation for the hearing. The Régie renders a new decision that rejected the withdrawal, restoring the original decision that condemns the tenant

RAMACIERI SOLIGO
Céramique & Plomberie

Escompte aux membres de l'A.P.Q.

815 Québec Outremont Québec h2v 3x1 514.270.9195
ramacierisoligo.com projets@ramacierisoligo.com

Mr Sandless

Notre procédé peut être appliqué DURANT TOUTE L'ANNÉE
SOLUTION SANS SABLAGE
POUR DE BEAUX PLANCHERS DE BOIS!
RAPIDE, PROPRE ET CERTIFIÉ VERT.

Our process can be done ALL YEAR LONG
NO SANDING SOLUTION FOR BEAUTIFUL WOOD FLOORS!
QUICK, CLEAN AND CERTIFIED GREEN.

NOUVEAU! Nettoyage de tuiles...
demandez-nous pour plus d'informations
NEW! Tile Cleaning...ask us for details

Résidentiel • Residential
Commercial
Industriel • Industrial
Gymnases • Gymnasiums
Restaurants

RÉSULTATS SPECTACULAIRES!
SPECTACULAR RESULTS!

5 ans GARANTIE
pour WARRANTY

Écologique!
Eco-Friendly!

(514) 674-0943
877 815-WOOD (9663)

Visitez notre site internet pour les photos d'avant/après!
Visit our website to see the before/after pictures!

www.MrSandless.com

RG

Profil
La firme Rouveau-Gautrin est une firme d'expert conseil se spécialisant principalement dans le domaine de la mécanique du bâtiment, de l'environnement, de la mécanique industrielle ainsi que dans le traitement des eaux usées et potable.

Services Offerts :

- HVAC, Géothermie;
- Qualité de l'air-Hygiène industrielle;
- Ingénierie mécanique et civil
- Economie d'énergie et possibilité subvention par Hydro Québec;
- Analyse structurale;
- Consultation
- Supervision de chantier;
- Traitement d'eaux usées et potable;
- Gestion de projet, clé en main.

Service d'urgence SINISTRE BARRICADAGE

- Service de plombier / électricien
- Service de vitrier / serrurier
- Service de démolition / construction
- Surveillance
- Contrôle des odeurs
- Emballage de contenu

514-666-FEUX 3389

1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1
www.urgencesinistre.com

Comme chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a tenu sa conférence sur les perspectives du marché de l'habitation.

Selon les statistiques, la crise économique a eu moins d'effets négatifs du Québec aux Maritimes, qu'ailleurs au Canada. D'après les comptes économiques, on peut remarquer quatre grands pôles :

- la consommation : léger recul de -0,1% dû aux pertes d'emploi, la stagnation des revenus et l'incertitude des consommateurs;
- les investissements : baisse de -9% à cause de la chute des bénéfices, l'accès réduit au crédit et une attitude préventive;
- les dépenses publiques : hausse

Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation

de 2% grâce au plan de sauvetage et de relance en cours et à venir (résultats définitifs sous peu);

- les exportations : baisse importante de 15% due à la faible demande mondiale et d'un dollar canadien fort;

Les perspectives pour 2010 dans ces quatre grands pôles sont positives avec une reprise graduelle de l'emploi, un accès plus facile au crédit, de nouveaux plans de relance qui devraient s'ajouter et une reprise de la demande mondiale mais le taux de change reste un frein.

Les taux d'inoccupation de la province et des différentes régions seront disponibles à la mi-décem-

bre. Pour la grande région de Montréal, la SCHL a constaté une baisse du taux d'inoccupation : en 2008 il était de 2,4% alors que pour 2009 le taux est de 2,1%. La SCHL prévoit un taux d'inoccupation de 2,4% en 2010.

Au niveau des taux hypothécaires, le taux cible avait été abaissé au cours du premier trimestre 2009, de 1,50% en début d'année à environ 0,25% actuellement. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir le taux cible à 0,25% jusqu'au milieu de l'année 2010. La SCHL prévoit une lente remontée des taux hypothécaires affichés en 2010. Par exemple, pour une échéance de prêt de 5 ans, le taux d'intérêt des prêts hypothécaires devrait se situer entre 4,50% et 6,00%.

Marché de la revente

Le marché de la revente en 2009 a connu un rebondissement. En effet, le marché de la revente connaissait une importante baisse depuis le milieu de l'année 2008 dans tous les types de logements. Mais nous avons assisté à une accélération des ventes et à un repli des inscriptions. Actuellement, le marché est propice aux vendeurs. Le prix des habitations a aussi

augmenté : le prix moyen pour la province de Québec est passé d'environ 210 000\$ en janvier à 220 000\$ en septembre 2009.

En 2010, les reventes vont se stabiliser. La SCHL estime que 78 250 habitations vont changer de mains. Cette estimation est identique à la prévision de 2009. Le prix des maisons va progresser modérément pour dépasser les 220 000\$ en moyenne.

«La reprise économique, des conditions d'emprunt toujours avantageuses et un resserrement du marché de la revente se traduiront par un rythme d'activités soutenu», a exprimé par communiqué, Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Marché du neuf

Le rythme de vente des maisons individuelles a baissé au début de l'année 2009 mais au printemps la reprise du rythme est tout de même inférieure aux autres années. Pour les logements collectifs, un ralentissement de la demande s'est fait sentir et le stock déjà établi était à écouler. Selon les prévisions de la SCHL, 43 000 habitations seront mises en chantier en 2010. Il s'agit d'un léger recul par rapport aux attentes de 2009 qui s'élevaient à 43 300 (-1%).

Légère augmentation du côté des maisons individuelles en 2010, la SCHL estime 18200 mises en chantier (soit 7% de plus) mais encore un repli des logements locatifs (24 800 mises en chantier soit -6%).

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

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

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

Estimation gratuite:
Contactez Josée Mouffe au **514.239.1207**

LES AVANTAGES SONT CLAIRS

Assurance prêt hypothécaire SCHL pour logements collectifs



La SCHL est le seul fournisseur d'assurance prêt hypothécaire au Canada pour la construction, l'achat et le refinancement de logements collectifs (5 logements ou plus), notamment des immeubles locatifs, établissements de soins autorisés et habitations pour retraités. Les avantages du financement hypothécaire assuré par la SCHL sont les suivants :

- Mise de fonds réduite
- Renouvellement facile
- Taux d'intérêt moins élevé

Pour plus de renseignements, consultez le site Web www.schl.ca et tapez les mots-clés « logements collectifs », ou encore communiquez avec Benoît Allaire, au 514-283-4694, ou par courriel : ballaire@schl.ca.

Favorisez la croissance de votre entreprise grâce à la SCHL.

L'APQ rencontre le ministre responsable de l'habitation, Monsieur Laurent Lessard

Lors d'une rencontre tenue en novembre 2009, avec le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, Monsieur Laurent Lessard, l'APQ a fait valoir les revendications des propriétaires de logements locatifs.

L'APQ a fait des représentations pour que cette réunion se tienne sous la thématique « Du vrai monde, avec des vrais problèmes ». Pour cela, plusieurs propriétaires ont été contactés afin de recueillir leurs témoignages et d'autres ont accompagné les représentants de l'APQ au bureau de Monsieur Lessard.

Les demandes de l'APQ furent appuyées par des faits précis, réels et récents expliqués par des propriétaires aux prises avec des difficultés rencontrées dans le cadre de la revendication, suivi des solutions concrètes qui furent proposées au ministre.

C'est ainsi que les représentants de l'APQ ont pu faire état des problématiques reliées à la rétractation dont les locataires abusent trop souvent, des délais trop longs avant d'obtenir une audition devant la Régie du Logement, de la méthode actuelle de fixation des loyers, notamment pour les rendements nettement inadéquats sur les travaux majeurs et les problèmes de la méthode qui ne tient pas compte de la fluctuation rapide des coûts de l'énergie, de l'importance d'établir un dépôt de garantie comme cela se fait ailleurs. L'APQ a aussi pris le temps de souligner que la dégradation du parc immobilier est un résultat direct de cette méthode du contrôle des loyers inadéquate. C'est ainsi que dans certains cas, les immeubles ne peuvent plus être rénovés car le coût des travaux ne peut être soutenu par la valeur de l'immeuble et les loyers. C'est ainsi qu'est née la problématique des immeubles «cul-de-sac».

L'intérêt du ministre fut suscité à de nombreuses reprises. Le résultat de la rencontre est très positif et encourageant. Monsieur Lessard tient à maintenir en santé et vers un

avenir plus écologique le parc immobilier québécois.

Le président de l'APQ, Monsieur Martin Messier s'est déclaré satisfait de la rencontre : « Le ministre semblait motivé par un réel désir de régler des problématiques et d'agir dans le dossier de l'immobilier locatif résidentiel au Québec ». Naturellement, l'APQ suivra l'évolution de ce dossier de près.



De gauche à droite : Noel Hémond, Marcel Boileau, Gilles Duquette, Martin Messier, Diane Hébert, Alain Dion

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

Économisez jusqu'à **25%** des coûts d'énergie*
avec le chauffe-eau **OPTIMIZER**



Tranquillité d'esprit assurée

- Une durée de vie **supérieure** aux chauffe-eau conventionnels
- Un **faible coût** d'entretien car le chauffe-eau **OPTIMIZER** est **résistant** à la **corrosion**
- Réduit de **50 %** l'espace d'installation requis

Garantie de 10 ans, une des meilleures de l'industrie

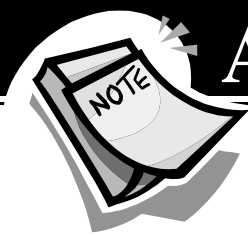
Depuis plus de 20 ans, les chauffe-eau indirects **THERMO 2000** sont réputés pour leur **efficacité** et **fiabilité**.

POUR PLUS D'INFORMATION : 1-888-854-1111
ou visitez le **www.thermo2000.com**

* Comparée à une installation conventionnelle



Offert en différents volumes de 26 à 119 gallons



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Appareils ménagers
3. Architecte
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Chauffe-eau
10. Chauffage Climatisation
11. Couvreurs
12. Déchets-Conteneurs
13. Détection de gaz
14. Détective privé
15. Électricité
16. Environnement
17. Exterminateur
18. Génératrice (entretien)
19. Gestion Immobilière
20. Huissiers de justice
21. Impôts fiscalité
22. Informatique
23. Inspecteurs Bâtiments
24. Location de logements
25. Location d'outils
26. Maçonnerie
27. Nettoyage de conduit d'air
28. Notaire
29. Peintre
30. Peinture
31. Planchers (couvre-plancher)
32. Plomberie et Chauffage
33. Porte de garage
34. Portes et fenêtres
35. Rampes et escaliers
36. Rénovation
37. Réparation
38. Restauration après sinistre
39. Sauveur de vie
40. Serrurier
41. Traitement des eaux

1. Agents immobiliers

Claire-Hélène Gosselin

Courtier immobilier agréé
 La Capitale Banlieue Est COOP
 Bur : 450-582-0022
 Cell : 514-704-8904
 clairehosselin@yahoo.ca
 www.claire-h-gosselin.com

- Résidentiel, commercial
- Service personnalisé
- Courtier efficace avec beaucoup d'expérience

Joanne Clouette M.B.A.

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

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

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

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

- Honoraires avantageux membres APQ

Pierre Méthot

Agent immobilier agréé
 Groupe Sutton Avantage
 Courtier immobilier agréé
 Cell : 450-278-8880
 Bur : 450-250-2500

- Investisseur immobilier depuis 1986
- Agent immobilier depuis 1997
- Propriétés à revenus, résidentiel, commercial, industriel, ferme, hypothèque

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

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

3. Architecte

D'Onofrio Architecture Design

6880 rue St-Dominique, Montréal
 Tél.: (514) 844-4701
 info@donarch.com

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

4. 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

5. Assurances

Assurances Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
 Représentant Autonome
 assuranceouellette@bell.net
 Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
 Tél.: (514) 923-7480
 Téléc.: (450) 473-4519

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

AssurExperts

Robert Mongeau Inc. (Roger Boulé)
 Courtier assurance de dommages
 4505, Boul. St-Martin O, Laval, Qc
 Tél. : (450) 973-3344, poste 225
 Téléc. (450) 973-3377

- Immeubles à revenus
- Cautionnements d'entrepreneurs
- Entreprises, habitations, automobiles, véhicules récréatifs
- Garantie de remplacement disponible pour tout genre de véhicule

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

6. 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

7. Baignoires

Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737
 www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial
- Escomptes aux membres de l'APQ

Spécial-T Baignoires

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

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

8. Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963
 Tél.: (514) 365-9630
 Téléc.: (450) 635-9889
 info@fibrobalcon.com
 www.fibrobalcon.com

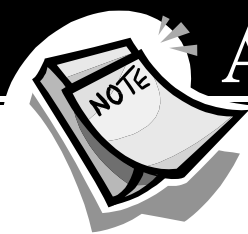
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

9. 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



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

10. 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

11. Couvreurs

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 582-1443
Sans frais: 1-800-341-1443
couvertureslachenaie@bellnet.ca

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, région métropolitaine
- Membre AMCQ,
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Ecotoit

6, Gatineau,
Blainville (Québec)
Tél: (514) 865-0724

- Résidentiel et commercial
- Toit EPDM fait de recyclage de pneus très étanches
- Écologique, résistant, garanti
- Escomptes aux membres de l'APQ

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10 % d'escompte pour membre APQ
- 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

12. Déchets- Conteneurs

EDB

Enlèvements de déchets Bergeron inc.

Tél.: (514) 895-8242
www.edb.ca

- Location de conteneurs et mini-conteneurs de 2 à 40 verges
- Industriel, commercial, résidentiel
- Tout près de vous, une PME québécoise à votre service

13. 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

14. 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

15. Électricité

Akom Electricque

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

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

16. Environnement

Spheratest environnement

www.spheratest.com
info@spheratest.com
Tél.: (514) 522-5005
Téléc.: (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

17. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél. : (514) 737-7477
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc
Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

18. 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

19. Gestion immobilière

Groupe Solution Management inc.

Sylvain Tremblay
Tél.: (514) 593-3000, poste 236
(514) 718-0621

- Gestion immobilière résidentielle
- Quatre logements et plus
- Prix avantageux aux membres APQ

Melk Marketing

Jean-Marc Chaltchi
Tél : 514-572-3570

- Gestion multi-résidentiel et semi-commercial
- Services en tout temps
- Personnel qualifié et d'expérience

20. Huissiers de justice

Marie Chantal Cyr

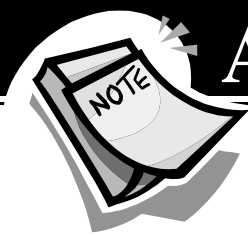
Cabinet d'huissiers de justice
Tél. : (450) 434-8585
(514) 777-1159

- Nous assurons tous les services requis entre propriétaires et locataires (avis d'augmentation de loyer, avis de reprise de logement, significations, saisies, etc)
- Rencontre avec les clients sur la Rive-Nord et à Montréal
- Un cabinet d'huissiers de justice près de vous, pour vous et avec vous !

Milord & Associée

Huissiers de justice
Tél. : (450) 449-2949
cbrouillette@milord.ca
www.milord.ca

- Fondée en 1997, nous desservons la Rive-Sud de Montréal, Montréal et ses environs
- Régie du logement, petites créances, Cour du Québec et supérieure, constat et bien plus encore ...



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Philippe & Associés

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

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

21. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de consultation et analyse pour membre de l'APQ
- Optimisez vos dépenses déductibles dans le respect des Lois
- Analyse pour une retraite confortable
- Succession - Bilan - Impôts - Relevés 4

Noël Hémond

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

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

Tax Cible Services Inc.

Tél.: (514) 928-3777
info@taxecible.com
www.taxecible.com

- Planification fiscale
- Impôt des particuliers et sociétés
- Incorporation d'entreprises
- Litige fiscal
- Relevé 4, autres services fiscaux

22. Informatique

Localisation Québec inc.

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

23. Inspecteurs bâtiment

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

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

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

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

24. Location de logements

Claudya Généreux

Agent immobilier affilié
La Capitale du Mont-Royal
Courtier immobilier affilié
Tél.: (514) 597-2121
cgenereux@lacapitalevenu.com
www.claudyaгенereux.com

- Service de location complet
- Grande région de Montréal
- Pour logements, condos, meublés ou non
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

ÉconoImmeubles

Mauro Di Re, je parle aussi Italian
Tél.: (514) 781-0350
econoimmeubles@gmail.com
www.econoimmeubles.com

- Les Pros de la location
- Service de location rapide et efficace
- Montréal, Laval, West Island, Westmont, Vaudreuil, Ste-Anne-de-Bellevue
- Nous offrons une garantie d'un an
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Frais seulement de 60 % à 80 % sur le premier mois
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

25. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél.: (514) 598-8888
www.locationturbo.com

- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

26. Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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

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

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

27. 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

28. 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

Me Mirabela Petruian

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

29. Peintre

514-Peintre Inc.

Entrepreneur peintre
Tél.: 514-PEINTRE (514-734-6873)
info@514-peintre.com

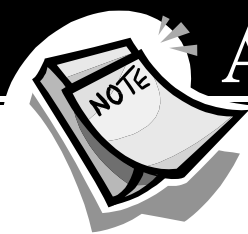
- Résidentiel, commercial, industriel (intérieur et extérieur)
- Gypse, plâtre, etc...
- RBQ : 8358-7998-01

30. 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)



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

31. Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

333, ave Marien, Montréal-Est (Qc)
Tél.: (514) 645-5344
Télé.: (514) 645-3128
tmg@bellnet.com
www.tmgengligne.com

- 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

32. 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

33. Porte de garage

Overhead Door l'Authentique

Tél.: (514) 954-9021
Fax: (514) 954-9073

- Installation et réparation de porte de garage
- Résidentiel et commercial
- Escomptes aux membres de l'APQ

34. Portes et fenêtres

Aluminium Atlanta inc.

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

- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Rampe d'aluminium
- Balcon fibre de verre
- Avantages spéciaux aux membres APQ

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télé.: (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

35. Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

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

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

36. Rénovation

CDO Rénovation

Laval (Québec)
Cell.: (514) 808-3533
louis.st.pierre@videotron.ca

- Entrepreneur général en rénovation
- Résidentiel et commercial

Construction Ducan

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

- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Vente et pose de portes et fenêtres
- Membre APCHQ
- Tout sinistre avec assurance

Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Télé.: (450) 575-0963
sdufresne@entreprisecolorteck.com
www.entreprisecolorteck.com

- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

37. Réparation

Maintenance Canada

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

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

38. Restauration après sinistre

Steamatic

Urgence 24/7: 1-800-215-8621
Charles Sabourin, Dir. général,
cell: 514-809-2827
Marina Thériault, Dév. des affaires,
cell: 418-998-0868

Les spécialistes, partout au Québec

- Dégât d'eau ou de feu
- Moisissure, odeurs, décontamination
- Nettoyage de tapis, meubles
- Conduits de ventilation
- Assèchement par lyophilisation
- Nettoyage cryogénique

Services d'urgence Sinistre Yon

Urgence : 514-666-3389
Sans frais : 1-866-360-0123

- Barricadage, service de plombier, électricien.
- Service de vitrier, serrurier.
- Service de démolition, construction.
- Surveillance, contrôle des odeurs.
- Emballage de contenu

39. Sauveur de vie

SLN Canada

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

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

40. Serrurier

Serrurier Lionel Locksmith

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

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

41. 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



Publi-reportage



La Clinique MD-Plus, première clinique entièrement privée depuis 2004, est heureuse d'offrir aux membres de l'Association des propriétaires du Québec le Forfait APQ.

Jusqu'au 31 janvier 2010, sur présentation de la carte de membre de l'APQ, épargnez les frais d'ouverture de dossier de 75\$.

Avec le Forfait APQ Or terminé les attentes interminables aux urgences ou les salles d'attentes pleines à craquer.

Vous cherchez un médecin de famille ou une prise en charge? MD-Plus peut vous aider.

Votre temps est précieux et votre santé est importante pour vous?

Le Forfait APQ Platine vous donnera droit, en plus de la disponibilité, à un bilan de santé annuel et au soutien requis pour vous assister dans vos démarches en santé.

Voici les différents forfaits et services pouvant être utiles aux membres :

- le Forfait APQ Or :

Forfait annuel de disponibilité qui assure un rendez-vous dans la demi-journée ouvrable suivant une demande de service autant de fois que nécessaire. Au coût annuel de 240\$, vous obtenez ainsi une assurance d'accès rapide pour vos urgences mineures. Coût du rendez-vous en urgence : 110\$ au lieu de 160\$.

- le Forfait APQ Platine :

Pour 935\$ par an, le forfait comprend le bilan de santé préventif, le forfait annuel de disponibilité, les renouvellements d'ordonnance par téléphone, les frais administratifs, les formulaires d'assurance, l'assistance à la

prise de rendez-vous spécialisés ou pour investigation et enfin la vaccination anti-grippale.

- Le forfait pédiatrique pour les 0-2 ans :

La prise en charge des enfants de 0-2 ans pour un suivi régulier, soit 10 visites nécessaires au cours de ces deux premières années. Le coût est de 1000\$ et il est cumulable avec le forfait disponibilité qui assurera un rendez-vous dans la demi-journée.

- Le forfait familial :

Forfait comprenant l'ouverture de dossier et le forfait disponibilité. On peut y ajouter le forfait pédiatrique, un bilan de santé, une banque de consultation... Le but est de faciliter le paiement des frais qui peuvent être significatifs lorsque la famille comprend plusieurs membres.

- le forfait corporatif : incluant un bilan de santé pour cadres ou les consultations

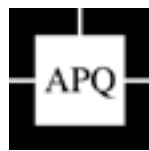
d'urgence pour vos employés, la vaccination anti-grippale. Tout pour vous permettre de préserver votre productivité.

MD-Plus offre aussi un service de dermatologie, de prises de sang avec les résultats transmis en moins de 24-36 heures, une clinique de Santé-Voyage et de vaccination.

Les frais reliés aux prises de sang sont remboursés par les assurances. Les autres frais sont déductibles d'impôts ou encore peuvent être inclus dans un programme de compte santé admissible comme une dépense d'entreprise.

Vous pouvez rencontrer cette équipe dynamique de 8h à 17h, du lundi au vendredi et de 9h à 16h le samedi.

Pour cela, contactez les par téléphone au 514-738-4445 ou à leur bureau au Centre médical René-Laënnec, 1100 av. Beaumont, bur 301, Montréal (Qc) H3P 3H5.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nous sommes heureux de vous annoncer que l'APQ a conclu une entente avec UNION Luminaires & Décor pour la fourniture de produits électriques.



Les membres de l'APQ auront droit au rabais suivant :

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

*Sur tous les articles à prix régulier.

Présentez simplement votre carte de membre en magasin au 8150 boul. Décarie, à Montréal.

Pour les commandes par catalogue, vous pouvez téléphoner au 514 868-2133.

UNION Luminaires & Décor fait à la fois le commerce de détail et le commerce « en gros » de produits d'éclairage résidentiels, commerciaux et industriels. Au cours des cinq dernières années, cette entreprise a ajouté la quincaillerie de décoration, les meubles d'appoint et les accessoires de cuisine à sa gamme de produits offerts.

Avec des centaines de projets réalisés à chaque année, preuve est faite de leur expérience et de leur professionnalisme. UNION Luminaires & Décor se spécialise dans l'identification des besoins et dans le développement efficace d'un produit qui y répond. Grâce à une recherche continue et approfondie, leur équipe inventive a tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



www.apq.org



En cette période des fêtes, tout l'équipe de l'APQ désire vous remercier de votre confiance et est fière de vous compter parmi ses membres. Nous tenons aussi à vous exprimer nos meilleurs vœux de Bonheur, de Santé et de Prospérité pour l'année 2010.

L'APQ vous informe que ses bureaux seront fermés vendredi le 25 décembre 2009, ainsi que vendredi le 1^{er} janvier 2010.

L'équipe de l'APQ

Nouvelle entente sur le gaz naturel

L'APQ a signé une nouvelle entente afin d'offrir encore de meilleurs rabais aux membres de l'APQ.

Veuillez communiquer à nos bureaux au 514-382-9670 ou sans frais au 888-382-9670 pour plus de renseignements et profiter de cette offre.



En affaires depuis 1979

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



**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

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


**LE RÉEMALLAGE
DE LA BAIGNOIRE**

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



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

Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires de l'APQ !



Bain magique
Revêtement de baignoire

Électro Vision Benoît Enr
Systèmes de protection

Julien Forest
Gestion immobilière

Sani 50
Produits sanitaires

Skippy Climatisation
Chauffage et climatisation

Système Paul Davis
Rénovation
(Pub page 18)

Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687
Sans frais : 888-463-7687
www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante

Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

- Chauffage et climatisation
- Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
- Service 24hrs pour toutes les marques
- Professionnel diplômé depuis 12 ans

Julien Forest

Tél. : 514-794-8399 julienforest78@hotmail.com

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus

• Système d'alarme : feu, vol
• Inspection incendie U.L.C
• Résidentiel, commerciale, industriel
• Centrale d'alarme U.L.C. 24H/24H
• Carte d'accès
• Caméra surveillance
• Intercom
• Musique d'ambiance
• Téléphone d'ascenseur

ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.
RBQ : 1736-4845-36

Mario Benoit
479, 15^e Avenue
St-Jean sur Richelieu (Québec) J2X 1B1
T 450-346-1550 C 514-862-8785
electrovision@videotron.ca



SANY **50** **Pierre Lalande**
Conseller expert

PRODUITS SANITAIRES ET ÉQUIPEMENTS D'ENTRETIEN

8253 Boul. Metropolitain Est Arr. Anjou, Montréal (Québec) H1J 1X6
Tél.: (514) 352-6699 Cell.: (514) 617-9718
Téléc.: (514) 352-1801

Courriel : pierre.lalande@sanyinc.com

La valeur des permis de construction résidentielle a augmenté de 9,4 % au Canada

Cette deuxième augmentation mensuelle consécutive découle d'une hausse des intentions de construction dans le secteur résidentiel, qui a plus que compensé le recul observé dans le secteur non résidentiel.

La valeur des permis de construction résidentielle a augmenté de 9,4 % pour se chiffrer à 3,2 milliards de dollars, soit un niveau qui n'a pas été enregistré depuis septembre 2008. La hausse a été principalement attribuable à une hausse de la valeur des logements multifamiliaux, particulièrement en Colombie-Britannique et en Ontario.

Dans le secteur non résidentiel, la valeur des permis s'est repliée de 9,1 % pour se fixer à 1,9 milliard de dollars en septembre. Le recul reflète principalement des baisses dans les composantes institutionnelle et commerciale en Colombie-Britannique.

Dans l'ensemble, la valeur des permis de construction a fléchi dans trois provinces (Colombie-Britannique, Manitoba et Terre-Neuve-et-Labrador) et dans deux territoires (Nunavut et Yukon).

Secteur résidentiel : Les municipalités ont délivré des permis de construction de logements multifamiliaux pour

une valeur totale de 1,1 milliard de dollars, en hausse de 32,1 % par rapport à août. Cette croissance a été alimentée par une hausse des intentions de construction dans huit provinces et dans deux territoires, la Colombie-Britannique et l'Ontario étant arrivés en tête.

La valeur des permis de construction de logements unifamiliaux a connu une légère hausse de 0,2 % pour atteindre 2,1 milliards de dollars. Les intentions pour cette composante ont augmenté dans six provinces, ce qui a été suffisant pour compenser une baisse de 5,4 % en Ontario.

Les municipalités ont approuvé la construction de 15 250 nouveaux logements en septembre, ce qui constitue une hausse de 13,3 %. L'augmentation a été principalement attribuable aux logements multifamiliaux, qui ont connu une hausse de 27,8 % pour atteindre 7 835 unités.

Le nombre de logements unifamiliaux approuvés s'est accru de 1,2 % pour se chiffrer à 7 415 unités.

Secteur non résidentiel : Dans la composante institutionnelle, la valeur des permis a reculé de 18,5 % pour se fixer à 597 millions de dollars en septembre. Il s'agit d'une quatrième baisse mensuelle consécutive. Les diminutions observées en Colombie-Britannique et à Terre-Neuve-et-

Labrador ont le plus contribué à la diminution mensuelle. Par ailleurs, six provinces ont affiché des hausses des permis de construction institutionnelle grâce à la progression des intentions de construction d'installations liées aux services de soins à domicile. Dans la composante commerciale, les intentions ont fléchi de 11,0 % pour se fixer à 950 millions de dollars. Ce recul a été principalement attribuable à la baisse des intentions de construction de laboratoires et de bâtiments de loisirs en Colombie-Britannique ainsi que d'immeubles à bureaux en Ontario. La valeur des permis de construction industrielle a augmenté pour un deuxième mois consécutif, en hausse de 20,0 % pour atteindre 363 millions de dollars

en septembre. L'augmentation a été principalement attribuable à la hausse des intentions de construction de bâtiments de services publics au Québec et en Ontario.

Provinces : hausses observées au Québec et en Alberta

En septembre, la valeur des permis de construction s'est accrue dans sept provinces.

Les hausses les plus marquées se sont produites au Québec (+10,7 %, valeur totale de 1,2 milliard de dollars), en Alberta (+13,8 %, valeur totale de 906 millions de dollars) et en Ontario (+5,7 %, valeur totale de 1,8 milliard de dollars). L'augmentation observée dans chacune des trois provinces a été le résultat de la hausse des intentions de construction à la fois dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel.



Région de l'Outaouais

Gatineau,
Hull,
Ottawa, ...

Assurances

Assurancia

Sacha Bergeron
819-663-6969, poste 235
sbergeron@assurancia.ca

- Assurance propriétaires fonciers (résidentiel et commercial) à taux compétitifs
- Autres assurances : auto, habitation, moto, V.R.
- Faisant affaire avec au-delà de 20 assureurs
- Mode de paiement flexible

Huissier de justice

Waters & Associés

Huissier de justice
Tél. : (819) 595-5999
waters@watershuissier.ca

- Nous desservons la région de l'Outaouais
- Régie du logement, petites créances, vente, saisie, constat

Rénovation

Système Paul Davis

Rock Gauthier
1-877-702-4040
info@spdoutaouais.ca

- Rénovation
- Construction
- Restauration après sinistre
- Nettoyage service 24hrs

La construction résidentielle a reculé au Québec au cours du mois d'octobre

Selon les résultats du dernier relevé mensuel effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a reculé au Québec, au cours du mois d'octobre, dans

les centres de 10 000 habitants et plus. Au total, 3 065 habitations ont été mises en chantier en octobre 2009, comparativement à 4 144 un an auparavant. Le niveau désaisonnalisé annualisé de ce même mois (31 900) représente d'ailleurs

un régime moins élevé que celui du mois de septembre. (36 100).

Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), les mises en chantier ont diminué en octobre (2 666 en 2009, par rapport à 3 226 en 2008). La majorité des RMR ont en fait accusé un repli durant cette période. Même son de cloche du côté des grandes agglomérations de recensement (AR) : un recul dans trois de ces cinq AR (-64 % au total), attribuable principalement à une réduction de l'activité dans la catégorie des logements collectifs.

La construction de maisons individuelles a diminué de 15

% comparativement au mois d'octobre 2008, la moitié des RMR ayant enregistré des pertes. Selon l'enquête, les régions de Sherbrooke (-43 %) et de Québec (-19 %) ont présenté les baisses les plus notables. Du côté des RMR où les mises en chantier de maisons individuelles étaient en hausse, les régions de Saguenay et de Trois-Rivières se distinguent avec des croissances de plus de 20 %. L'augmentation observée à Montréal, quoique légère (+8 %), est digne de mention puisqu'il s'agit de la première à y être enregistrée en plus d'un an. « Bien que le rythme de construction des maisons individuelles soit en baisse, un regain d'activité dans ce segment du marché a été constaté au mois d'octobre », affirme Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

Les mises en chantier de logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements) étaient quant à elles en baisse de 31 % par rapport à octobre 2008. L'activité était encore une fois en baisse dans la majorité des RMR québécoises : en effet, seules les régions de Saguenay et Trois-Rivières ont enregistré une hausse. Dans le cas des autres centres urbains de 100 000 habitants et plus, l'ampleur des replis variait d'une RMR à l'autre.

Toujours selon l'enquête, les mises en chantier d'habitations au Québec étaient en baisse dans l'ensemble des marchés visés (propriété absolue, locatif et copropriété), bien que la contraction ait été plus petite dans le créneau de la propriété absolue. En date du 31 octobre 2009, les mises en chantier dans les centres de 10 000 personnes et plus au Québec accusaient un retard de 15 % par rapport à la même période l'an passé. Ce résultat traduit l'évolution des mises en chantier dans le segment des maisons individuelles (-19 %) et, dans une moindre mesure, dans celui des logements collectifs (-13 %).

ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS SERVICES

PRODUITS ACOUSTIQUES
PN inc.
dpn@acoustiquepn.ca
www.acoustiquepn.ca

VINACOUSTIK inc.
info@vinacoustik.com
www.vinacoustik.com

(514) 946-6299

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

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

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!

Nous profitons de la période des Fêtes pour vous offrir nos meilleurs vœux de santé, bonheur et prospérité.

Joyeuses Fêtes à tous les membres!

BÉTONEL V.I.P.

100% ACRYLIQUE INTERIEUR LATER

Préparez-vous à l'automne
200-110
3-702

Grippe A (H1N1) – L'APQ produit un guide pour les propriétaires de logements locatifs

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) croit que pour limiter la propagation du virus de la grippe A (H1N1), des comportements doivent aussi être adoptés par les propriétaires de logements locatifs résidentiels du Québec.

C'est dans le but d'aiguiller les propriétaires de logements locatifs dans ce sens que l'APQ a créé un guide expliquant ce que les propriétaires et les locataires doivent faire pour réduire les risques.

« C'est grâce aux efforts de tous que cette pandémie pourra être moins forte. Ce guide s'adresse

aux propriétaires de logements locatifs et encourage les bonnes relations entre propriétaires et locataires. Cette collaboration est la clef de cette initiative de l'APQ » précise Martin Messier, le président de l'APQ. « Si chacune des parties suit les gestes à poser et reste en contact pour connaître l'état d'avancement de la maladie dans l'immeuble, une grande différence dans la propagation et le degré de la maladie sera faite! »

L'APQ recommande entre autres :

- que les propriétaires entretiennent de façon sécuritaire les parties communes et surtout les surfa-

ces communes (poignées, escalier, aération, etc.) ;

- que les locataires adoptent les gestes recommandés par Santé Québec ;
- que la communication soit au cœur des actions entreprises.

L'APQ met à la disposition de tous les propriétaires d'immeu-

bles un guide complet qui permet aux propriétaires et aux locataires d'agir ensemble, afin de contrer ce virus. Pour l'obtenir il suffit d'en faire la demande en téléphonant au 1-888-382-9670 poste 200.

Les propriétaires pourront ainsi recevoir un guide complet, des affiches pour informer les locataires et une lettre à envoyer à ceux-ci.

**IL POURRAIT NE VOUS EN COÛTER QUE 340 \$*
POUR REMPLACER CHACUN DES
VIEUX RÉFRIGÉRATEURS DE VOS IMMEUBLES**

DATE LIMITE : 31 DÉCEMBRE 2009

Profitez de l'offre exclusive de rabais à la caisse d'Hydro-Québec pour remplacer les vieux réfrigérateurs de vos immeubles (fonctionnels, de plus de 10 ans et d'un volume intérieur de plus de 10 pi³) par des appareils neufs de marque Frigidaire, homologués ENERGY STAR®. Le coût de chaque nouveau réfrigérateur s'en trouvera ainsi **réduit de 110 \$!** De plus, nous récupérerons vos vieux appareils **sans frais**.



Cette offre est valable jusqu'au 31 décembre 2009.

Vos locataires réduiront leur consommation d'énergie et vos vieux appareils seront recyclés à 95 % !

**POUR COMMANDER OU
OBTENIR PLUS DE RENSEIGNEMENTS,
COMPOSEZ LE 1 877 567-7239.**



* Taxes applicables. Après rabais à la caisse de 110 \$ à l'achat d'un appareil neuf homologué ENERGY STAR® (modèle FRT15HB3JW, 14,8 pi³), et remise d'un vieux réfrigérateur fonctionnel, de plus de 10 ans et d'un volume intérieur de plus de 10 pi³.

Les participants à cette offre exclusive renoncent à la remise ENERGY STAR® pour réfrigérateurs et à celle de RECYC-FRIGO^{MC}.

AVANT LA CHÛTE DU MERCURE

PROFITEZ D'UN CRÉDIT D'IMPÔT POUVANT ALLER JUSQU'À 3850 \$*

REMPLACEZ VOTRE ANCIENNE FOURNAISE AU MAZOUT

Les nouvelles fournaises au mazout peuvent atteindre un **niveau d'efficacité de 26 % supérieur** à celui des anciennes générations! Une nouvelle fournaise au mazout ou un système biénergie de pointe aura un impact marqué sur votre facture mensuelle et évitera le gaspillage d'énergie.

Appelez-nous dès maintenant au **514 493-2900**

Parlez avec l'un de nos experts qui saura évaluer vos besoins et vous proposer la meilleure avenue.

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE LTÉE

josephelie.com

* Dans le cadre des programmes fédéral et provincial de Crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire. Le 1^{er} février 2010 pour le gouvernement fédéral. Le 1^{er} janvier 2010 pour le gouvernement provincial.