



Dossier : Protection contre les incendies page 10 - 11

À la demande de plusieurs propriétaires, nous avons cherché des informations pertinentes sur la sécurité dans les logements locatifs au Québec.

Tout d'abord, répondons à une question que beaucoup de propriétaires se posent : À partir

de combien de logements mon immeuble devient « public » ?

La loi définit comme immeubles d'habitation les maisons de logements de plus de deux étages et comptant plus de huit logements, ainsi que les maisons de chambres comptant dix chambres et plus.

La Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) règlemente les immeubles et définit les précautions à apporter

Les problèmes de rénovations et les taudis.

The problems of restoration and the slums.

Martin Messier, page 4

Que fait-on des avis pendant une demande de résiliation de bail ?

What does one do with the notices during a request for cancellation of a lease ?

Me Jean-Olivier Reed, page 5

Quels sont les critères pour obtenir la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement ?

What are the criteria to obtain the permission to appeal a decision of the Rental Board ?

Me Robert Soucy, page 6 - 7

Aussi retrouvez :

- Rabais sur la peinture pour les membres APQ en Floride (*page 18*)

- Le Reppa (*page 2*)

- L'entente internationale entre l'APQ et l'UNPI (*page 3*)

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



Le REPPA qui est le Regroupement d'entraide des personnes en perte d'autonomie a parmi ses mandats de créer une base de données concernant les logements, immeubles et les propriétés privées accessibles et/ou adaptées à recevoir des personnes en perte d'autonomie.

L'objectif de la démarche est de permettre, grâce à la location de logements adaptés, le maintien à domicile et des activités quotidiennes pour les personnes en perte d'autonomie.

Ainsi, cet organisme est à la recherche de propriétaires de logements locatifs dont au moins un appartement a été modifié afin de maintenir une personne en perte d'autonomie à domicile.

Madame Danielle LeBlanc, coordonnatrice du REPPA, est la personne ressource à joindre pour ce projet.

Les informations que vous transmettez resteront confidentielles puisque le REPPA s'engage à

Montérégie : Recherche de logements adaptés pour les personnes en perte d'autonomie

devenir l'intermédiaire entre vous et les futurs locataires. Madame Leblanc sera votre seul contact et est disponible tout au long de l'année pour prendre vos inscriptions, faire des suivis,...

Vous pouvez contacter le REPPA par téléphone au 450-465-7896 ou par courriel à l'adresse suivante : reppa1@qc.aira.com.

Subventions possibles

Le nombre de personnes en perte d'autonomie est de plus en plus important, dû entre autres au vieillissement de la population.

C'est pourquoi la SHQ a amélioré son « Programme d'adaptation de domicile (PAD) ». Il consiste en une aide financière versée au propriétaire du domicile pour l'exécution des travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.

Ces travaux doivent permettre l'adaptation du logement pour que la personne handicapée puisse y entrer et sortir et avoir accès de façon autonome aux pièces et aux commodités essentielles à la vie quotidienne. Ces travaux doivent constituer des solutions simples et économiques et devront être réalisés par un entrepreneur qui

possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. À titre d'exemples, il peut s'agir de l'installation d'une rampe d'accès extérieure, du réaménagement d'une salle de bain, de l'élargissement des cadres de portes, etc.

À noter que le choix final du locataire reste la responsabilité du propriétaire. L'APQ vous recommande de toujours effectuer une enquête de pré-location avant d'accepter un locataire, que ce soit pour un logement adapté ou tout autre type de logement.

Pour en savoir davantage sur l'aide disponible, vous pouvez contacter la SHQ par téléphone au 1-800-463-4315 ou sur leur site www.habitation.gouv.qc.ca.

Nouvelle entente sur le gaz naturel

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

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

Les Entreprises

PATRICE LAJEUNESSE

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Les panneaux à fusibles ? vous préoccupent ?

Bonne nouvelle nous avons la solution!

Pour un service de qualité! **Contactez Patrice : 514.616.4164**

Spécialités

- Installation de chauffage dans les appartements
- Transfert des frais de chauffage aux locataires
- Modification des entrées électriques

Rabais de 10% aux membres de

RBQ : 8298-7751-58

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

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

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

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

De la prise à en ligne

Entente internationale entre l'UNPI et l'APQ

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est heureuse d'annoncer son nouvel accord conclu avec l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) en France.

Les deux associations sont animées par la même volonté de faire progresser l'immobilier et de faciliter les investissements entre la France et le Québec.

Chaque partenaire reste le seul responsable de la décision finale et de son exécution.

3) Une plate-forme d'information sur les mesures législatives, réglementaires et administratives aux investissements

À cette fin, les deux associations désigneront les membres d'un comité qui seront en charge de maintenir à jour toutes les informations législatives,

Défendre l'efficacité et le rôle de la propriété privée ainsi que la liberté d'investissement

C'est pourquoi Martin Messier, président de l'APQ, et Jean Perrin, président de l'UNPI, ont convenu de mettre en place une plate-forme (structure d'accueil) pour gérer trois objectifs :

1) Une plate-forme d'information sur l'investissement

Cette nouvelle plate-forme d'information sera disponible sur internet et par tout autre moyen jugé utile, pour que les propriétaires puissent consulter les différentes possibilités d'investissements.

2) Une plate-forme visant les produits et services

De nombreux produits et services différents ou novateurs existent entre nos deux pays, donc il serait judicieux de mettre en contact les fournisseurs et partenaires de l'APQ et ceux de l'UNPI.

réglementaires et administratives aux investissements.

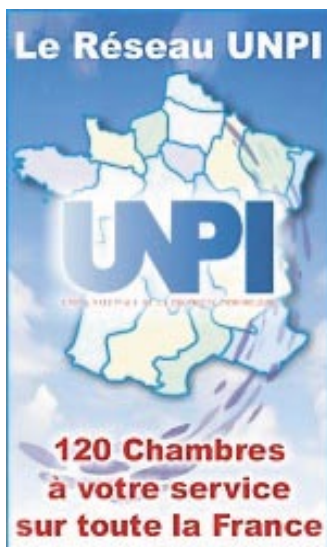
Si vous voulez avoir plus de détails sur cette entente ou participer à cet échange, vous pouvez téléphoner au 514-382-9670 ou au numéro sans frais au 1-888-382-9670.

Brève description de l'UNPI

Créée en 1893, l'Union nationale de la propriété immobilière regroupe 120 chambres syndicales de propriétaires et copropriétaires réparties sur l'ensemble du territoire et rassemble près de 247 000 adhérents (propriétaires et copropriétaires, bailleurs, occupants, fonciers, etc.). L'UNPI participe activement à travers diverses commissions, par des contacts formels et informels, par ses prises de position publiques et ses propositions, à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires concernant la politique du logement.

www.unpi.org

Le Réseau UNPI



120 Chambres à votre service sur toute la France

Service d'urgence SINISTRE BARRICADAGE

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

514-666-FEUX 3389
1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1
www.urgencesinistre.com



Plancher ultra résistant
100% vinyle

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

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

COLLECTION Cartier



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Dans les nouvelles, récemment nous avons vu plusieurs propriétaires qui faisaient la manchette pour des immeubles qui sont dans un état lamentable.

Dans certains cas, la situation est inacceptable et le manque de vigilance des propriétaires est à regretter.

Dans plusieurs cas, il faut cependant comprendre que certains de ces propriétaires sont aux prises avec les difficultés d'augmenter

les loyers avec la méthode actuelle de fixation appliquée par la Régie du Logement.

Lors d'une récente rencontre avec le ministre des affaires municipales, nous avons réitéré cette problématique et insisté sur l'impact et l'état de notre parc immobilier.

Afin de prévenir cette situation, nous devons demeurer vigilants et voir à ce que les loyers augmentent de façon régulière année après année.

Nous devons contrôler nos coûts et nous assurer de négocier avec nos clients, les locataires, une augmentation raisonnable de nature à nous permettre de maintenir nos immeubles dans un bon état. Nous recommandons une vigilance toute particulière cette année car plusieurs municipalités au Québec ont annoncé une hausse de taxes importante liée à la révision des valeurs des immeubles.

The problems of restoration and the slums

In the news, recently, we saw several owners who made the news for buildings in dismal state.

In certain cases, the situation is unacceptable and the lack of vigilance of the owners is to be regretted.

In several cases, it should however be understood that some of these owners are dealing with the difficulty to increase the rents with the current method of rent-setting applied by the Régie du logement.

At a recent meeting with the Minister for Municipal Affairs we reiterated these problems and insisted on the impact and the state of our real-estate park.

In order to prevent this situation, we must remain vigilant and see to it that the rents systematically

increase year after year.

We must control our costs and ensure us to negotiate with our customers, the tenants, a reasonable increase likely to allow us to maintain our buildings in a good state.

We recommend a very particular vigilance this year because several municipalities in Quebec announced an important tax hike related to the revision of the values of the buildings.

The variation of the taxes can be completely transmitted in the price of housing and cannot be distributed over several years.

We invite you to benefit from the calculation form available on

La variation des taxes peut être transmise au complet dans le prix du logement et ne peut être répartie sur plusieurs années.

Nous vous invitons à profiter du formulaire de calcul disponible sur notre site Internet à l'adresse www.apq.org, afin de calculer l'augmentation selon la Régie du logement et aussi l'augmentation « raisonnable » pour laquelle vous pouvez choisir vos propres critères de rendement (le formulaire sera mis à jour dès l'annonce officielle des taux de 2010 par la Régie du logement).

Naturellement, il nous faut approcher nos locataires de façon à leur expliquer l'importance d'une augmentation raisonnable pour le maintien et l'amélioration de leur milieu.

Dans certains cas, cela n'est malheureusement pas possible et il faut faire une demande à la Régie

du logement. Nous sommes également prêts à vous aider dans ces situations pour que vous soyez bien préparé.



Volume 26, numéro 1
Janvier 2010

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

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

LE PROPRIÉTAIRE

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

Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org



Me Jean-Olivier Reed

Que fait-on des avis pendant une demande de résiliation de bail?

dans une situation précaire, le propriétaire doit jongler avec le délai qui peut traverser plus d'une période complète du bail mais aussi, traverser la période spécifique de la modification du bail. Que faire à ce moment?

Premièrement, l'envoi d'un avis de modification du bail ne constitue pas une renonciation à votre demande de résiliation du bail. Cette prétention a été rejetée en appel dans une décision récente¹. En effet, il est évident que si l'audition n'a pas lieu avant la fin de la période du bail actuel, le bail sera reconduit automatiquement en raison de la règle du maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire, et ce, tant que la résiliation n'est pas prononcée. Dans cette optique, si le propriétaire veut modifier le bail et/ou augmenter le loyer, il pourrait envoyer un avis de modification du bail sans pour autant affecter sa demande de résiliation du bail. Toutefois, pour éviter la possi-

bilité que le locataire n'invoque ce point vous pouvez inscrire sur votre avis de modification le fait que vous ne renoncez pas à votre demande qui est pendante devant le tribunal.

Par contre, afin d'éviter toute confusion à l'égard du locataire et d'éviter qu'il n'ouvre inutilement un dossier à la Régie du logement pour annuler la demande, il vous est possible d'attendre que la décision soit rendue pour vous préoccuper des avis. Cela pourrait vous éviter des déplacements et des dépenses inutiles.

En effet, si le bail est résilié, vous pourrez toujours ajuster le loyer du nouveau locataire en fonction des dépenses encourues pendant l'année référence précédente, selon les critères proposés par la Régie du logement. Ainsi, malgré votre obligation de dénoncer le loyer le plus bas payé dans les douze derniers mois au nouveau locataire, vous pourrez toujours

vous entendre avec celui-ci ou faire fixer le loyer par la Régie du logement.

Si la décision rejette la résiliation du bail, vous aurez trente jours après la date du jugement pour demander à la Régie du logement de fixer le loyer.

Soyez donc rassurés, si vous n'avez pas envoyé d'avis de modification du bail pendant la période d'attente, vous pourrez toujours le faire après le prononcé de la décision. Si vous avez envoyé un avis pendant la période d'attente d'une audition, celui-ci ne mettra pas en péril votre recours.

Naturellement, nous vous suggérons de consulter un avocat afin de prendre la bonne décision. Dans tous les cas, il est toujours mieux de s'informer avant qu'après la prise de décision.

¹ [Stephen Goodman c. 360005 Canada Inc.](#) et [Me Linda Boucher](#), 500-80-12545-084, CQ.

Dans le cadre de la gestion d'un immeuble à revenus, il arrive qu'un propriétaire n'ait d'autre choix que de demander à la Régie du logement l'éviction du locataire et la résiliation du bail en raison d'un comportement répréhensible ou d'une action malveillante de celui-ci. Bien qu'en général cette procédure soit peu coûteuse, dans la majorité des cas, elle comporte un long délai avant de pouvoir être entendue par un régisseur de la Régie du logement. Ce délai engendre des conséquences importantes en ce qui concerne les avis de renouvellement.

En effet, en plus de devoir vivre

What does one do with the notices during a request for cancellation of a lease?

Within the framework of the management of a rental building, it happens that an owner has no other choice than to request from the Rental Board the ousting of the tenant and the cancellation of the lease because of reprehensible behaviour or a malevolent action of the latter. Although in general this procedure is inexpensive, in the majority of the cases, it comprises a long delay before being able to be heard by a director of the Rental Board. This delay generates important consequences with regard to the notices of renewal.

Indeed, in addition to having to live in a precarious situation, the owner must juggle with the delay which can last more than one complete period of the lease but which can also last for the specific period of the modification of the lease. What must one do then?

Firstly, sending a notice of modification of the lease does not constitute a renunciation of your request for cancellation of the lease. This claim was rejected in appeal in a recent decision¹.

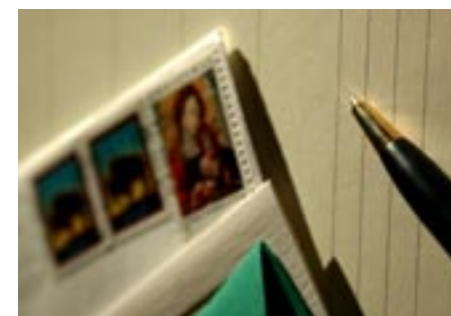
Indeed, it is obvious that if the hearing does not take place before the end of the period of the current lease, the lease will be renewed automatically because of the rule of maintenance in the premises which the tenant enjoys, and this, as long as the cancellation is not pronounced. Accordingly, if the owner wants to modify the lease and/or increase the rent, he could send a notice of modification of the lease without however affecting his request for cancellation of the lease. However, to avoid the possibility that the tenant does not invoke this point you can register on your notice of modification the fact that you do not give up your request which is pending before the court.

On the other hand, in order to

avoid any confusion with regard to the tenant and to prevent that he unnecessarily opens a file with the Rental Board to cancel the request, it is possible for you to wait until the decision is rendered to worry about the notice. That could help you avoid useless displacements and expenditure.

Indeed, if the lease is cancelled, you could always adjust the rent of the new tenant according to the expenditures incurred during the reference year preceding, according to the criteria suggested by the Rental Board. Thus, in spite of your obligation to denounce the lowest paid rent in the last 12 months with the new tenant, you will always be able to agree with the latter or to have the rent set by the Rental Board.

If the decision rejects the cancellation of the lease, you will have 30 days after the date of the judgement to ask the Rental Board to set the rent.



Be thus reassured, if you did not send a notice of modification of the lease during the waiting period, you will always be able to do so after the pronouncement of the decision. If you sent a notice during the waiting period for a hearing, this will not put your recourse in danger.

Naturally, we suggest you consult a lawyer in order to make the good decision. Anyway, it is always better to inform oneself before as well as after making a decision.

¹ [Stephen Goodman v. 360005 Canada Inc.](#) Et [Me Linda Boucher](#). 500-80-12545-084, CQ.



Me Robert
Soucy

Quels sont les critères pour obtenir la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement?

et/ou une erreur déterminante dans l'administration de la preuve.

traitée par la Cour du Québec.
Troisième critère : la faiblesse apparente de la décision

Dans la plupart des cas, on ne peut pas appeler d'une question qui porte sur l'interprétation des faits. Toutefois, si la Régie du logement commet une erreur grossière sur l'interprétation d'un fait et que cette erreur porte une atteinte aux règles de justice naturelle, la Cour du Québec pourrait accorder la permission d'appeler. Exemple, un propriétaire demande une remise par écrit parce qu'il est à l'extérieur du pays. La Régie refuse la remise. Si tel était le cas, en refusant la remise, la Régie pourrait avoir bafoué le droit fondamental à être entendu du propriétaire. L'appel pourrait être accordé dans une telle situation.

Conclusion

Le législateur a imposé des critères sévères à l'appelant. On ne peut pas aller en appel sur le simple motif que l'on n'est pas satisfait de la décision ou que le régisseur s'est trompé en interprétant la preuve et les témoignages entendus. Il faut une erreur de droit sérieuse, nouvelle ou controversée ou encore, une erreur de fait grossière qui est une atteinte aux règles de justice naturelle. Le fardeau de l'appelant est lourd à porter.

L'article 91 de la Loi sur la Régie du logement prévoit qu'un appel peut être autorisé d'une décision rendue par la Régie du logement. Selon cet article, les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

Une question qui devrait être soumise à la Cour

Il appert que le législateur a voulu imposer un filtre, ce qui a donné lieu à une abondante jurisprudence délimitant les critères applicables en matière de permission d'appel. Le sens à donner aux mots «lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour» a fait l'objet de plusieurs jugements de la Cour du Québec.

Les trois critères à considérer

Plusieurs critères sont pris en considération dans la détermination des questions qui peuvent donner ouverture à l'appel par opposition à celles qui ne le devraient pas :

1. le sérieux et l'importance des motifs d'appel allégués et l'impact de la décision attaquée sur le justiciable concerné;
2. le caractère nouveau ou controversé de la question soulevée ou l'intérêt général qu'elle soulève;
3. la faiblesse apparente de la décision attaquée, une atteinte aux règles de justice naturelle

Premier critère : une question de droit

Le premier critère vise à déterminer l'importance et le sérieux de la question à être soumise à la Cour du Québec. Il faut invoquer que l'erreur faite par la Régie du logement cause un grave préjudice à l'appelant. On doit soulever une erreur en droit qui a été déterminante sur la décision rendue. L'erreur doit être sérieuse et entraîne une injustice grave pour l'appelant. L'appelant ne peut pas soulever de questions de faits. En principe, l'interprétation des faits est laissée à l'entière discrétion de la Régie du logement. Le régisseur est maître de la preuve présentée devant lui et de son interprétation. Si le régisseur croit un témoin plutôt qu'un autre, on ne peut pas appeler en prétextant qu'il s'est trompé sur la crédibilité des témoins. D'une manière générale, on ne peut pas appeler du quantum ou du montant des dommages octroyés, cela étant une question de fait à la discrétion du régisseur. Donc, on doit soulever une question de droit sérieuse.

Deuxième critère : question nouvelle ou controversée

L'appelant ne peut pas invoquer n'importe laquelle des questions en droit. Il doit soulever une question de droit nouvelle ou controversée qui est d'intérêt général. La question de droit doit soulever de nouvelles interrogations. L'interprétation de la Régie de la loi doit soulever de nouvelles questions de droit qui n'ont jamais été traitées par la Cour du Québec. La question soulevée peut démontrer qu'il existe deux courants de jurisprudence contradictoire et qu'il serait dans l'intérêt général de la justice que la Cour du Québec tranche la controverse. Encore, la question n'a jamais été





En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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



RAMACIERI SOLIGO
Céramique & Plomberie

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

815 Québec, Outremont, Québec H2V 3X1 514.270.9195
ramacierisoligo.com projets@ramacierisoligo.com

What are the criteria to obtain the permission to appeal a decision of the Rental Board?

Article 91 of the Act on the Rental Board provides that an appeal can be authorized of a decision rendered by the Rental Board. According to this article, the decisions of the Régie du logement can be subjected to an appeal on permission of a judge of the Court of Quebec, when the question concerned is one which should be submitted to the Court of Quebec.

A question which should be submitted to the Court

It appears that the legislator wanted to impose a filter, which gave place to an abundant jurisprudence delimiting the applicable criteria as regards permission for appeal. The direction to be given to the words "when the question concerned is one which should be submitted to the Court" was subject of several judgements of the Court of Quebec.

The three criteria to consider

Several criteria are taken into account in the determination of the questions which can give opening to the appeal in opposition to those which should not:

1. the seriousness and the importance of the alleged motives for appeal and the impact of the decision attacked on the one to be tried;
2. the new or controversial character of the raised question discussed or the general interest which it raises;
3. the apparent weakness of the attacked decision, an attack on the rules of natural justice and/or a determining error in the administration of the proof.

First criterion: a point of law

The first criterion aims at determining the importance and the seriousness of the question to be submitted to the Court of Quebec.

It is necessary to invoke that the error made by the Rental Board causes a serious prejudice for the appellant. One must raise an error in law which was determining on the decision rendered. The error must be serious and involves a serious injustice for the appellant. The appellant cannot raise issues of fact. In theory, the interpretation of the facts is left to the entire discretion of the Rental Board. The director is master of the proof presented before him and of his interpretation. If the director believes one witness rather than another, one cannot appeal by pretending that he was mistaken on the credibility of the witnesses. Generally, one cannot appeal the quantum or the amount of the damage granted, that being an issue of fact at the discretion of the director. Therefore, one must raise a serious point of law.

Second criterion: new or controversial question

The appellant cannot invoke any of the questions in law. He must raise a new or controversial point of law which is of general interest. The point of law must raise new interrogations. The interpretation of the Rental Board must raise new points of law which were never treated by the Court of Quebec. The raised question can show that there are two currents of

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

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

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

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

contradictory jurisprudence and that it would be in the general interest of justice that the Court of Quebec decides about the controversy. Still, the question has never been treated by the Court of Quebec.

Third criterion: the apparent weakness of the decision

In the majority of the cases, one cannot appeal a question which relates to the interpretation of the facts. However, if the Rental Board makes a coarse error on the interpretation of a fact and if this error jeopardizes the rules of natural justice, the Court of Quebec could grant the permission to appeal. Example, an owner requests a written notice because he is outside the country. The Régie refuses delivery (of the written notice). If such were the case, by refusing the deli-

very, the Régie could have ridiculed the basic right of the owner to be heard. Appeal could be granted in such a situation.

Conclusion

The legislator imposed severe criteria on the appellant. One cannot go into appeal for the simple reason that one is not satisfied with the decision or that the manager was mistaken by interpreting the proof and testimonies heard. One needs a serious error of law, new or controversial or, a coarse error in fact which is an attack on the rules of natural justice. The burden of the appellant is heavy to carry.

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

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

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

Résidentiel • Residential
 Commercial
 Industriel • Industrial
 Gymnases • Gymnasiums
 Restaurants

5 ans GARANTIE
 5 years WARRANTY

Écologique! Eco-Friendly!
 As Seen On HGTV!

RESULTATS SPECTACULAIRES!
 SPECTACULAR RESULTS!

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

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

Desjardins
 systèmes de sécurité
 Depuis 1957

VENTE/SERVICE

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

ENTERPHONE bitronvideo NOTIFIER
 AIP AIPHONE SIREX PIRANHA-URMET FERMAX
 INOXGARD VIRECO JAMMOR Comelit

(514) 768-6315
SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8
 860 2723-8640-71

fbegin@desjardinsalarmes.cc.ca

Collaboration spéciale :**L'efficacité énergétique des immeubles à logements au Québec :
Un investissement rentable et durable**

Louis-Nicolas Hamer,
ing., PA LEED, président,
eco₂max inc.
(Inhamer@eco2max.com)



En investissant dans l'efficacité énergétique, les propriétaires d'immeubles à logements réussissent simultanément à baisser leurs frais d'exploitation tout en augmentant la valeur de leur propriété et leur attrait face aux locataires.

Plusieurs propriétaires renoncent à l'implantation de rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique de leur bâtiment en invoquant les coûts d'investissement qu'ils jugent trop importants. Pourtant, plusieurs nouvelles technologies permettent de générer des économies appréciables tout en suscitant une période de retour sur investissement très rapide. Et ce, sans compter que plusieurs organismes offrent de généreuses subventions pour inciter les propriétaires immobiliers à moderniser leurs installations.

Un pas de plus vers la rentabilité et l'écoresponsabilité

Au cours des dernières années, un virage vert s'est amorcé, transformant ainsi les habitudes de consommation des citoyens et des investisseurs. Selon une récente étude du Royal Institution of Chartered Surveyors

(RCIS), les bâtiments ayant obtenu une certification verte reconnue et s'étant munis d'installations énergétiques efficaces s'avèrent plus compétitifs, notamment en permettant à leur propriétaire d'augmenter leur loyer et attirer une plus grande clientèle. L'étude estime que les établissements verts jouissent également d'une hausse de 16% de leur valeur.

Les technologies et les subventions sont au rendez-vous

Depuis les cinq dernières années, des ingénieurs, architectes et autres intervenants du milieu de la construction ont développé des solutions technologiques et innovatrices pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments ainsi que leur empreinte écologique. Une multitude de technologies simples et peu coûteuses sont maintenant disponibles, bien que peu d'entreprises reliées à la construction soient présentement en mesure de conseiller les propriétaires en ce qui a trait à leur implantation.

En outre, plusieurs organismes comme Hydro-Québec, Gaz Métro, l'Agence de l'efficacité énergétique (AEE), le Fond en Efficacité Énergétique (FEÉ) et l'OEE ont créé des programmes permettant de venir en aide aux propriétaires désirant apporter des mesures d'efficacité énergétique à leurs installations, tout en contribuant à l'amélioration de l'environnement et à la santé financière des propriétaires. Pour

être admissibles à la plupart de ces subventions, les propriétaires doivent obligatoirement recruter une firme spécialisée, habilitée à conseiller les mesures d'efficacité énergétique appropriées et à démontrer les économies potentielles, afin de les guider adéquatement dans leurs différentes décisions de rénovation et de modernisation de leurs installations.

Quelques exemples de technologies vertes

L'éclairage

L'éclairage se montre sans contredit comme le système le plus facile à remplacer et de plus, la période de retour sur investissement se limite souvent à seulement quelques mois. Il est maintenant bien connu que les ampoules incandescentes peuvent être remplacées par des ampoules fluocompactes qui consomment 75 % moins d'électricité. Par contre, peu de gens savent que les lampes fluorescentes de type T12 peuvent être remplacées par de nouvelles lampes de type T8 ou T5, beaucoup plus efficaces. Avec ces simples mesures, de substantielles économies peuvent être réalisées.

Le chauffage

Avec les hivers rigoureux que connaît le Québec, les coûts de chauffage représentent un autre poste de dépenses important. Pour reprendre notre exemple, selon l'Office de l'efficacité énergétique, ces frais peuvent représenter 64 % de la consommation énergétique

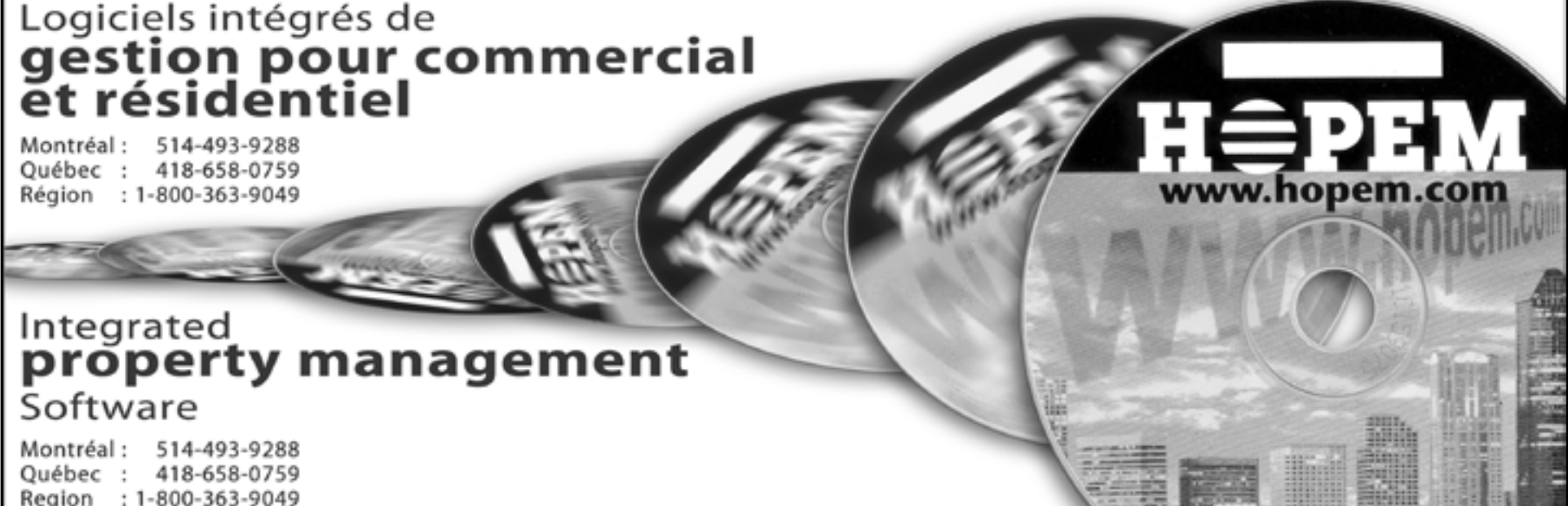
du secteur résidentiel. Pourtant, des systèmes simples peuvent contribuer à diminuer ces coûts. En voici quelques exemples :

- Thermostats électroniques programmables : maintenant à la portée de tous, ils sont de plus en plus utilisés et ils garantissent un impact immédiat.
- Chaudières à condensation au gaz naturel : une majorité d'immeubles à logements compte encore sur des chaudières au gaz naturel et au mazout désuètes offrant une efficacité oscillant entre 60% et 80%. Pourtant, des chaudières à condensation disponibles sur le marché peuvent offrir plus de 95% d'efficacité. La chaudière à condensation est une chaudière ayant la particularité de tirer profit de la chaleur de la vapeur d'eau contenue dans les gaz d'échappement, en condensant ces vapeurs avant de rejeter l'eau sous forme liquide. Ainsi le rendement de cette chaudière est grandement supérieur aux chaudières traditionnelles.
- Systèmes de récupération de chaleur des eaux grises: ces systèmes permettent d'extraire la chaleur de l'eau chaude qui est rejetée vers les égouts de la ville et de réinjecter cette même chaleur pour préchauffer l'entrée d'eau froide acheminée vers le chauffe-eau domestique.

Avec une période de retour sur investissement qui varie entre
(suite page 16)

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 projet «Harmonie» : une belle initiative !

L'APQ en fait toujours plus pour vous. En effet depuis la signature d'une entente avec le ROMEL (Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement), les propriétaires membres de l'APQ peuvent participer à un programme qui nous aide à louer nos logements tout en permettant aux locataires de la communauté immigrante, de trouver un logement correspondant à leurs moyens financiers et dans de bonnes conditions.

Le projet «Harmonie» est la première initiative à permettre à une association de propriétaires et une association de locataires de travailler ensemble dans cet objectif.

Étant donné la hausse des cibles d'immigration du gouvernement du Québec et le fait que la grande majorité des immigrants qui arrivent au Québec choisissent de s'installer à Montréal, le solde migratoire de Montréal devrait augmenter de 3 % en 2010. Le gouvernement du Québec vise à accueillir 55 000 immigrants d'ici 2010. La hausse de l'immigration aura un impact en premier lieu sur le marché locatif, car la plupart des gens qui arrivent d'autres pays choisissent de louer un logement.

Le solde migratoire (la différence entre les entrées et les sorties d'habitants) est soutenu à Montréal justement à cause de la réalité immigrante. De nombreux propriétaires ont fait appel aux services du Romel afin de trouver des nouveaux locataires. Et chaque jour, l'APQ informe plusieurs propriétaires des avantages que peuvent leur procurer le projet «Harmonie».

Par exemple, Monsieur Boulanger, membre de l'APQ et propriétaire d'un immeuble de treize logements dans le quartier Côte-des-Neiges, a eu recours au Romel pour trouver un locataire lorsqu'un logement est devenu disponible. Sa concierge s'est occupée de joindre le Romel et de faire visiter les lieux. Le logement fut rapidement loué à la plus grande satisfaction de tous.

Sa concierge a trouvé que le processus était simple, la locataire qui s'est présentée (et qui a été acceptée par le propriétaire) est une personne très polie avec des enfants sages. Une enquête de pré-location a été faite laquelle a confirmé les bonnes habitudes de paiement de la locataire. Le propriétaire confirme que le logement est bien entretenu et

qu'il n'y a pas de problème de bruit, sans oublier le loyer qui est toujours payé le 1^{er} du mois. Fort de ces résultats, Monsieur Boulanger a contacté le Romel de nouveau car il avait justement un nouveau logement à louer lors de notre appel. «Est-ce que vous avez encore d'autres locataires pour moi?» furent ses derniers mots.

Cette initiative est très bénéfique autant pour les propriétaires que pour les locataires :

Les locataires sont sélectionnés : des vérifications sont faites au niveau du revenu, de l'emploi, de la composition de la famille, des besoins et du logement actuel. Le propriétaire est cependant le

seul responsable de la décision finale et doit faire ses propres vérifications.

Pour les logements, une visite des lieux est de mise en présence du propriétaire, du concierge ou toute personne mandatée. Toute recommandation pour une réparation est immédiatement signalée.

Donc tous les propriétaires et locataires ne sont pas admissibles.

Le processus pour participer au projet «Harmonie» est simple et rapide. Il faut contacter votre conseiller APQ qui mettra le processus en marche.

www.romel-montreal.ca

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

ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.
RBQ : 1736-4845-36

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

MEMBRE R.B.Q. Bell CA38A

ROGER Chayer PLOMBERIE
SERVICE 24 HRS

• RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• CHAUFFAGE
• GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E1
TÉL: (514) 590-0666
1311313@plomberiechayer.com

Entreprises Robert Larose

Entrepreneur général
Robert Larose, prés.

4797 De la Savane
St-Hubert
J3Y 9G1

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

RG

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

Services Offerts :

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

QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?

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

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.

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

www.inalco.com

INDUSTRIELLE ALLIANCE
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

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

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

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

MAAX
Vivez l'expérience

Québec Mauricie
Sylvain Larivée
418-952-7711

Rive Sud et Estrie
Josée Kirouac
514-238-8981

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

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

www.maax.com

Dossier : La Protection contre les incendies

à la sécurité de chacun. La RBQ établit des normes générales comme le nombre de toilettes minimum, l'emplacement de la plomberie en matière de salubrité.

Dans la plupart des municipalités du Québec, un service de protection incendie ou de sécurité publique existe et régit eux aussi des dispositions semblables en appliquant des règlements adoptés par la municipalité en matière de salubrité.

Maintenant, regardons certaines des consignes émises par la RBQ et les services de protection incendie concernant la sécurité dans les habitations :

Les moyens d'alarme et de détection

- L'avertisseur de fumée : nécessaire pour être prévenu à temps d'un début d'incendie. Un avertisseur de fumée installé dans votre logement peut vous sauver la vie en même temps que celle de vos voisins. Il ne doit jamais être débranché et vous devez vérifier périodiquement s'il fonctionne normalement. S'il s'agit d'un avertisseur à pile, il faut remplacer celles-ci deux fois par année. Il est suggéré de le faire au moment du changement d'heure. Pour l'entretien d'un avertisseur, il nous est recommandé d'utiliser l'aspirateur pour enlever la poussière.

- Le détecteur de monoxyde de carbone (CO)
Il nous est également recommandé d'installer un détecteur de monoxyde de carbone (CO) dans les immeubles dont le système de chauffage fonctionne au gaz ou au mazout. Ce détecteur avertit les occupants de la présence de ce gaz toxique, qui peut être mortel. D'ailleurs, afin de prévenir les émanations de ce gaz, il est conseillé au propriétaire de faire vérifier son système de chauffage par un spécialiste au moins une fois l'an, avant la saison de chauffage. Pour les maisons privées, ce détecteur est recommandé si vous

avez un garage et une voiture avec un démarreur à distance, ou si vous avez un foyer au bois, au gaz ou de l'huile à chauffage.

- Le système d'alarme
L'avertisseur de fumée vous prévient du danger qui vous menace dans votre logement. Mais pour que toutes les personnes qui occupent l'immeuble soient prévenues, votre avertisseur doit être raccordé à un système d'alarme pour tout le bâtiment, et la sonnerie de ce système doit être assez puissante pour être entendue par tous les locataires de l'immeuble.

Un système d'alarme comprend des détecteurs de fumée et de chaleur ainsi que des déclencheurs d'alarme manuels. Les déclencheurs manuels se trouvent généralement près des escaliers d'issue. Pour assurer votre sécurité et celle de toutes les personnes qui occupent l'immeuble, ayez toujours à l'esprit l'emplacement de ces déclencheurs pour agir rapidement en cas d'incendie.

À noter que le propriétaire doit vérifier périodiquement le bon fonctionnement du système d'alarme pour avoir l'assurance que celui-ci jouera son rôle le moment venu.

Un système d'alarme défectueux peut être un facteur d'accident pour les personnes qui n'auront pas été prévenues à temps pour évacuer l'édifice.

À Montréal, une nouvelle réglementation est en vigueur pour contrer les fausses alarmes. À la première alarme et que le problème vient

d'une défektivité, pas d'amende à payer, un avertissement. À la deuxième alarme et que le problème vient d'une défektivité, amende à payer.

Ces frais seront remboursés sur présentation de la preuve que les réparations ont été faites.

L'évacuation

Si un incendie se déclare, votre premier réflexe doit être de quitter les lieux. L'évacuation sera rapide et efficace si elle a été préparée. Si vous pénétrez dans un immeuble d'habitation ou un édifice public pour la première fois, repérez les issues de secours, qui sont indiquées au moyen de panneaux portant la mention « SORTIE » ou « EXIT ».

Le propriétaire a la responsabilité d'établir un plan et une procédure d'évacuation et à en informer les locataires.

Le locataire a également une part de responsabilité : ne jamais laisser d'obstacles encombrer le parcours qui conduit aux issues. Durant la saison hivernale, le balcon doit être déblayé ainsi que les marches et les voies d'accès extérieures.

Les portes coupe-feu doivent toujours être fermées. Celles-ci doivent avoir une résistance au

feu de trois-quarts d'heure.

Consignes en cas d'incendie : le feu se déclare

En cas d'incendie, restez calme et ayez toujours en mémoire les quelques conseils qui suivent.

Si vous détectez un incendie :

- déclenchez le système d'alarme
- quittez l'immeuble immédiatement
- avisez le service d'incendie

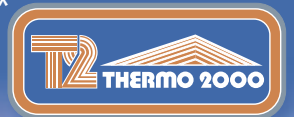
Si vous entendez le système d'alarme :

- laissez tous vos effets personnels
- ne prenez jamais l'ascenseur
- touchez la porte avant de l'ouvrir. Si elle est chaude, il y a vraisemblablement des flammes ou des gaz de l'autre côté; dans ce cas, n'ouvrez pas la porte. Si la porte n'est pas chaude, ouvrez-la



Économisez jusqu'à **25%** des coûts d'énergie*

avec le chauffe-eau **OPTIMIZER**



Tranquillité d'esprit assurée

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

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

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

* Comparée à une installation conventionnelle

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



Offert en différents volumes de 26 à 119 gallons

lentement pour vous assurer qu'il n'y a pas de danger de l'autre côté. Si aucun danger ne vous menace, dirigez-vous rapidement vers l'issue la plus proche. S'il y a de la fumée, déplacez-vous en rampant. Soyez toujours prêt à rebrousser chemin si l'accès à la sortie est obstrué par la fumée ou les flammes.

Les extincteurs

Il est interdit de relier les extincteurs à un système d'alarme pour prévenir le vol. Par contre il existe des systèmes d'alarme indépendants exprès.

Vous devez mettre un extincteur par étage.

Pour les maisons, un extincteur de 5 livres code ABC est recommandé par étage, à installer près des issues car il faut toujours avoir la porte dans le dos (pour 5 livres de poudre, la projection aura une durée maximale de 20 secondes).

Quand vous achetez un extincteur s'assurer que la jauge est dans la zone verte et que la goupille est scellée.

Pour l'entretien des extincteurs dans un bloc « privé », il est recommandé de brasser la poudre plusieurs fois par année et le changement de poudre doit être fait au bout de 6 ans. Au bout de 12 ans, le changement de poudre doit être fait ainsi qu'un test hydrostatique.

Il existe aussi des extincteurs à eau. Pour eux, l'entretien est une fois par an et un test aux 5 ans.

À noter qu'un extincteur ne doit pas être jeté aux vidanges.

Nous verrons maintenant certaines des règles qui régissent les entreposages, les foyers et les extincteurs.

Pour l'entreposage :

- Pour l'entreposage intérieur de liquides, le maximum autorisé est de 15 litres dont 5 litres inflammables. Pour les bâtiments attenants (garage, remise,...), le maximum est de 50 litres dont 30 litres inflammables.

À noter que tous ces liquides doivent être homologués pour l'entreposage intérieur.

- Il est interdit de faire de la mécanique dans les garages.
- Pour utiliser un toit-terrasse, vous devez avoir un permis (ne pas y monter en cas de feu car le feu monte donc ce n'est pas sécuritaire).
- Les espaces de rangement doivent être barrés, ainsi que les salles de lavage fermées par une porte.

Pour les barbecues :

Il n'y a pas de distance minimum déterminée à l'extérieur afin de protéger le mur en cas d'explosion. La seule règle stipule qu'il est interdit d'utiliser un barbecue à l'intérieur.

Toutefois, il est possible d'inclure une distance dans le règlement de l'immeuble ou l'interdiction pure et simple d'utiliser un barbecue dans votre immeuble. Vous pouvez demander au service d'inspection de la ville de venir vérifier si l'installation est conforme. Si tel n'est pas le cas, le locataire recevra alors un avis de non-conformité avec rectification de la situation.

Pour le gaz naturel et le gaz propane :

Le gaz naturel est léger et flotte dans l'air alors que le gaz propane est lourd et se dépose au sol.

En cas de fuite, ouvrir les portes et fenêtres et sortir. Ne touchez aucun interrupteur, ni le téléphone, ni le cellulaire, pas d'allumettes ou des cigarettes. Tous ces gestes peuvent

faire des étincelles.

Bon à savoir : le point inflammable du gaz est de -45°C

Pour les appareils électriques

Ils sont sous la juridiction de la RBQ. Il est recommandé de ne pas utiliser de multiprises. Si vous en utilisez, assurez-vous qu'ils sont munis de bouton de protection, que les fils ne soient pas cloués, ne pas passer pas sous les tapis (usure des fils, risques de court-circuit). Il faut également prendre soin d'acheter des multiprises adaptées aux appareils utilisés.

Pour toute prise supplémentaire, il faut demander à un électricien de procéder à l'installation.

Enfin, il nous faut prendre conscience que les lumières dans les garde-robes et placards sont risques d'incendie.

Pour les foyers au bois

Dans la seule ville de Montréal, les foyers sont responsables de plus de deux cents incendies par an.

Pour l'entretien, il est recommandé de faire ramoner la cheminée aux deux cordes, d'utiliser du bois de bonne qualité.

Dans plusieurs municipalités, un permis et le ramonage de la

cheminée est obligatoire pour avoir un foyer chez soi. Il est également recommandé d'aviser votre assureur de la présence d'un foyer afin de vous assurer de bénéficier d'une couverture d'assurance adéquate en cas de sinistre.

Pour les foyers au gaz

Pour l'entretien, il est recommandé de faire vérifier et nettoyer une fois par an (nid d'oiseaux possible).

La Régie du bâtiment du Québec peut intervenir si les systèmes électriques, les installations de gaz ou les ascenseurs de votre immeuble semblent présenter des problèmes de sécurité. Pour communiquer avec la Régie du bâtiment, visitez leur site Internet à www.rbq.gouv.qc.ca

Nos avocats sont disponibles en tout temps pour répondre à toutes vos questions juridiques sur la sécurité.

<http://www.rbq.gouv.qc.ca/dirGrandPublic/dirPensezSecurite/securite.asp>

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



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

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

Avantages de la location

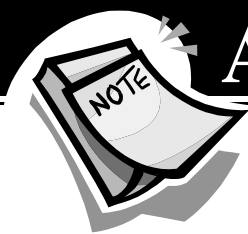
- Aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Pour toute réparation, vos locataires peuvent s'adresser directement à HydroSolution.
- Vous pouvez demander à HydroSolution de facturer directement vos locataires.

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

1 877 666-0064

(sans frais)
hydrosolution.com

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

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

1. Agents immobiliers

Claire-Hélène Gosselin

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

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

Claudia Généreux

Agent immobilier affilié
 La Capitale du Mont-Royal
 Plateau Mont-Royal, Montréal
 Bur: (514) 597-2121
 claudya.generoux@gmail.com
 www.claudyagenereux.com

- Évaluation gratuite de votre propriété
- Propriété à revenus et résidentielles
- Publicité internet national, international
- Disponible 7 jours sur 7
- Vidéo gratuit pour les membre sur: www.zonedevsite.com (valeur de 700\$)
- Honoraires avantageux membres APQ

Joanne Clouette M.B.A.

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

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

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

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

Pierre Méthot

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

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

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

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

3. Architecte

D'Onofrio Architecture Design

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

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

4. Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

5. Assurances

Assurances Georges Ouellette

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

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

AssurExperts

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

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

La Personnelle

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

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

6. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

7. Baignoires

Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687
 Sans frais : 800-463-7687
 www.bainmagique.com

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

Bain Miracle

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

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

Spécial-T Baignoires

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

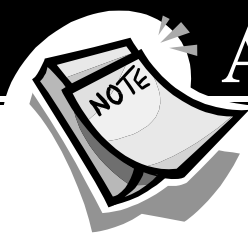
- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

8. Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963
 Tél.: (514) 365-9630
 Téléc.: (450) 635-9889



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

info@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

9. Chauffe-eau

HydroSolution

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

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

10. Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

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

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

Skippy Climatisation

- Tél. : 514-707-3283
- Chauffage et climatisation
 - Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
 - Service 24hrs pour toutes les marques
 - Professionnel diplômé depuis 12 ans

11. Couvreurs

Couvertures Lachenaie inc.

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

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

Ecotoit

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

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

Excellente Toiture

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

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10 % d'escompte pour membre APQ
- Licence RBQ: 8317-9226-23

Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602
Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

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

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



12. Déchets-Conteneurs

EDB

Enlèvements de déchets Bergeron inc.
Tél.: (514) 895-8242
www.edb.ca

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

13. Détection de gaz

RG Technilab

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

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

14. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

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

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

15. Électricité

Akom Electricque

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

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

16. Environnement

Spheratest environnement

www.spheratest.com
info@spheratest.com
Tél.: (514) 522-5005
Télé.: (514) 522-1397

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

17. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

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

- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

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

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

18. Génératrice (entretien)

Lagden

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

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

19. Gestion immobilière

Groupe Solution Management inc.

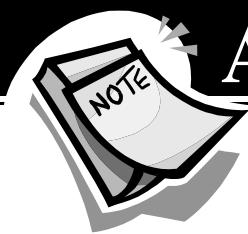
Sylvain Tremblay
Tél.: (514) 593-3000, poste 236
(514) 718-0621

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

Julien Forest

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

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Suite

Gestion Immobilière (section 19)

Melk Marketing

Jean-Marc Chaltchi
Tél : 514-572-3570

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

20. Huissiers de justice

Marie Chantal Cyr

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

marie_chantal_cyr@qc.aira.com

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

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

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

21. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

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

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

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

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

22. Informatique

Localisation Québec inc.

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

23. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

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

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

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

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

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

24. Location de logements

Éconolmeubles

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

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

25. Location d'outils

Location Turbo

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

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

26. Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

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

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

S.T. Maçonnerie inc.

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

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre

- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660

Technobrique inc.

Tél.: (514) 977-8920

- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
- Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
- Plus de 30 ans d'expérience
- Estimation gratuite
- RBQ: 2625-4300-31

27. Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

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

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

28. Notaire

Me Eduardo Dias

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

Me Mirabela Petruian

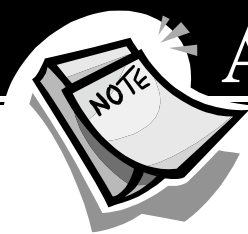
Notaire, Notary
67, boul. Samson Ouest
Ste-Dorothée, Laval
Tél.: (450) 689-1009
mpetruian@notarius.net
www.notairepetruian.com

29. Peintre

514-Peintre Inc.

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

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



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

30. Peinture

Bétonel

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

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

31. Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

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

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

32. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

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

33. Porte de garage

Overhead Door l'Authentique

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

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

34. Portes et fenêtres

Aluminium Atlanta inc.

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

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

D.V. Aluminium

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

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

35. Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

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

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

36. Rénovation

CDO Rénovation

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

- Entrepreneur général en rénovation
- Résidentiel et commercial

Construction Ducan

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

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

Entreprise Colorteck

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

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

37. Réparation

Maintenance Canada

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

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

38. Restauration après sinistre

Steamatic

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

Les spécialistes, partout au Québec

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

Services d'urgence Sinistre Yon

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

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

39. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Télé.: (514) 990-0688
bcplus@sympatico.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems



*Vous pouvez recevoir votre journal par courriel :
journallectronique@apq.org*

(suite de la page 8)

un et quatre ans, toutes ces mesures devraient être adoptées pour tous les types de bâtiments.

Les énergies renouvelables

Par ailleurs, les énergies renouvelables se montrent également très intéressantes pour les propriétaires immobiliers. Si la géothermie et les panneaux photovoltaïques gagnent en popularité, d'autres technologies efficaces et moins coûteuses se sont développées au cours des dernières années, tels les capteurs solaires.

Les capteurs solaires « sous vide », encore relativement peu connus, sont composés d'une série de tubes en verre d'environ 5 à 15 centimètres de diamètre. Chaque tube comprend un absorbeur captant le rayonnement solaire ainsi qu'un échangeur permettant le transfert de l'énergie thermique. Ils sont habituellement installés sur le toit du bâtiment et utilisés pour préchauffer l'eau chaude.

Vers un Québec plus vert et durable

Tout en profitant de subventions pouvant atteindre jusqu'à 40 % des coûts de modernisation, les propriétaires d'immeubles à logements québécois peuvent optimiser l'efficacité énergétique de leurs bâtiments et espérer une période de retour sur investissement excessivement prompte. Plusieurs mesures permettent en effet une économie d'énergie de 25% à 40 % et une période de récupération de l'investissement de un à quatre ans, et même certaines en moins d'un an. Remboursés par les économies d'énergie, les investissements de départ génèrent ainsi un accroissement rapide de rentabilité. En période de crise économique, la gestion des coûts d'exploitation

prend davantage une importance capitale. Or, plus que tout, en abaissant l'empreinte écologique des entreprises, ces investissements contribuent à un Québec plus vert et durable. Sans oublier que les kilowattheures non consommés au Québec peuvent être exportés, contribuant ainsi à la prospérité de tous.

Phrases en exergue

« Tout en profitant de subventions pouvant atteindre jusqu'à 40 % des coûts de modernisation, les propriétaires d'immeubles à logements peuvent optimiser l'efficacité énergétique de leurs bâtiments et espérer un retour sur investissement excessivement rapide. »



LE SPÉCIALISTE

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

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

STEAMATIC

GDI

LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE

MD Clinique médicale
MD-Plus

Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

Clinique privée hors-RAMQ
Forfait de disponibilité 240\$ par an*
Forfait MD-Plus 935\$ par an**

* RV urgences mineures en moins de 24 heures
**10% de réduction sur banque de services aux membres de l'APQ

INDIQUEZ QUE VOUS ÊTES MEMBRE DE L'APQ
Tél. : 514 738-4445 • info@md-plus.ca • www.md-plus.ca



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



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

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%* <small>*Sur tous les articles à prix régulier.</small>

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

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



3 E Électrique Inc (Électricité)

A. Roberge Inc
(Portes et fenêtres)

Cam Construction Inc
(Rénovation)

Entreprise Pavco Inc
(Décontamination)

Entretien R J
(Entretien)

Immo-Spec
(Inspecteur en bâtiment)

Maçonnerie St-Arnaud 2008 Inc
(Maçonnerie)

Martin Dion Inspecteur
(Inspecteur en bâtiment)

Matelas Selection Inc
(Matelas)

MD-Plus, clinique médicale
(Santé)
Page 16

Plomberie Chauffage Normand Inc
(Plomberie Chauffage)

Riofix
(Rénovation)

A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3
Sans frais : 866-344-3695
Télec. : (450) 445-2221
www.roberge1917.com
Contactez Denis Doyon
**- Manufacturier de portes et
fenêtres depuis 1917**

Riofix Inc.

Tél. : (819) 962-5131
reno@riofix.com
www.riofix.com

- Entrepreneur en rénovation et entretien
- Résidentiel et commercial
- Pose de moulure, plinthe et ogee
- Pose de tout type de plancher
- Peinture intérieure
- Rénovation extérieure (patio, clôture)
- Réparations après sinistres, assurances
RBQ 8345-7366-18

Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329
www.entreprisescam.com
En affaire depuis plus de 20 ans !

- Entrepreneur général en rénovation
- Démolition de hangars
- Enveloppe extérieure de bâtiment
- Maçonnerie
- Menuiserie

Plomberie Chauffage Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577
- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur
Tél. : (514) 322-6844
Autre tél. : (514) 482-7999
info@pavco.ca
www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amiante
- Excavation des sols contaminés
- Enlèvement de Pyrite

Manufacture de matelas Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux,
suite 102
Montréal (QC) H2H 2A8
Tél. : 514-524-2644
www.matelasselection.com
Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas
Rabais additionnel pour de grandes quantités
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)
Plus de 85 années d'expérience
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.
Accessoires de protection contre les infestations disponibles
Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

Entretien R J

Tél. : 450-252-5461
entretienrj@otmail.com
- Résidentiel, commercial, institutionnel
- Joint et peinture

3 E Électrique Inc.

Tél. : 819-779-7850
Cellulaire: 819-775-6720
Télec.: 819-281-2210
Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
- Jeune, professionnelle et dynamique
- Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
- Réaménagement ou nouvelle installation
- Service de dépannage et d'urgence
- Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques
RBQ: 8340-8658

Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments
Tél. : (514) 288-2602
Cell. : (514) 743-0229
- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente
- Commercial, résidentiel et multi-logements
- Rapport détaillé complet, avec photos
- Service courtois et professionnel
- Plus de 20 ans d'expérience

Maçonnerie St-Arnaud 2008 Inc (Secteur Trois-Rivières)

Tél. : 819-609-2933
- Résidentiel et commercial
- Bâtiments neufs et usagers

Immo-Spec St-Eustache - Repentigny

Tél. : (514) 515-3880
Tél. : (514) 652-2157
daniel.pepper075@sympatico.ca
- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides
- Lanaudière



- » Enveloppe extérieure (briques, pierres, restauration et autres)
- » Menuiserie extérieure (balcons, fenêtres, descente de sous-sol et autres)
- » Démolition de hangars

450.928.2329
WWW.ENTREPRISESCAM.COM



**Les Entreprises
Cam Construction inc.**
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
20 ANS D'EXPÉRIENCE!

Région de l'Outaouais

Assurances

Assurancia

Sacha Bergeron
819-663-6969, poste 235
sbergeron@assurancia.ca
- Assurance propriétaires fonciers (résidentiel et commercial) à taux compétitifs
- Autres assurances : auto, habitation, moto, V.R.
- Faisant affaire avec au-delà de 20 assureurs
- Mode de paiement flexible

Huissier de justice

Waters & Associés

Huissier de justice
Tél. : (819) 595-5999
waters@watershuissier.ca
- Nous desservons la région de l'Outaouais
- Régie du logement, petites créances, vente, saisie, constat

Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

573 Blv. Maloney est,
Gatineau (Qc) J8P 1E9
Sans frais : 866-663-9011
Télec. : (819) 663-2178

9-850 Ave. Industriel,
Ottawa (Ont) K1G 4K2
Tél. : (613) 736-7463
Télec. : (613) 736-8813

Contactez Denis Doyon
www.roberge1917.com
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

Rénovation

Système Paul Davis

Rock Gauthier
1-877-702-4040
info@spdoutaouais.ca
- Rénovation
- Construction
- Restauration après sinistre
- Nettoyage service 24hrs

Prochaines formations :

MONTREAL

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

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

QUÉBEC

Mardi le 26 janvier 2010,
à partir de 19h

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

GATINEAU

Mardi le 2 février 2010,
à partir de 19h

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

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



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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.

L'APQ en fait toujours plus pour les propriétaires!

Rabais sur la peinture pour les membres APQ en Floride

Comme plusieurs de nos membres ont fait le choix d'investir en Floride, tant pour leurs besoins personnels qu'à titre d'investisseurs immobiliers, nous avons négocié une entente avec un fournisseur de peinture de l'état de la Floride. C'est ainsi que les membres de l'APQ peuvent maintenant bénéficier d'une entente avec le distributeur de peinture « Glidden Professional » (anciennement Akzo Nobel).

Vous pouvez maintenant profiter d'un escompte entre 35 et 45% sur la plupart des produits de peinture, ainsi qu'un escompte sur les accessoires.

Pour la gamme de peinture « Diamond » l'escompte accordé est de 20%.

Pour tout renseignement supplémentaire, vous pouvez joindre votre conseiller APQ ou contacter Madame Astrid J. Clopman au 561-842-4608.

N'hésitez pas à profiter de ce nouvel avantage et du soleil!



Association des
propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org



La **FORCE**
du **REGROUPEMENT**

c'est **payant!**

Publi-reportage : Apparto.ca, un site spécialisé dans la location d'appartements

Mais non ce n'est pas encore un autre site de logements !

Ce site se distingue des autres, comment ?

- Apparto a été conçu par un propriétaire pour les propriétaires, un concepteur qui se base sur les besoins et l'expérience de ce qu'il a vécu et vit encore.
- Apparto est optimisé exclusivement pour la location d'appartements, plus besoin de trier les différents types de logement.
- Apparto est entièrement gratuit puisqu'il est né de la volonté d'aider les propriétaires.
- Apparto est facile à

consulter pour ceux qui cherchent des appartements. De nombreuses heures de développement ont été consacrées pour simplifier la période de location autant pour les propriétaires que les locataires.

- Géolocalisation de l'appartement et possibilité de mettre de nombreuses photos gratuitement. Les questions les plus courantes concernent l'adresse de l'appartement pour savoir où il est situé et connaître quels sont les services à proximité. La carte en ligne permet rapidement aux locataires de localiser l'adresse de

l'appartement. Ensuite, les photos permettent de juger si l'appartement leur convient et si une visite s'impose. C'est comme une pré-visite en ligne !

- Apparto est flexible pour la gestion des annonces. En un seul clic, vous pouvez annoncer ou retirer vos annonces sans création de compte. Plus d'appels après la location de votre logement car l'annonce est retirée immédiatement.
- Et pourquoi ne pas se servir de vos réseaux sociaux tels que Facebook ou Twitter? Apparto vous offre cette possibilité : trouver des locataires de confiance

en exploitant son propre réseau de contacts.

- Apparto donne accès à une adresse unique donc vous pouvez jumeler votre annonce Apparto à d'autres médias. Par exemple, cela permet de continuer d'utiliser les journaux, babillards ou autres sites Web et de leur ajouter les qualités uniques d'Apparto.

Visitez le site Internet à l'adresse <http://www.apparto.ca/> pour en apprendre davantage et annoncer vos logements !

APPARTO.ca

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%
de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.
Ref. #761447
1 888 Bétonel
www.betonel.com

SANY 50th Anniversary
Pierre Lalande
Conseiller expert

PRODUITS SANITAIRES ET ÉQUIPEMENTS D'ENTRETIEN

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

Courriel : pierre.lalande@sanyinc.com

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

Achat | Refinancement | Résidentiel | Multi-logements | Commercial

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

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

ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS	SERVICES
 PN inc. dpn@acoustiquepn.ca www.acoustiquepn.ca	 VINACOUSTIK inc. info@vinacoustik.com www.vinacoustik.com
(514) 946-6299	

Mises en chantier d'habitations en novembre au Canada

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations au Canada est monté de 157 400 en octobre à 158 500 en novembre.

« Le rythme des mises en chantier d'habitations a continué de s'améliorer en novembre », a déclaré Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL. « Malgré le léger repli de la construction de logements collectifs le mois dernier, le nombre total de mises en chantier d'habitations a augmenté grâce à la forte hausse de la production de maisons individuelles. » Le total

de novembre est le plus élevé à avoir été enregistré cette année.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est accru de 0,7 % en novembre par rapport à octobre et se situe à 141 100. Il a fléchi quelque peu dans la catégorie des logements collectifs, où il est passé de 72 500 à 71 300, mais il a grimpé de 3,4 % et a atteint 69 800 dans celle des maisons individuelles.

Toujours en novembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a connu une hausse de 10 % au Québec, de 8,2 % dans les Prairies et de 6,2 % en Colombie-Britannique, mais il s'est replié de 8,3 % en Ontario et de 9,8 % dans

l'Atlantique.

On évalue à 17 400 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales pour le mois de novembre.



La valeur des permis de bâtir a augmenté de 18,0 % en octobre

La valeur des permis de bâtir a augmenté de 18,0 % en octobre pour

atteindre 6,1 milliards de dollars.

Cette croissance a été principalement attribuable à la hausse de la valeur des permis du secteur non résidentiel et aux intentions de construction de logements unifamiliaux.

Dans le secteur résidentiel, la valeur des permis a augmenté pour un troisième mois consécutif. Les intentions de construction résidentielle ont crû de 3,8 % pour atteindre 3,4 milliards de dollars. L'Ontario et le Québec ont été à l'origine de la majeure partie de la croissance observée à l'échelle nationale.

Dans le secteur non résidentiel, les municipalités ont délivré pour 2,7 milliards de dollars, en hausse de 42,4 %, après avoir connu une baisse de 9,2 % en septembre. Les permis de construction pour les trois composantes du secteur non résidentiel ont enregistré des augmentations en octobre.

La valeur totale des permis de construction a connu des hausses dans six provinces, l'Alberta et l'Ontario étant arrivés en tête.

Les municipalités ont délivré pour 48,3 milliards

de dollars de permis entre janvier et octobre, en baisse de 20,8 % comparativement à la même période en 2008.

Secteur non résidentiel : hausses dans toutes les composantes. Les intentions dans chacune des composantes du secteur non résidentiel ont augmenté en octobre.

Dans la composante industrielle, la valeur des permis a doublé pour atteindre 709 millions de dollars. Il s'agit d'une troisième augmentation mensuelle consécutive, laquelle provient des intentions de construction observées en Alberta, en Ontario et au Québec.

Après avoir connu quatre baisses mensuelles consécutives, la valeur des permis de construction d'immeubles institutionnels a augmenté de 50,9 % pour se chiffrer à 904 millions de dollars. La croissance s'explique principalement par les projets d'établissements d'enseignement en Alberta, en Saskatchewan, au Québec et en Colombie-Britannique. L'Ontario pour sa part a connu une hausse de la valeur des permis pour immeubles à vocation médicale.

La valeur des permis de construction commerciale s'est établie à 1,1 milliard de dollars, en hausse de 15,3 % par rapport à septembre. L'augmentation provient principalement des intentions de construction d'immeubles à bureaux et de magasins de détail en Ontario et d'entrepôts en Saskatchewan.



AVANT LA CHUTE DU MERCURE

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

REMPLACEZ VOTRE ANCIENNE FOURNAISE AU MAZOUT

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

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

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



Division de : Groupe Énergie BDL inc.

josephelie.com

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