



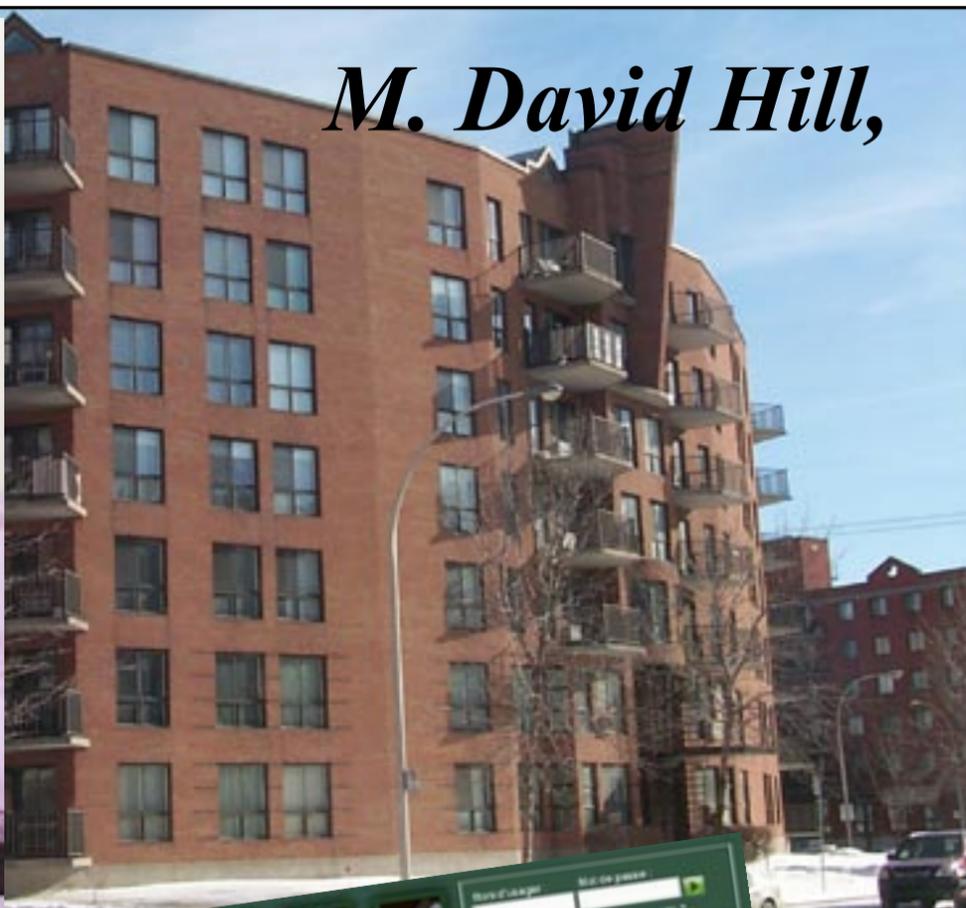
Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

# Le Propriétaire Journal

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 23, No 3

Mars 2006



*M. David Hill,*

*président  
de Gestion  
DHC,  
un succès  
rapide et  
solide...*

**“Profil d’un  
membre APQ”  
à lire en page 11**

***Critère  
à suivre  
pour  
modifier  
une  
condition  
de bail...  
Chronique  
de  
Me Robert  
Soucy,  
page 8***



**www.apq.org devient incontournable!**

**Visitez notre site [www.apq.org](http://www.apq.org)**

**Procurez-vous gratuitement le nouveau logiciel “intelligent” de l’APQ**

## Montréal perd 20 000 citoyens par année mais se reprend avec plus d'immigration internationale

Les emplois vont croître d'une façon modérée, la croissance du Québec aussi, même si on connaîtra des inégalités à ce niveau dans les principales villes. L'évolution de la

population est assez prévisible pour plusieurs années à venir.

Monsieur Kevin Hughes, économiste régional pour le Québec, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), était un des nombreux conférenciers invités lors du dernier Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel qui se tenait à Montréal.

Depuis l'année 2000, on constate

que la migration nette est plus élevée à Montréal. Aussi, selon le conférencier, on connaît depuis dix ans une augmentation des immigrants économiques qui ont de l'emploi ou qui ont plus de chance d'en avoir un, au Québec.

Kevin Hughes laisse savoir qu'on constate présentement deux phénomènes au niveau de la migration dans les principales villes du Québec. Beaucoup de gens des différentes régions viennent s'installer sur l'Île de Montréal mais environ 20 000 citoyens de cette même ville se dirigent annuellement vers les banlieues. Mais les immigrants internationaux qui s'installent principalement à Montréal permettent de rétablir un équilibre. Il faut signaler également

une migration importante des gens éloignés, venant de l'est de la province en particulier, qui se dirigent surtout vers Québec.

Un autre phénomène grandissant, celui des baby-boomers qui quittent la grande ville pour s'installer dans les régions de Laval, Montérégie, Lanaudière, Laurentides.

### Construction en déclin

En 2006, la construction va diminuer, a précisé le conférencier, en parlant entre autres du multi-résidentiel, et également au niveau de la copropriété qui va connaître un certain ajustement de croissance. Evidemment, il a rappelé que le taux d'inoccupation des logements va continuer à la hausse dans les différentes régions du Québec, avec une faible croissance au niveau de l'emploi, une migration stable, et une diminution de la construction résidentielle.



**Certains achètent.  
D'autres investissent.**

### Fiabilité pour la vie

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

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

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

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

Garantie à vie

FIABILITÉ pour la vie®

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





### *Le dernier Sommet québécois sur l'investissement multi-résidentiel à Montréal a été un succès*

Le dernier Sommet immobilier sur l'investissement multi-résidentiel qui se tenait à Montréal a permis de réunir plus de 400 "décideurs" dans le domaine, avec une panoplie de conférenciers de marque dont plusieurs étaient associés à l'APQ. Une photo prise nous montre dans l'ordre, quelques-uns des conférenciers lors de cet événement, M. Urgel Blais, conseiller en placements et propriétaire de logements; M. David Hill, président de Gestion DHC; et Me Martin Messier, président de l'APQ.

**Nedco**  
www.nedco.ca

**MIEUX CONSOMMER**

### Indicateurs de sortie

**Nouveaux appareils**

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

**SORTIE** LUMACELL **95% économies annuelles moyennes**

**Appareils existants**

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

LUMACELL **95% économies annuelles moyennes**

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

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

**(514) 382-9670**

- \* *Procurez-vous notre nouveau logiciel intelligent*
- \* *Visitez le nouveau site Internet de l'APQ: [www.apq.org](http://www.apq.org)*

**ROGER Chayer**  
**PLUMBERIE**

**SERVICE 24 HRS**

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

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

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

**Caro Vision**  
*L'excellence en fenestration*

**CARO VISION**  
3410, chemin Chambly  
Longueuil (Québec)  
J4L 1N8

*En affaire depuis plus de 15 ans*

▪ **Portes**    ▪ **Fenêtres**    ▪ **Armoires de cuisine**



**Fenêtres 100% PVC**

- Guillotines
- Battantes
- Coulissantes, pivotantes

**Tél. : (450) 670-2276**

**Fax : (450) 670-2216**

**Sans frais : 1 (888) 449-0557**

**[www.carovision.com](http://www.carovision.com)**



**Le Propriétaire**

## www.apq.org devient une source d'information incontournable



Martin A. Messier

**L**e site Internet ([www.apq.org](http://www.apq.org)) a fait peau neuve et devient une source d'information très précieuse pour les propriétaires de logements locatifs, en accordant une priorité à nos membres. Un site qui se veut très actif, avec une mise à jour quotidienne au niveau de l'activité immobilière, et dans les deux langues, français et anglais.

Nous sommes fiers du nouveau site Internet APQ et nous vous invitons d'ailleurs à nous fournir vos commentaires.

Comme vous pourrez le constater, le fonctionnement y est simple.

L'internaute pourra lire une information à jour en provenance de plusieurs sources, avec des nouvelles qui permettront une mise à jour très précieuse pour les membres en particulier. La page d'accueil permet aussi d'entrer en contact avec différents services et obtenir plus d'informations, et c'est là entre autres, qu'on retrouve

*Nous sommes fiers de vous offrir tous ces services en français et en anglais.*

la possibilité de se procurer gratuitement le nouveau logiciel intelligent pour les membres de l'APQ, un autre service innovateur

qui fait fureur. Je vous rappelle tout simplement que le logiciel intelligent vous permet, comme membre de notre Association, de pouvoir avoir accès directement aux fiches de crédit, de façon instantanée, facilitant d'autant la recherche et la signature du bail avec un candidat locataire.

Nous sommes fiers de pouvoir vous offrir tous ces services en français et en anglais.

Le nouveau site Internet de l'APQ vous apporte, en plus d'une information renouvelée quotidiennement, des offres intéressantes au niveau de nos partenaires, tout en ayant une variété d'hyperliens qui permettent d'accéder à d'autres sources qui nous touchent de près ou de loin comme propriétaire de logements.

Le nouveau site Internet permettra aussi à leurs utilisateurs de pouvoir profiter, avec une évolution continue de mises à jour, de

réductions et avantages avec des partenaires spécialisés dans les domaines qui peuvent faire profiter les propriétaires de logements.

Il sera aussi possible d'obtenir votre journal Le Propriétaire en format pdf. Enfin, notre nouveau site Internet est un outil qu'il sera intéressant de visiter régulièrement. Bonne Visite!

**www.apq.org**

## www.apq.org Becomes a Valuable Source of Information

The Internet site ([www.apq.org](http://www.apq.org)) has been revamped and is becoming a valuable source of information for rental unit landlords, our members. The new site will be updated daily and news on real estate activity will now be accessible in both languages – French and English.

We are proud of the APQ's new Internet Web site, and we welcome your comments.

As can be seen, it is very user friendly. Surfers can read updated material from various sources with news with valuable daily updates for members in particular. The home page allows members to enter into contact with various services and to obtain more information. In addition, APQ members will be able to obtain our new intelligent software free; another innovation which has become very

popular. This new software will allow you to directly access credit files instantaneously allowing you to research a potential tenant

*We are delighted to provide this service in French and English.*

before lease signing.

We are delighted to provide this service in French and English.

In addition, the new APQ Web site will provide you with interesting offers from our partners, while having a variety of hyperlinks giving members the opportunity of accessing other sources that affect rental unit landlords in many ways.

The new Internet Web site will also allow users to take advantage of partners specialized in areas that can assist rental unit landlords. This material is also updated daily.

Our monthly newsletter - Le Propriétaire - will also be available in pdf format. Finally, we are proud that our new Web site will be a useful tool that will be interesting for everyone to visit regularly. Enjoy the visit!

LE PROPRIETAIRE  
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3  
Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676  
[www.leproprietaire.ca](http://www.leproprietaire.ca)

Volume 23, numéro 3  
Mars 2006

LE PROPRIETAIRE

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**  
Mme Diane Hébert  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

**Impressions**  
Payette & Simms

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

**Président**  
Martin Messier

**Responsable du journal**  
Berthold Lévesque

**Surintendant:**  
Jean Côté

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Mélanie Chaperon, avocate  
Me Catherine Bouchard, avocate  
Me Isabelle Bourcier, avocate  
Daniel Gagnon  
Sandrine Vanlelo  
François Lemay

**Personnel de bureau**  
Lyne Faquette Solange Litalien  
Isabelle Poulet

**Conseillers**  
Guy Langelier  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Lyssa Gaudette



Le Propriétaire

# Un autre recul de la construction résidentielle à Montréal et Québec mais hausse à Gatineau

Les mises en chantier au niveau de la construction résidentielle ont diminué au cours de février 2006 en comparaison avec la même période l'an dernier. On a enregistré 2 139 mises en chantier de logements dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, représentant un recul de 10 % par rapport à février 2005, où on en a compté 2 379.

Des chiffres fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à partir de sa dernière enquête.

« Bien que la baisse de février ait eu lieu dans les deux grandes catégories d'immeubles (maisons individuelles: -8 %; logements collectifs: -11 %), le bilan régional comporte des résultats variables: des diminutions notables pour les régions de Montréal et de Québec, ainsi qu'une hausse importante pour celle de Gatineau. »

Après deux mois, la construction d'habitations dans les centres urbains du Québec accuse un retard de 5 % (4 359 mises en chantier) par rapport

aux deux premiers mois de 2005.

« Malgré les fluctuations habituelles de début d'année (variations météorologiques, décalages dans l'enregistrement des permis et des



mises en chantier), les résultats présentent les esquisses du portrait que nous avons anticipé pour l'année 2006, à savoir la poursuite du recul de la construction résidentielle au Québec, et ce, tant pour les maisons

individuelles que pour les logements collectifs», affirme Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

La SCHL précise aussi qu'en février, le Québec a enregistré la mise en chantier de 763 maisons individuelles, ce qui représente une baisse de 8 % par rapport au même mois l'an dernier. À ce chapitre, le résultat le plus notable sur le plan régional était le recul dans la région de Montréal, pour laquelle l'enquête révèle que 461 maisons de cette catégorie ont levé de terre, ce qui constitue une baisse de 12 % comparativement à février 2005. Une diminution également de 7 % dans la région de Québec, mais dans les autres RMR, on a affiché des hausses par rapport à février 2005.

Du côté des logements collectifs, les 1 376 mises en chantier dénombrées dans les centres urbains représentent

une baisse de 11 % par rapport à la même période l'an dernier. Sur le plan régional, ce résultat est attribuable à un recul considérable dans la région de Québec.

« Un sous-ensemble des logements collectifs dont on ne parle pas souvent, mais qui mérite notre attention, est celui des logements collectifs en propriété absolue. Ce sont typiquement les maisons jumelées et en rangée dont l'occupant est le propriétaire. À l'échelle des RMR, les résultats de janvier et de février décrivent un mouvement opposé et non négligeable de la construction (hausse de 19 % et de 34 %, respectivement). Nous avons observé une remontée de la popularité de ces formes d'habitations au cours des dernières années, qui, coïncidant avec celle de la copropriété (également une forme de logement collectif), traduit un certain désir des ménages urbains d'acquiescer ou de conserver une forme quelconque de propriété qui n'est pas une maison individuelle. Dans certains cas, c'est le facteur prix qui joue. Dans d'autres, c'est la préférence pour des dimensions d'habitation dont l'entretien est plus facile », ajoute M. Hughes.

OFFRE TEMPORAIRE

200 litres gratuits\*

**CHAUFFAGE**

- **Chauffage**
  - hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
  - système à vapeur
  - air chaud
  - conversion au mazout

■ **Un prix de mazout avantageux**

■ **Climatisation et ventilation**

■ **Recouvrement de chaleur**

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

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

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



**JOSEPH ÉLIE Ltée**





UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

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



Communiqué de presse

## L'APQ croit que les propriétaires ne font qu'exercer leur droit de propriété

Montréal, le 28 février 2006 ----

-- "Nous sommes toujours surpris par l'exagération des propos émis par certains groupes représentant les locataires face au nombre de reprises de logements exercées légalement par les propriétaires, soit pour eux-même, ou pour les membres de leur famille immédiate, comme le prévoit la loi," laisse savoir le porte-parole de l'Association des propriétaires du Québec, Me Robert Soucy.

L'APQ croit que les propriétaires sont majoritairement de bonne foi lorsqu'ils veulent reprendre un logement, exerçant ainsi un droit

de propriété déjà prévu dans la loi, pour eux et les membres immédiats de leur famille.

"Quoi de plus normal que des personnes, qui sont souvent des locataires, fassent l'acquisition d'un petit immeuble pour pouvoir y loger avec leur famille. Où est le scandale alors qu'on sait que la loi encadre déjà très bien la reprise de logement au Québec, tout en accordant de généreuses compensations aux locataires qui doivent quitter les logements touchés," mentionne aussi Me Soucy.

L'APQ (Association des propriétaires du Québec) qui comprend des milliers de membres au Québec et particulièrement dans la région de Montréal, défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs depuis 1984.

Par voie de communiqué, le RCLALQ, organisme qui représente les locataires, se plaignait des reprises de possession de logement faites par les propriétaires pour leur famille immédiate, comme le prévoit la loi. L'organisme tentait de convaincre que les mêmes propriétaires utilisaient souvent ce prétexte pour tout simplement se débarrasser de certains locataires.





Recherche Capital  
Valeurs Mobilières  
Depuis 1921

Conseillers en placements

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

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

MEMBRE FCPE

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

**BAIN  
MAGIQUE**

www.bainmagique.com

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

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

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

**FINANCEMENT POUR:**

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

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

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt.

## Multi-Prêts

**COURTIER HYPOTHÉCAIRE**

MULTI-PRÊTS HYPOTHÈQUES  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1T5

1 800 798-7738

**514 287-1211** **1 800 798-7738**



**Le Propriétaire**

## Residential Construction declines in Quebec in February



Photo d'archives

The latest survey conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) revealed that residential construction slowed down in Quebec during the month of February. The total of 2,139 dwellings started in urban centres with 10,000 or more inhabitants represented a decrease of 10 per cent in relation to February 2005 (2,379 units). While activity declined in both major housing categories (singles starts fell by 8 per cent and multiple starts, by 11 per cent), the regional picture showed varying results, with notable decreases for the Montréal and Québec areas and a significant increase for Gatineau. As for the results by tenure type, the February survey revealed that, in the census metropolitan areas (CMAs), freehold housing activity remained stable, while condominium (-20 per cent) and rental (-18 per cent) housing construction registered decreases. After two months, urban starts in Quebec reached 4,359 units, down by

5 per cent from the first two months of 2005.

“Despite the usual fluctuations at the beginning of the year (weather variations, gaps between permit registrations and starts), the results are revealing the outline of the picture that we anticipated for 2006, that is, a continued slowdown in residential construction in Quebec, for both the single-detached and multiple housing segments,” indicated Kevin Hughes, Senior Economist at CMHC.

In February, Quebec urban centres recorded 763 single-detached home starts, for a decrease of 8 per cent from the same month last year. In this segment, the most notable regional result was the decline in the Montréal area, where the survey revealed that construction got under way on 461 houses of this type, representing a drop of 12 per cent in comparison with February 2005. Apart from a decrease of 7 per cent in the Québec area, the other CMAs all posted gains

over February 2005. A similar decline was noted in centres with 50,000 to 99,999 inhabitants (-9 per cent), with a more significant decrease in the agglomeration of Saint-Jean-sur-Richelieu (-37 per cent). Given the stability observed in January, the results of the first two months of the year show that activity is down by 3 per cent in this segment at the provincial level.

In the multiple housing segment, the 1,376 starts enumerated in urban centres corresponded to a decrease of 11 per cent from February 2005. At the regional level, this result was attributable to a considerable drop in the Québec area. According to the survey, 341 multiple housing units were started there during an exceptional month of February 2005, compared to just 83 this past month. Otherwise, apart from a slight decrease for the Montréal area (-2 per cent), all the other CMAs posted increases. The results of the February survey revealed a different picture for centres with 50,000 to 99,999 inhabitants. In fact, a generalized decline was observed in these agglomerations.

## S'assurer que son cabinet est bien protégé : un très bon investissement !

Grâce à l'entente conclue entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, vous pouvez profiter de protections avantageuses pour votre assurance des entreprises.

### Multirisques : un contrat qui pense à tout

Le contrat multirisques de L'Assurance des entreprises La Personnelle vous évitera bien de mauvaises surprises. Cette protection, en un seul contrat, couvre notamment :

- les dommages aux lieux physiques (immeuble, local) ;
- les dommages aux biens meubles (système bureautique, système téléphonique, équipements divers, mobilier, fournitures de bureau) ;
- la perte de revenus et les frais de relocalisation en cas d'interruption temporaire des affaires, et ce **sans limites** en fonction des pertes réelles subies.

Si vous êtes **travailleur autonome**, n'hésitez pas à le mentionner à un agent de La Personnelle qui pourra vous guider vers une offre personnalisée.

**L'Assurance des entreprises La Personnelle : pour que ce soit plus facile quand cela devient plus compliqué.**

**Bénéficiez d'un congé de taxe\*** dès aujourd'hui !

Contactez un agent expert en assurance des entreprises :

# 1 800 268-3063

De plus, pour obtenir une soumission d'assurance personnelle auto ou habitation, composez le 1 888 GROUPE (476-8737)

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



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

\* Offre valide jusqu'au 31 décembre 2006.





Me Robert  
Soucy

### Les faits

Le locateur est propriétaire d'un immeuble comprenant plus de 200 logements dont celui occupé par le locataire qui a déposé une plainte à la Régie du logement. Le locateur a avisé les locataires de son intention de modifier le bail, lors de la reconduction, afin de prévoir la suppression du service de climatisation centrale. Cette modification proposée par le locateur a été refusée par plusieurs locataires et le locateur s'est adressé à la Régie du logement afin que le Tribunal statue et détermine le montant du loyer pour chacun des logements.

### La décision de la Régie du logement

Lorsque le locataire refuse une modification proposée, le locateur doit s'adresser à la Régie du logement en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec :

**“Art. 1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans les mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de la faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.”**

La Régie du logement a réuni toutes les demandes pour fins d'audition. Par décision distincte dans chacun des dossiers, la Régie du logement a refusé la modification pour les motifs suivants :

**“Avec respect, le Tribunal est d'avis que les critères pour accorder une modification aux conditions du bail ne se limitent pas uniquement au fait de déterminer si la condition est liée au droit au maintien dans les lieux. Encore faut-il que le motif invoqué par la locatrice soit valable. Si le tribunal en arrive à la conclusion**

**qu'il s'agit d'un motif valable, il doit décider selon la balance des inconvénients...”**

La Régie dans sa décision écarte le critère du maintien dans les lieux. En vertu de ce critère, la Régie doit refuser une modification au bail dans le seul cas où la modification d'une clause du bail entraîne l'éviction du locataire de son logement. La Régie doit étudier si la demande de modification constitue un motif valable et la Régie doit aussi décider selon la balance des inconvénients. La Régie décida que la suppression du service de climatisation centrale entraînerait plus d'inconvénients aux locataires qu'au locateur. La décision applique le critère à l'effet qu'en l'absence d'un préjudice sérieux, les conditions du bail initial doivent être préservées parce qu'elles ont été négociées librement lors de sa conclusion.

### Le jugement de la Cour du Québec

Le locateur a obtenu l'autorisation d'appeler de chacune des décisions et la Cour du Québec a tenu une audition commune pour tous les dossiers.

Selon la Cour du Québec, l'article 1947 C.c.Q. n'indique

pas le ou les critères qui doivent être considérés par le Tribunal dans l'exercice de sa discrétion. Le principe, qu'en l'absence de préjudice sérieux les conditions du bail doivent être préservées, entraîne selon la Cour des conséquences importantes puisque le droit au maintien dans les lieux peut, théoriquement, être perpétuel étant donné qu'il survit

parfois au décès du locataire.

Sans qu'il soit nécessaire de donner des exemples, il est facile d'imaginer des situations où une partie pourrait souhaiter modifier un bail négocié cinq, dix ou même trente ans auparavant et ce, même si la condition visée ne lui cause pas un préjudice sérieux. La Cour du Québec conclut que les discussions et ententes relatives au bail initial ne sont pas des critères appropriés à l'examen d'une demande de modification présentée en vertu de l'article 1947 C.c.Q.<sup>1</sup>

Dans le même jugement, le juge a conclu que le Tribunal n'a pas à décider si la modification est **“juste et raisonnable”** ni si **“le maintien des conditions du bail causera un préjudice”** ni si la modification est **“valable”** ou **“justifiée”** ni si **“la balance des inconvénients”** penche en faveur de l'une ou l'autre des parties. La demande de modification du bail doit être décidée en fonction de l'objectif visé par les articles 1936 et suivants du Code civil du Québec

soit le maintien du locataire dans les lieux. Le juge énonce le critère à suivre en ces termes :

**“La modification doit être autorisée si la preuve prépondérante est à l'effet qu'elle n'aura pas pour conséquence d'obliger le locataire à déménager. Cependant, les inconvénients qui résultent de la modification doivent être pris en compte dans la détermination du montant du loyer tel que prévu à l'article 1952 C.c.Q.”<sup>2</sup>**

Cette conclusion ne signifie pas qu'une modification doit obligatoirement être refusée si elle a pour conséquence d'obliger un locataire à déménager. Il peut se présenter des situations où il est impossible ou irréaliste de maintenir une condition du bail malgré l'impact négatif de son retrait sur le droit du locataire au maintien dans les lieux.

1. Cour du Québec 500-80-003881 043 page 8.
2. déjà cité page 10 paragraphe 35.



### Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

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

Service privilégié aux membres



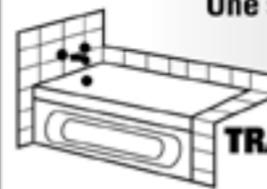
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

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.



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 RÉEMAILAGE  
DE LA BAIGNOIRE



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

(450) 928-9934

(514) 928-9934



Le Propriétaire

## Le Gouvernement du Québec décide de prolonger les suppléments de loyer d'urgence

La ministre des Affaires municipales et des Régions, Mme Nathalie Normandeau, a annoncé que les suppléments au loyer d'urgence, octroyés en raison de la difficulté pour les ménages d'obtenir un logement locatif abordable, sont prolongés à nouveau.

Cette mesure touche les quelques 4 100 ménages à très faible revenu bénéficiant actuellement de cette aide financière.

«Le gouvernement est très sensible à la situation des ménages

qui risqueraient de se retrouver à la rue si l'aide qui leur a été octroyée prenait fin. En sachant que les suppléments au loyer d'urgence sont prolongés pour une nouvelle année, ces ménages seront en mesure de continuer à demeurer dans un logement correspondant à leurs besoins et à leur capacité financière», a affirmé Mme Normandeau.

Le communiqué émis précise que «les suppléments au loyer d'urgence, versés au propriétaire du logement, correspondent à l'écart

entre le coût réel du loyer et un montant équivalant à 25 % des revenus des ménages, plus certains frais comme l'électricité et le stationnement.

Le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), investira quelques 15,5 millions de dollars.

Avec l'apport du gouvernement fédéral et des municipalités participantes, le total de l'investissement sera d'environ 19,9 millions de dollars.

## Vos locataires se plaignent-ils ?

- Vos locataires se plaignent-ils que leurs sècheuses prennent beaucoup plus de temps à sécher leurs linges que d'habitude ?  
- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?  
Sachez que si vous êtes propriétaire d'un immeuble à revenu, condo ou maison, qu'il est important de faire nettoyer ces conduits de sècheuse à tous les 4 ou 5 ans afin d'offrir à vos locataires un rendement maximum de leurs sècheuses. Il est impératif de les faire nettoyer par des professionnels qui sont munis d'équipements de fine pointe. Évitez d'utiliser des bâtons ou des «fish» pour ce genre de nettoyage car vous pourriez endommager la tuyauterie et avoir beaucoup plus de problèmes.  
Pourquoi un nettoyage ?  
Le filtre à charpie de la sècheuse capte à 80 % (environ) la mousse de séchage, l'autre 20% passe par le conduit de sècheuse. C'est le froid selon les saisons qui pénètre dans la tuyauterie après un cycle de séchage et qui forme de la condensation dans cette tuyauterie. À l'autre cycle de séchage, le 20% de cette mousse colle tout autour du conduit et au fil des temps, le diamètre de la tuyauterie rétrécit au point de ne plus laisser passer l'air vers l'extérieur.  
Les conséquences de ne pas faire nettoyer ces conduits de sècheuses sont: une consommation électrique en double ou triple afin de faire sécher le linge qui reste toujours humide, une usure prématurée des sècheuses qui travaillent beaucoup plus à cause de la mousse de séchage et même souvent, des nids d'oiseaux qui pourraient obstruer l'air, ce qui pourrait causer des incendies parce que les sècheuses surchaufferont. Plus votre conduit de sècheuse est long, plus il y a de coudes, et plus il y a de risques que la mousse de séchage reste dans le conduit et bloque la tuyauterie.  
Veuillez noter qu'il est recommandé par plusieurs services d'incendie et compagnies d'assurances de faire nettoyer ses conduits périodiquement afin d'éviter tous problèmes.  
BO-CONDUIT nettoyage en conduit de ventilation est spécialisé dans le nettoyage de conduit de sècheuses et la pose de clapet pour sortie de sècheuse, salle de

### ça cache ça dure...

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

Le vrai magasin de peinture

### Truc du mois

#### Peindre après un incendie :

Les deux problèmes majeurs rencontrés après un incendie sont sans contredit la suie et l'odeur de fumée. Avant de penser à repeindre ces surfaces, il faut bien les préparer en commençant par un nettoyage à l'aide d'un savon dégraissant du genre T.S.P. (trisodium de phosphate) brossé énergiquement avec une brosse à poils rigides. Cette étape devra être suivie d'un excellent rinçage à l'eau claire. Il faudra également s'assurer que les surfaces mouillées par l'eau soient suffisamment asséchées. Au besoin, augmentez la température pour accélérer l'évaporation. L'utilisation d'un apprêt à base de gomme laque peut être nécessaire pour bien sceller les surfaces avant l'application d'une sous-couche à l'alkyde et de la peinture de finition. La gomme laque aura également l'avantage de sceller les odeurs persistantes de fumée.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 <sup>e</sup> Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2345, Dalton	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

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



**BO-CONDUIT**

Nettoyage de conduits d'aération  
Spécialité: nettoyage de conduits  
de sècheuse et pose de clapets  
Résidentiel et commercial  
Yves Martin  
Propriétaire  
Tél.: (450) 979-9755  
1-800-978-9755  
Télec.: (450) 979-0997



Le Propriétaire

## Une étroite collaboration entre le privé et le public est essentielle pour bien loger les Québécois

“J’irai donc droit au but. Je vous entretiendrai aujourd’hui d’un élément vital pour l’avenir du marché québécois de l’habitation, soit un maillage de plus en plus serré entre le public et le privé, entre la force de l’imagination et celle du savoir-faire. Et pourquoi ce maillage présente-t-il toutes les chances de succès aujourd’hui,

demanderez-vous? Parce que les observations que nous avons pu faire sur le marché de l’habitation, au Québec, au Canada et à l’étranger, nous amènent à penser que ce marché est propice au logement abordable sous toutes ses formes.”

C’est ainsi que M. André Filion, vice-président à la Société d’habitation du Québec (SHQ), débutait son allocution lors du dernier Forum québécois sur l’investissement immobilier à Montréal, réunissant plus de 400 “décideurs” du marché de l’habitation.



**Monsieur André Filion**

### Le marché actuel

André Filion signale que l’activité relative à l’habitation au Québec représentait 7,2 % du Produit intérieur brut du Québec (données de 2004), soit 20 milliards de dollars répartis entre la rénovation et la construction. Une autre constatation: un déséquilibre qui touche la portion résidentielle alors

que l’offre est inférieure à la demande. Une forte poussée des mises en chantier résidentielles a permis d’atteindre un sommet en 2004, avec 58 500 mises en chantier. Par contre, depuis l’an passé, on constate un certain ralentissement qui devrait se poursuivre au cours des mois à venir.

Au Québec, 58 % des logements sont détenus en propriété (trois millions d’unités de logement forment le parc d’habitation au Québec) et 42% sont offerts en location. À Montréal, le taux de propriété est à 35 % en comparaison avec la Gaspésie, qui

atteint 76 %.

D’autres chiffres intéressants: au Québec, seulement 9 % des logements locatifs sont situés dans des immeubles appartenant à un propriétaire de 200 logements ou plus, alors que 42 % du parc appartient à des propriétaires de moins de 6 logements et 9 % à des propriétaires d’un seul logement locatif.

Le Québec est peuplé très clairement de petits propriétaires contrairement à d’autres régions du pays, Toronto et Vancouver. “La comparaison de Montréal, qui compte 55 300 propriétaires-bailleurs, avec Toronto, qui n’en compte que 8 200 et Vancouver, 4 100, illustre bien cette situation,” précise le conférencier.

Si on se tourne du côté de la copropriété, on constate que cette formule est toujours très populaire, et la fièvre s’étend maintenant de plus en plus dans tout le Québec. En 2004, 27 % des mises en chantier dans les centres urbains touchaient les logements en copropriété.

### L’industrie de la construction

L’année 2004 a été une année remarquable au niveau de la construction au Québec. On y comptait 11 300 entreprises pour lesquelles travaillaient 42 300 salariés. La masse salariale a été de 600 millions de dollars. Plus de 275 000 emplois directs et indirects ont été créés cette année-là par l’industrie de la construction.

### Le marché résidentiel à venir

“Outre le vieillissement de la population, qui caractérise la plupart des sociétés développées, on assistera dans les années à venir à une diminution de la taille des ménages ou, si vous préférez, à une forte croissance des ménages d’une seule personne et des ménages formés de couples sans enfants de moins de 25 ans. À Montréal seulement, près de 40 % des ménages sont formés de personnes seules,” a mentionné M. Filion.

Le conférencier croit qu’on verra se multiplier la demande de logements en copropriété, et si en 2001, 100 000 unités de copropriété indivise représentaient 3 % du marché, on peut estimer qu’en 2030, on devrait se retrouver avec 360 000 unités représentant 9 % du marché. “Comme le rythme de croissance des ménages ira en ralentissant, les mises en chantier s’ajusteront progressivement de sorte qu’à l’horizon 2020, on prévoit qu’il y aura autant de production de nouveaux logements que de création de ménages, soit autour d’un peu plus de 20 000 dans les deux cas.”

### Les tendances

Le conférencier dégage cinq tendances lourdes qui selon lui devraient nous présenter autant d’occasions d’affaires. D’abord, il y aura une concentration prévisible du marché entraînée par la diminution progressive du nombre de propriétaires-bailleurs.

*la suite en page 19*



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

## Profil de membre

Berthold  
Lévesque

**D**avid Hill, président de Gestion DHC a atteint un succès incontestable en immobilier résidentiel et commercial, principalement dans la région de Montréal, et une bonne partie à Québec. Nous avons rencontré Monsieur Hill à ses bureaux de Montréal, là où les affaires se brassent.

Le jeune gestionnaire à succès de 38 ans semble avoir tout pour lui, la chance et le succès, mais il lui a fallu mettre quand même beaucoup plus d'efforts durant les dernières années, pour construire l'entreprise importante qu'on connaît aujourd'hui.

Gestion DHC est membre de l'APQ. David Hill est né à Québec. Des études universitaires en arts et ensuite en psychologie au départ, l'ont finalement amené par la suite à se diriger en administration, et c'est de là que tout va commencer.

Le nouveau diplômé universitaire tombe immédiatement sur l'occasion de faire de la gestion, alors qu'un ami ne sait plus quoi faire pour gérer un ensemble d'immeubles "semi-commercial" de 42 logements (soit un 32 logements et un 10 logements). La partie commerciale représentait 3000 pieds carrés. Tout

## David Hill a développé un sens des affaires exceptionnel

un laboratoire pour le nouveau gestionnaire qui a démontré rapidement un grand talent comme administrateur.

"Quand j'ai pris cette première gestion, tout ce qu'on pourrait avoir comme problèmes dans un immeuble, on les a eu," laisse tomber David Hill. Il y avait juste assez de revenus pour payer l'hypothèque. "Moins d'un an plus tard, l'immeuble était très rentable." Monsieur Hill rappelle que cette première gestion lui a été refilée en 1990-1991, période difficile alors que le taux d'inoccupation était élevé dans les immeubles au Québec, principalement dans la région de Montréal. David Hill a fait sa marque rapidement et n'a donc pas tardé à se faire connaître dans le milieu de la gestion.

### Succès rapide et solide

Gestion DHC, c'est une entreprise qui aura géré jusqu'à 2 000 logements principalement à Montréal et Québec, et plus de 475 000 pieds carrés en espaces commerciaux.

Tout a fonctionné rapidement à compter du début des années 1990. En 1992-93, Gestion DHC ajoute 225 000 pieds carrés en immeubles commerciaux. Les années 1993-95 permettent de prendre pour la première fois de la gestion à court terme pour des reprises de finances et en 1996 se sont ajoutés 350 logements et 180 000 pieds carrés en

commercial. Pendant tout ce temps, Gestion DHC donnait de l'emploi à deux autres personnes, à part son président gestionnaire.

Aujourd'hui, c'est 14 personnes qui



**Monsieur David Hill a connu un succès rapide et solide.**

y travaillent.

### 1998: une année charnière

L'année 1998 restera longtemps en mémoire de David Hill alors qu'il commencera un long périple en gestion en le conduisant au succès qu'on lui connaît aujourd'hui, avec l'arrivée d'un nouveau client, un

important investisseur étranger, comprenant des fonds américains et européens. David Hill a le mandat suivant: administrer l'argent, trouver les immeubles, négocier le prix, les acheter, les gérer et même les revendre s'il le faut, et évidemment le profit doit être omniprésent. Avec ce nouveau porte-feuille étranger intarrissable, Gestion DHC fera l'acquisition de 900 logements de 1999 à 2001 à Montréal, plus de 1 000 logements à Montréal et Québec de 2002 à 2004; et plus de 60 000 pieds carrés en espaces commerciaux.

En 2005, aucune acquisition. Des ventes cependant. Gestion DHC s'est départie de 450 logements et prévoit en revendre de 600 à 1 200 durant les prochains mois. "Quand les gens achètent, il faut vendre; et quand les gens vendent, il faut acheter!"

Monsieur David Hill constate que le parc immobilier, principalement à Montréal et Québec, est assez désuet et il s'est intéressé aux rénovations importantes qui touchent les systèmes de chauffage, les toitures, les portes et fenêtres. Il admet que les indices de la Régie du logement concernant les travaux majeurs, n'encouragent pas tellement les petits propriétaires, en particulier, à réaliser des transformations importantes dans leurs immeubles.

### L'opinion de David Hill

Bien des propriétaires seront intéressés à savoir ce que pense ce gestionnaire d'expérience. Il considère que les loyers sont trop bas au Québec et sa principale préoccupation dans l'immobilier résidentiel est cette situation de pauvreté qui persiste au Québec, alors que 19-20 % des citoyens de la région de Montréal vivent en bas du seuil de pauvreté. La situation des taux d'intérêt très bas a fait quitter de bons locataires qui ont fait l'acquisition de condos en particulier au cours des dernières années.

**Le marché immobilier québécois va devenir très compétitif...  
la suite en page 17**

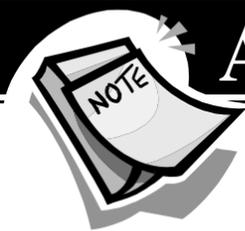
**COMPTOIR MOULÉ**  
**Centre de Comptoir**  
769-4150  
COUPES RÉGULIÈRES ET SPÉCIALES  
1535, GLADSTONE, MONTREAL H4E 1C5  
FAX: 769-6247  
SITE INTERNET: www.coupedor.com  
E-MAIL: ccco@coupedor.com  
LYNE CAQUETTE  
REPRÉSENTANTE

*Nous sommes  
fiers d'être associés  
à la réussite de  
M. David Hill*

LES CONSULTANTS  
**LBCD**  
MEMBRE DE TROW ASSOCIATES INC.  
www.trow.com  
Les Consultants LBCD  
9675, Côte-de-Liesse, Bureau 101  
Dorval, PQ, H9P 1A3  
Tél: 514-339-1500  
Télé: 514-339-1599  
BÂTIMENT • ENVIRONNEMENT • GÉOSCIENCES • INFRASTRUCTURE

**LH** L'HEUREUX  
MONGEAU  
J.C. LAUZON  
UNE COMPAGNIE DU GROUPE CHARBONNEAU INC.  
Plomberie • Chauffage • Gaz naturel  
Alain Mongeau  
Président  
GazMétro  
PARTENARIAT CERTIFIÉ  
1955, rue Cabot  
Montréal (Québec) H4E 1E2  
Tél.: (514) 271-5555  
Fax: (514) 766-0947  
www.gaznaturel.com  
amongeau@plomberie.com





## Agents immobiliers

### Éric Fournel

#### Marie-France Dumais

Re/Max du Cartier inc.  
835. boul. St-Joseph Est  
Montréal (Québec)  
Tél. : (514) 281-5501  
e.fournel@sympatico.ca

Notre but : vendre votre propriété au maximum du prix dans les meilleurs délais. Avec nous, vous aurez du service et des résultats!

### 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

### Michel Falduto

#### Michel Tremblay

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

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

## Alarme (incendie)

### Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

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

## Armoires de cuisine

### Armoires à Super Prix

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

www.armoiresasuperprix

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

## Appareils ménagers

### Debsel inc

4612, rue Garand  
Saint-Laurent (Québec)  
Tél.: (514) 481-0215  
Sans frais: 1-877-481-0215  
hwallace@debsel.com  
jfmichaud@debsel.com

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

## Assurances

### Assurance Pierre Auchu

Pierre Auchu  
Tél.: (514) 996-1591

- Assurance des entreprises, particuliers, assurance collective, assurance-vie  
- Avantages spéciaux pour membre APQ

### Courtiers Multi Plus inc.

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

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

### La Personnelle

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

- Assurance habitation, autos  
- Réduction pour les membres de l'APQ

## Avocats

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

## Baignoires

### Spécial-T Baignoires

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

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

## Béton-balcon

### Concept Polymère Rive-Sud

Tél.: (514) 898-8446

- Imperméabilisation de béton de toute sorte  
- Spécialiste: réparation béton en hauteur  
- Balcon en hauteur  
- Rampes d'aluminium et acier variées  
- Garages multi-étages et commerciaux  
- Travaillons avec epoxy et uréthane  
- Matériaux de haute gamme durable

## Calfeutrage

### Calfeutech

Candiac (Québec)  
Tél.: (514) 363-2350

- Calfeutrage (portes et fenêtres)  
- Recouvrement d'aluminium pour fenêtres en bois  
- Thermos embué  
- Fenêtre neuve  
- Régie du bâtiment: 8102-56-5637-19  
- OPC: 116001

## Etanchéité totale

Châteauguay (Québec)  
Tél.: (450) 692-2392  
Mtl: (514) 212-8121  
Sans frais: 1-866-692-2394  
Tél.: (450) 692-0930

- Spécialiste dans l'hermétisation de bâtiments  
- Calfeutrage portes et fenêtres  
- Imperméabilisation, membrane hydrofuge, problèmes d'infiltration d'eau  
- Rénovation-restauration, restauration de fondation, drain-français, réparation de cheminées, tirage de joints  
- Régie du bâtiment: 8151-0141-05

## Chauffage

### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada  
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

## Comptable

### Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288  
Jacques Senez ADMA, CMC  
Tél.: (514) 396-7788, poste 7  
Mario Morand, CA

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

## Couvreurs

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

Tél. : (514) 722-7348

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

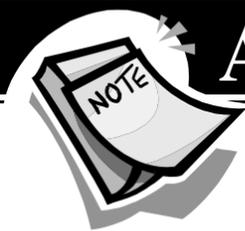
### Atelier L. Perron Couvreur

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

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

**(514) 382-9670**



## Economie d'énergie

### Excellente Toiture

3755 Croissant Oscar  
Brossard, Qc  
Tél: (450) 445-6209  
(514) 569-8841

- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8277-6766-28

### 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

## 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

## Design d'intérieur

### Diane Préfontaine

Tél.: (450) 622-6728  
(514) 883-6827  
dianeprefontaine@hotmail.com

- Consultante en design d'intérieur
- Résidentiel et commercial
- Spécialisée en gérontologie et recouvrement de sol
- Pour embellir votre intérieur dans un décor personnalisé

## Détection de gaz

### Vulcain Alarme

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

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

### Rain Soft

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

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

### Thermologic Inc.

Expert en conservation d'énergie  
Tél.: (514) 332-5558  
www.energythermologic.com  
services@energythermologic.com

- Economisez l'énergie avec un système de contrôle qui se rentabilise lui-même
- Technologie exclusive et brevetée, service 24 heures
- Services techniques de réparation
- Commercial, institutionnel, industriel, multi-logement

## Electricité

### Akom Electricque

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

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

### Division 9099-7735 Qc inc.

### Terry Reason Electricque

Tél.: (514) 253-3232  
Cell.: (514) 835-8612

- Résidentiel, commercial, industriel
- Système d'alarme, de caméra, d'intercom
- Estimation gratuite, urgence 24 heures
- Transformation de chauffage à l'huile pour l'électricité
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

### Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien  
Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

### Serge Desgroseilliers Électricque

Entrepreneur-électricien  
Tél.: (450) 715-3191

- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

## Entretien (immeubles)

### Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble  
Tél.: (514) 808-8123  
Télec.: (514) 686-1112

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

## Environnement

### Associés Spectrum

Réjean Alarie  
Tél.: (514) 733-5501  
Télec.: (514) 733-7432  
spectrum.inc@sympatico.ca  
Sylvie Crevier, ingénieure  
Mark Wasserlauf, ingénieur

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

### Spheratest environnement

www.spheratest.com  
Martin Forgues, chargé de projets  
mforgues@spheratest.com  
Frédéric Clair, chargé de projets  
Tél.: (514) 522-5005  
Télec.: (514) 522-1397

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

## Exterminateur

### Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector, Rosemère, Qc  
Tél.: (514) 731-3644

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

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

Pont-Viau, Laval: (450) 967-3113  
Mtl: (514) 279-4252  
St-Jovite: (819) 425-0376  
www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

## Evaluation immobilière

### Evaluation immobilière

### Alain Guy inc.

a/s Alain Guy, évaluateur agréé  
Tél.: (450) 674-2325  
alainguy@evimag.com

- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

## Fondation

### Les Goudrons du Québec

Réjean Alarie  
Tél.: (514) 877-5545

- Spécialités: injection d'époxy ou polyuréthane, membrane hydrofuge
- Pose de drain français
- Travaux de pyrite, installation de pieux
- Estimation gratuite
- Escompte aux membres de l'APQ

## Gaz naturel

### Service de gaz naturel

### Centre-ville inc.

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

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

## Gestion immobilière

### Gestion immobilière

### Proгим inc.

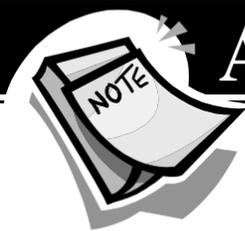
Brossard (Québec)  
Tél.: (514) 856-7781  
info@progim.com

- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

### Gestion Immobilière NJK

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

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète: location, baux, perception, rapports, et rénovations
- Nous pouvons gérer 6 à 300 logements



## Impôt fiscalité

### Gestion immobilière

#### Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295  
www.oregon.qc.ca  
dlebeau@oregon.qc.ca

- Réidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

### Gestion SLC

Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 799-8421  
sandra\_latendresse@sympatico.ca

- Résidentiel et commercial
- Nous pouvons gérer 2 logemens à 200 logements

### Société de gestion Cogir

Brossard (Québec)  
Tél.: (450) 671-6381

- Gestionnaire de plus de 8 000 logements dans le grand Montréal
- Nous faisons toute la gestion pour vous
- Notre objectif: que vos placements soient plus que profitables

### Ges-Mar inc.

Montréal, Qc  
Tél.: (514) 866-1587  
www.ges-mar.net

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

## Huissiers

### Paquette et Associés, s.e.n.c.

Longueuil, Montréal, Laval  
www.paquette.ca  
Tél.: (514) 937-5500  
Sans frais: 1-877-361-5122

- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
- Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
- Signification (Régie du logement, mise en demeure)
- Exécution (Régie du logement et petites créances)

### Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice  
Saint-Eustache (Québec)  
Tél.: (450) 491-7575  
www.huissierdejustice.ca

- Nous desservons les régions de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan

### Centre financier Carrefour

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

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

### Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 505  
noelhemond@investorsgroup.com

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

## Imprimerie commerciale

### Les Produits D'affaires

#### NEBS

Stéphane Pomerleau  
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200  
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8  
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493  
spomerleau@nebs.com

#### Instructions spéciales (membres APQ)

- Achetez de l'imprimerie commerciale
- Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

## Informatique

### Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

### Logiciel ProprioSoft

www.ProprioSoft.com  
info@ProprioSoft.com

- Logiciel de gestion immobilière
- Abordable, simple et complet
- Licence à logements illimités
- Propriétaires uniques ou multiples
- Facile à utiliser
- Télécharger un démo à: [www.ProprioSoft.com](http://www.ProprioSoft.com)

## Inspecteurs bâtiment

### Multi-Inspect

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

- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)
- Gérance/surveillance des travaux
- Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

### Action Inspection

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

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

### Cerf-plan

Montréal (Québec)  
Richard Gervais  
Technologue professionnel  
Tél.: (514) 387-2820  
Sans frais: 1-866-387-2820  
www.cerfplan.com

- Commercial et résidentiel
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation
- Témoin expert à la Cour

## Isolation insonorisation

### Isolation Equinoxe Plus

Saint-Hubert (Québec)  
Tél.: (450) 678-9999  
Sans frais: 1-800-891-6606

- Problème de bruits dans les logements
- Insonorisation professionnelle supérieure au béton
- Réduisez vos frais de chauffage de 20 % à 50 %
- Isolation, Programme Réno-Prêt
- Garantie rénovation APCHQ
- Economie de l'énergie. La qualité du confort au foyer
- RBQ 8001-6140-29

## Maçonnerie

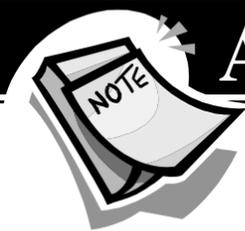
### B.L. Maçonnerie & fils

Entrepreneur en maçonnerie  
Benoit 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

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

**(514) 382-9670**



## S.T. Maçonnerie inc.

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

## Marquage (routier)

### Marquage M.C.

- Tél.: (450) 474-7077  
 info@marquagemc.com  
 www.marquagemc.com  
 - Marquage routier  
 - Ligne de stationnement  
 - Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur  
 - Imperméabilisation  
 - Estimation gratuite

## Matériaux de construction

### Centre de liquidation

- 377 avenue Marien, Montréal-Est  
 Daniel St-Jacques  
 Tél.: (514) 645-4085  
 www.renoliquidation.ca  
 - Avantages spéciaux pour membres APQ  
 - Matériaux de rénovation en liquidation  
 - Prix imbattables  
 - Grand spécial: porte intérieure à partir de 5 \$

## Nettoyage de conduit d'air

### Ventilation A I enr.

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

## Air Plus

### Contrôle de polluants inc.

- Estimation gratuite  
 Tél.: (514) 333-1234  
 Spécialiste en:  
 - Nettoyage de tous types de conduits  
 - Décontamination  
 - Commercial, industriel, résidentiel  
 - Gagnant de plusieurs prix pour la qualité de nos services

### Nettoyage Dry-Sec

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

## Pavage et excavation

### Entreprise Guimax

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

## Peinture

### Bétonnel

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

## Pelouse (traitement)

### Services des espaces verts

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

## Plomberie et chauffage

### Chauffage

#### Inter-Provincial inc.

- Tél.: (514) 856-1683  
 www.chauffageinterprovincial.com  
 admin@chauffageinterprovincial.com  
 - Plomberie, chauffage (gaz naturel, gaz propane, mazout, électricité)  
 - Climatisation, ventilation, économie d'énergie, co-génération et plus  
 - Résidentiel, commercial, industriel, institutionnel-Service 24 heures  
 - En affaires depuis 1989

#### K.F. Pelletier inc.

- Plomberie/chauffage/gaz  
 Tél.: (514) 366-2110  
 - Résidentiel, commercial, industriel  
 - Construction neuve, rénovation  
 - Installation de tous genres: changement de réservoir eau chaude, foyer au gaz, etc  
 - Appel de service en urgence 24 heures  
 - Gaz

#### Plomberie Chauffage Centre-ville

- Jocelyn Finley  
 1380 Garneau  
 Saint-Bruno (Québec)  
 Tél.: (514) 271-9838  
 Paget: (514) 801-5652  
 - Plomberie et chauffage  
 - Résidentiel, commercial, industriel  
 - Plomberie générale  
 - Chauffage système eau chaude, vapeur, haute et basse pression  
 - Entretien, réparation, remplacement, inspection d'appareil à gaz

#### 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

#### Refpro 2000 Inc.

- Tél.: (450)-663-5264  
 - Plomberie générale  
 - Commercial et résidentiel  
 - Ventilation, air climatisé  
 - Transformation des systèmes (au gaz, à l'huile, ou à l'électricité)

## 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, prélaris, planchers flottants, bois franc, céramiques  
 - Installation garantie, service 24 heures  
 - Estimation gratuite à domicile  
 - Compagnie établie depuis 1983  
 - Membre de la FQRS, licence RBQ

## Planchers de bois

### Planchers Décor

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

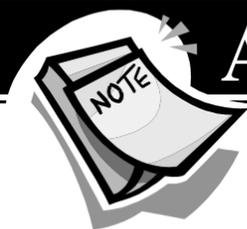
## Portes et fenêtres

### Caro Vision

- L'excellence en fenestration  
 Tél.: (450) 670-2276  
 Sans frais: 1-888-449-0557  
 www.carovision.com  
 - En affaire depuis plus de 15 ans  
 - Portes, fenêtres, armoires de cuisine  
 - Fenêtres 100 % PVC, guillottes, battantes, coulissantes, pivotantes

### PF Expert 2001

- 106 Conrad Gosselin  
 St-Jean-sur-Richelieu, Qc J2X 5L6  
 Tél.: (450)347-2001  
 Sans frais: 1-888-487-2001  
 Cell. (514) 707-9010  
 - Depuis 1993  
 - Direct du manufacturier  
 - Battant, guillotine, coulissant-PVC-Hybride  
 - 25 ans de garantie contre buée/fenêtre  
 - Vous traitez directement avec moi, Michel Poirier, propriétaire et plus de 20 ans d'expérience (aucun intermédiaire)  
 - Installation accréditée Réno-Maître APCHQ---- Qualité/prix garantie



## Les Fenêtres Vimat inc.

1035 Chemin du Coteau  
Terrebonne (Québec)  
Tél.: (450) 471-1141

- Spécialiste des portes et fenêtres

## Solarcan

111, rue Lauzon  
Boucherville (QC) J4B 1E7  
Claude Boucher  
Tél.: (450) 641-2325  
Cell: (514) 238-1302  
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial  
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

## Prêts hypothécaires

### Multi-Prêts

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

Financement pour:

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

## Produits d'entretien

### Gilco Inc.

9800 St-Urbain, Montréal, Qc  
Tél.: (514) 858-7777

- Fabricant et distributeur en gros de produits et d'équipements d'entretien  
- Plus de 20 ans au service des immeubles résidentiels et commerciaux

- Fabricant de sacs à déchets, sacs à compacteurs, et toutes sortes de nettoyeurs
- Distributeur de tous les équipements de nettoyage, comprenant produits pour la piscine, etc
- 10 % d'escompte pour membres APQ
- Livraison gratuite: Montréal et banlieues

## Pyrite

### (enlèvement)

### Construction Norabec inc.

1240 St-Nicolas  
Laval (Québec)  
Tél.: (450) 661-0240

- Certificat d'accréditation Rénovation Pyrite
- Plan de garantie ACQ
- Entrepreneur général (construction, rénovation, gestion)
- Résidentiel, commercial, industriel
- Spécialité: monuments historiques
- Spécialiste en enlèvement de pyrite

## Rénovation

### Construction Ducan

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

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

### Gestion Robert Cloutier inc.

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

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

## GR Rénovation d'aluminium

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

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

## L&L Rénovation s.e.n.c.

Cell.: (514) 713-2649  
Cell.: (514) 235-2990

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

## Sacha

### Construction et rénovation

Tél.: (514) 768-0747

- Remise en état des appartements pour relocation (clé en main)
- Grand ménage, peintures, rénovation générale
- Sablage et vernissage de plancher
- Soumission: possibilité de planification et de prises en charge de travaux sur plusieurs appartements
- Soumission gratuite. RBQ: 8284-0646-56

## Réparation

### Maintenance Canada

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

- Réparation et rénovation
- Electricité
- Plomberie
- Menuiserie

## Services

### publicitaires

### Alouexpress Inc.

Tél.: (514) 725-6837  
info@alouexpress.com

- Services de publicité pour logements/ propriétés à louer
- Publicité pour 30 jours
- Résidentiel et commercial
- Service à domicile
- 6 photos prises par un représentant
- 1 pancarte "A LOUER"
- Représentant sur la route
- Site Internet 24 h sur 24 h
- Visitez www.alouexpress.com

## Systèmes de chauffage

### Servitech Combustion inc.

Tél.: (514) 353-6732  
Sans frais: 1-877-353-67

- Nous transformons votre énergie...
- Installation et modification de chaufferie
- Chauffages de toutes capacités; vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
- Membre du groupe Gaz Métropolitain Plus

## Télécommunication

### Dialek Télécom

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

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

Faites d'importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau  
Gardez vos chauffe-eau et tuyauterie propre et sans calcaire

- Garantie à vie
- Service 24 heures
- Technicien compétent
- Entretien facile

Système de Traitement d'eau  
**RainSoft**  
Water Treatment Systems

RIVE-SUD  
SOUTH-SHORE

3, rue Industrielle, Delson, QC J5B 1V6

www.rainsofttrivesud.com

Informez vous sur les rabais aux membres

Contactez: Mme Nathalie Laviolette au (450) 633-9111 ou sans frais au 1-877-633-9111

Commercial  
Industriel  
Résidentiel

*suite de la page 11*

## **Le marché immobilier québécois va devenir très compétitif**

Selon lui, le marché immobilier québécois va devenir très compétitif au cours des années à venir, avec le phénomène des baby-boomers, le vieillissement de la population, et une population qui ne grandit pas tellement.

### **Conseils aux acheteurs**

lors d'une acquisition. "Il ne faut pas compter sur les banques et les caisses, ils sont là quand tu n'as pas besoin, et sont difficiles d'approche quand tu en as besoin," tient à mentionner le gestionnaire. Il croit

prochaine période.

Avant d'acheter un immeuble, selon lui, il faut vraiment se préoccuper des structures, le côté environnemental, pour éviter des surprises qui pourraient provoquer

de choses devraient être modifiées dans le fonctionnement de la Régie du logement. Selon lui, les coûts sont très élevés au niveau du non-paiement des loyers, on doit payer des employés pour les représentations en audition, souvent 3, 4 et même 5 heures de temps, et ces mêmes employés pourraient faire autres choses dans l'entreprise, ce qui augmenterait la performance du parc immobilier. Les autres irritants de la Régie du logement qui servent à paralyser de plus en plus le système, sont ces fameux délais pour la fixation des loyers, et les causes de bruit et de dommages qui sont carrément inacceptables. "Nous avons un système très pénalisant pour tout le monde."

De plus, les propriétaires ne sont pas encouragés à investir dans les travaux majeurs, à cause du peu de rendement accordé par la Régie du logement.

### **Gestion DHC vise la qualité**

"Il faut viser la qualité au lieu de la quantité au cours des prochaines années." Selon lui, il faudra offrir aux locataires des services encore plus spécialisés, si on veut faire face à la compétition dans le logement locatif, en offrant des services plus complets. On parle d'accès à Internet, services de nettoyeur, coiffeur et coiffeuse, etc. Des ententes avec de petits commerçants du secteur de l'immeuble peuvent se prendre, pour accommoder les locataires sur les lieux..

Cet immeuble sur la rue Des Roseaies à Anjou est administré par Gestion DHC



Invité à fournir des conseils aux acheteurs d'immeubles à logement, notre interlocuteur n'a pas tardé à mentionner qu'il fallait toujours prévoir un bon fond de roulement,

qu'il faut présentement prendre des termes de 10 ans avec les banques avec l'acquisition d'un immeuble, alors que les taux d'intérêt ne pourront qu'augmenter durant cette

des dépenses importantes et imprévues pour les années à venir.

### **Les coûts de la Régie**

Monsieur Hill croit que beaucoup

### **Debsel**

(514) 481-0215

*Debsel, spécialiste en appareils électro-ménagers (résidentiel et commercial), tient à souligner l'excellent travail de M. David Hill, pour le succès toujours grandissant de sa compagnie de gestion Gestion DHC.*

*Grâce à sa ténacité et sa persévérance, il a su faire sa place parmi l'élite.*

*Debsel est fier d'être fournisseur de Gestion DHC, et nous tenons à vous féliciter pour votre réussite.*

*Nous sommes fiers d'être associés à la réussite de M. David Hill*



**B.L.  
Maçonnerie & Fils**  
Tél. : (514) 354-2525

**Félicitations  
À  
David Hill**

**Pour récupérer efficacement l'argent de vos jugements de la Régie du logement, comme membre de l'APQ, n'hésitez pas à communiquer avec notre Service de collection au 514-382-9670**



## Des placements fiscalement avantageux



Noël Hémond

**L**e succès et le fisc sont souvent indissociables. Plus les placements rapportent, plus il faut payer de l'impôt. Mais, est-ce vraiment inévitable? Si une partie de votre revenu provient de vos placements, vous pouvez réduire la ponction du fisc en adoptant certaines stratégies. Voici quelques moyens simples de bâtir un portefeuille fiscalement avantageux.

Les revenus de placement se répartissent en trois catégories imposées différemment.

### 1. Intérêts

--Les placements à revenu fixe tels que les fonds communs du marché monétaire, les obligations et les fonds d'obligations, les certificats de placement garanti (CPG) et les dépôts à terme versent des intérêts, qui sont entièrement imposables. Ainsi, si votre taux d'imposition est de 40 %, le fisc perçoit 40 cents sur chaque dollar de revenu.

### 2. Dividendes

--Les revenus provenant d'actions ou de fonds d'actions sont moins

imposés que les revenus d'intérêts, car la plupart des dividendes versés par des sociétés canadiennes donnent droit à un crédit d'impôt pour dividendes qui permet de payer moins d'impôt.

### 3. Gains en capital

--Les gains en capital sont les plus avantageux, particulièrement si votre taux d'imposition est élevé. Seulement 50 % d'un gain en capital s'ajoute au revenu imposable.\* Ainsi, un gain en capital de 100 \$ ajoute seulement 50 \$ à votre revenu imposable. Et vous pouvez déduire vos pertes en capital de vos gains en capital.

Tactiques d'économie d'impôt:

#### Investissez dans des régimes enregistrés à l'abri de l'impôt

Pour la plupart des Canadiens, il n'existe aucun autre outil de report d'impôt supérieur au régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Vos cotisations (toutefois limitées) sont entièrement déductibles et la totalité du capital du régime fructifie à l'abri de l'impôt jusqu'à ce que vous retiriez des fonds ou commenciez à recevoir un revenu de retraite.

#### Investissez judicieusement

Comme le gouvernement limite les cotisations totales à un REER, la majorité des investisseurs doivent avoir un portefeuille de placements non enregistrés pour

atteindre leurs objectifs d'épargne.

Ces placements sont imposés à un taux qui dépend de la source du revenu. Si vous investissez judicieusement, vous pouvez profiter d'un report d'impôt :

#### Achetez, et conservez vos placements

Vous ne payez l'impôt sur les gains en capital qu'au moment de la réalisation des gains; vous pouvez donc reporter, voire réduire, l'impôt à payer en choisissant de vendre ces placements lorsque votre taux d'imposition est moins élevé.

#### Investissez dans des fonds communs moins imposés

Cette structure de fonds vous permet d'encaisser un profit sur un fonds en transférant vos placements librement entre les catégories d'actions de la structure tout en reportant les gains en capital.

#### Fractionnement du revenu

L'utilisation d'un REER de conjoint pour fractionner le revenu entre un conjoint à revenu élevé et un autre à revenu moindre permet de réduire la facture d'impôt globale. Il est également possible de profiter d'autres avantages fiscaux en faisant un prêt au taux d'intérêt prescrit à des fins de placement à un conjoint ayant un revenu inférieur, en transférant des avoirs ou de l'argent à un

enfant dans des placements qui s'apprécient ou en établissant un régime enregistré d'épargne-études (REEE) au nom de chacun des enfants.

#### Fractionnement des dépenses

Lorsqu'un des conjoints a un revenu supérieur et un taux marginal d'imposition plus élevé, il devrait payer les dépenses courantes et le conjoint à revenu inférieur devrait investir davantage. Ainsi, tout rendement tiré de ces placements serait imposé à un taux inférieur que s'il avait été gagné par le conjoint ayant un revenu supérieur.

Adoptez ces stratégies, et d'autres stratégies de réduction d'impôt, afin de rendre votre portefeuille le plus fiscalement avantageux possible. Un conseiller financier peut vous aider à réduire votre facture d'impôt grâce à une planification fiscale établie sur mesure pour faciliter la réalisation de vos objectifs globaux.

*\*Le gouvernement conservateur minoritaire récemment élu a indiqué son intention de proposer des changements qui permettraient de reporter les gains en capital sur la vente d'immobilisations à condition d'en réinvestir le produit dans les six mois suivant la vente. Aucune loi n'a encore été adoptée et on ignore à quel moment ces changements pourraient entrer en vigueur.*

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier

Gestion privée

tél : 514-817-3483

 		 		 			
<p><b>Michael Tremblay</b> agent immobilier agréé</p>		<p><b>Michael Falduto</b> agent immobilier agréé</p>		<p><b>Lynn Francoeur</b> agent immobilier agréé</p>		<p><b>Sylvain Boeher</b> agent immobilier agréé</p>	
<p><b>Wronique Stuard</b> agent immobilier agréé</p>		<p><b>Roger Klupel</b> agent immobilier agréé</p>		<p><b>Marjorie Carrillo</b> agent immobilier agréé</p>		<p><b>(514) 918-9942</b></p>	
<p><b>www.tremblayfalduto.com</b></p>							
							
<p>Hoch/Mais, 5 log 29 X 47 jum (4 ½ et RDC 7 ½) cachet, boiserie, pl. bois franc, s- sol 8', RDC libre ach. 429 000 \$</p>		<p>Rosemont, 15 log 4 ½, 95 520 \$ de rev, chauffage locataires, 969 000 \$. Opportunité à saisir !</p>		<p>CDN, 25 log tous loués, 147 684 \$ de rev, pl. bois franc, rénos, 1 250 000 \$, Bon investissement !</p>		<p>Centre-Est, 7 log, bonne condition, RDC 8 ½ rénové 06 libre ach, 6 X 4 ½, rev pot. 41 350 \$, chauff loc 429 900 \$</p>	
							
<p>Villeray, 5 log, rev. 43 800 \$, 45' façade, 2 min métro Beaubien, chauff locataires, 499 000 \$</p>		<p>Centre-Est, 3X secteur rech, 24 240 \$ rev, 3 X 5 ½, idéal pour rénova- teur, 215 000 \$</p>		<p>Plateau, 4plex luxueux, 45 X 84 irr, RDC : loft + atelier artiste, 2<sup>e</sup> : loft libre ach, 2 X 4 ½, 889 000 \$</p>			



suite de la page 10

## Une étroite collaboration...

On devrait connaître une diminution de la production pour le marché québécois et il faudra donc de plus en plus explorer et exploiter d'autres marchés. On connaîtra une popularité grandissante du marché de la copropriété, et une demande accrue de logements locatifs avec services. Enfin, M. Filion croit qu'il y aura une demande accrue de logements abordables, c'est-à-dire de logements de qualité représentant un fardeau financier raisonnable pour les ménages.

André Filion pense que ce créneau du logement abordable sera en forte demande, un incontournable non seulement sur le marché québécois, mais aussi en Europe et ailleurs sur la planète où le coût du bâtiment est très élevé. Il croit que cette demande de logement abordable devrait impliquer davantage le privé. Il tenait à rappeler que la SHQ avait comme mission de faciliter l'accès de l'ensemble des Québécoises et Québécois à des conditions adéquates de logement et à des milieux de vie de qualité ainsi que de favoriser le développement du savoir-faire québécois en habitation.

Dans une continuité d'efforts de la SHQ, on a créé les programmes AccèsLogis Québec et Logement Abordable, grâce auxquels des promoteurs de projets immobiliers peuvent créer et offrir en location des logements de qualité à loyer abordable sur tout le territoire du Québec. Le conférencier a rappelé que ces deux programmes du gouvernement ont permis la réalisation de 18 600 logements à loyer abordable et auront généré des investissements de 1,7 milliard de dollars.

La mondialisation présente des inconvénients mais aussi des avantages. Le vice-président de la SHQ croit que la mondialisation est un avantage avec ce pouvoir de faire partager rapidement au reste de la planète les bonnes initiatives dont nous pouvons être à l'origine, et c'est le cas en habitation. Sur le plan du logement abordable seulement, les deux tiers de la population mondiale vivent dans des habitations inadéquates, ce qui rend prioritaire la création de logements abordables, autant dans les pays développés que les autres.

Le Québec a déjà pris une entente

avec la société anglaise Accent Group, et c'est un bon exemple d'exportation possible de notre savoir-faire en habitation. Cette société anglaise se spécialise dans l'offre de logement social et abordable et prévoit la réalisation de plusieurs milliers d'unités d'habitation qui seront produites au Québec et livrées au Royaume-Uni avec des retombées économiques pour le Québec de plusieurs dizaines de millions de dollars par année.

Le Québec est déjà présent sur le marché britannique de la construction résidentielle haut de gamme alors que des maisons usinées au Québec présentement sont vendues entre 500 000 et 900 000 dollars canadiens sur le marché londonien.

### En conclusion

L'évolution du marché québécois de l'habitation représente certaines contraintes mais ces mêmes contraintes peuvent aussi se transformer en nouvelles occasions d'affaires dont les bénéfices peuvent

rejaillir sur l'ensemble de la société québécoise. "Le logement abordable sera au coeur des préoccupations des consommateurs québécois dans les années à venir," a mentionné M. Filion.

Il croit aussi que l'industrie va devoir s'y adapter sur le marché domestique et se tourner également vers l'exportation pour maintenir son niveau d'activité.

"Le Québec a la chance d'avoir une industrie de l'habitation qui a déjà fait ses preuves dans la construction et l'exportation de maisons ou de composants usinés, dans la gestion de projets et de la formation de la main-d'oeuvre étrangère. Si nous savons mettre sur pied un véritable partenariat public-privé mobilisant les secteurs manufacturiers, financiers et institutionnels, le Québec pourra non seulement relever le défi de la transformation de son marché mais il pourra également exporter son savoir-faire," a conclu M. André Filion de la SHQ.

Nous transformons votre énergie...

## SERVITECH COMBUSTION INC.

avec efficacité!

Installation et modification de chaufferie

- Chaudières de toutes capacités; vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Combustion et instrumentation de chaudière
- Soudure haute pression
- Réfractaire et isolation
- Location de chaudière
- Traitement d'eau

Pour nous rejoindre (514) 353-6732  
Partout au Québec 1 877 353-6732

 G.E. Distributeur autorisé en  
montréal (514) 353-6732

Membre du groupe  
Gaz Métropolitain Plus



Fenêtres / Portes



Rampes / Clôtures

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



# Propriétaires

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

### (819) 771-5224



Association des  
Propriétaires du Québec





**Le Propriétaire**

**L**e Regroupement des Organismes de Montréal-Ethnique pour le logement (ROMEL), est la principale porte d'entrée des immigrants qui doivent se trouver un logement en arrivant dans leur nouvelle ville d'adoption, Montréal. Dans ses bureaux aménagés sur



Me Martin Messier et M. Mazen Houdeib

Côte-des-Neiges, l'organisme est bien installé avec un personnel qui peut parler, au total, pas moins de 17 langues, en priorisant le français et l'anglais.

L'organisme sans but lucratif a pris naissance en 1984, en collaboration

## Romel Un centre de référence pour les nouveaux arrivants à Montréal

avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ainsi que la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il gère de 500 à 600 logements, principalement situés dans le secteur, alors que la concentration des immigrants se fait par tradition dans cette partie de la ville de Montréal, dont la population est très élevée d'ailleurs.

Nous avons eu l'occasion de rencontrer le directeur général de l'organisme, Monsieur Mazen Houdeib, en présence du président de l'APQ, Me Martin Messier, alors qu'une franche collaboration s'est établie entre les deux organisations.

Monsieur Houdeib nous a présenté un tableau du travail effectué par son organisation, qui a pour but d'accueillir les nouveaux arrivants, les aider à se trouver des logements, tout en fournissant une formation pour une

meilleure intégration dans le milieu québécois. On doit également gérer les subventions au logement offertes par les gouvernements, avec le suivi qui s'impose également.

### Guide: Comment se loger...

Plusieurs outils ont été mis sur pied pour l'intégration des nouveaux arrivants à Montréal. Dépliants d'information, cassettes vidéo, ont été montés pour faciliter la formation de ces nouveaux locataires qui proviennent de tous les endroits de la planète. Une structure efficace a été créée dans le but de faciliter cette intégration au milieu, ce qui n'est vraiment pas évident pour plusieurs immigrants qui sont accueillis en terre québécoise.

Le climat québécois oblige, et bien des situations doivent faire partie de la formation des arrivants pour qu'ils puissent être rassurés, sécurisés, et informés sur nos lois et règlements, sans oublier leurs droits mais aussi ceux des propriétaires des immeubles.

Dans l'introduction du Guide "Comment se loger...", le directeur

général, dans son message précise que: "Nous avons mis à jour les informations et ajouté des renseignements pratiques qui vous aideront à choisir judicieusement votre nouvelle résidence. Vous pourrez aussi apprivoiser la réglementation qui régit le secteur de l'habitation et vous familiariser avec le quotidien de votre nouvelle vie."

Il faut comprendre que ces nouveaux arrivants, pour la plupart, n'ont aucune notion de ce que peut être un logement comme tel au Québec, comprendre le nombre de pièces, les équipements, leur utilité, etc. Tout cela pourrait nous sembler simple d'approche, mais un échange avec les représentants de l'organisme, lors de notre visite, nous a permis de comprendre la complexité de tout le processus d'intégration chez les immigrants, et ROMEL est vraiment là pour bien accueillir les nouveaux arrivants et bien les intégrer dans leur nouveau milieu de vie.

Ces nouveaux locataires sont informés des méthodes à utiliser pour bien entretenir leur nouveau logement.

Avec l'enthousiasme que dégage M. Houdeib, le directeur général, et son équipe, il est intéressant pour les propriétaires de constater tous ces efforts qui sont faits pour l'intégration des nouveaux arrivants dans les logements de Montréal.



## Association des propriétaires du Québec

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

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

Montréal: **514 382.9670**  
 Québec: **418 990.5121**  
 Outaouais: **819 771.5224**  
 Sans frais: **1 888 382.9670**

**info@apq.org**      **www.apq.org**

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