

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 4

Avril 2008

# Le Propriétaire

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

## La neige ne ralentit pas la construction

### Quand un accès devient excès !

*Nouvelle chronique de  
Me Jean-Olivier Reed en page 9*

#### Mot de l'éditeur

Nous sommes parfois responsables  
des habitudes prises par nos locataires

Sometimes we are Responsible  
for some of our Tenants' behaviour

**NOUVEAU:** vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel ! page 7

# La neige n'a pas ralenti la construction au Québec en février

La construction résidentielle a fortement progressé en février 2008 dans les centres urbains du Québec de 10 000 habitants et plus, selon les derniers chiffres de la SCHL. La neige n'a pas influencé les nouvelles mises en chantier qui se sont chiffrées à 2 810 habitations, soit 50 % de plus qu'à la même période en 2007.

Il y a eu de bonnes augmentations des mises en chantier dans les plus

grandes municipalités mais les plus petits centres urbains ont régressé à ce niveau. Le moteur principal de la croissance en février provient de la RMR de Montréal. Dans ce territoire, on note 2 167 nouvelles fondations en février 2008 contre 1 262 en février de l'an dernier, ce qui représente une hausse de 72 %.

Les mises en chantier ont progressé dans les régions de Saguenay (+ 56 %), Trois-Rivières

(+ 21 %), mais ont reculé à Québec (- 32 %), Sherbrooke (- 10 %) et Gatineau (- 3 %).

Les logements collectifs ont fait toute la différence encore une fois dans les deux premiers mois de l'année 2008. Ces mises en chantier ont progressé de 67 % pour 2 082 unités en février dernier contre 1 243 en février 2007. Ce segment de mises en chantier a cru quatre fois plus que celui des maisons individuelles.

« Grâce à la vigueur du segment des résidences pour personnes âgées, qui représente 60 % des mises en chantier de logements locatifs, le nombre des habitations

de ce type commencées en février a plus que triplé par rapport à l'année dernière », explique Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Dans l'ensemble des RMR, les mises en chantier de logements collectifs ont aussi augmenté. Elles ont été en hausse dans les centres urbains de Saguenay, Montréal, Trois-Rivières, mais un repli a été constaté dans les villes de Québec, Sherbrooke, et Gatineau.

Même dans le segment des mises en chantier des maisons individuelles, on a enregistré une augmentation de 16 % pour toutes les RMR du Québec (728 en février 2008 contre 628 un an auparavant).



WWW.HYPOTECK.COM  
**HYPOTECK**  
 Courtier immobilier agréé **AVANTAGE**

LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE SERVICES HYPOTHÉCAIRES

Nous n'avons pas que les meilleurs taux

SPÉCIALISÉ DANS LE PRÊT COMMERCIAL RÉSIDENTIEL ET MULTI-LOGEMENTS

Application sécurisée en ligne

MEMBRE DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

L'expérience de nos agents à votre avantage !

LAURENT BILODEAU | CORRESPONDANT PEOPLES TRUST POUR LE QUÉBEC

WWW.HYPOTECK.COM | 514.567.7776

Peoples Trust

BBB APCA

**FIBROBALCON INC.**

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

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

Depuis 1963

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

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

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

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

R.B.Q. 8271-5921-48

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

ROGER Chayer PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer  
 alain.chayer@plombierchayer.com

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

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

**HOPEM**  
 www.hopem.com

# La construction enregistre un nouveau sommet en 2007 au Québec

Toute une année 2007 pour la construction au Québec, avec un volume de travail annuel de 126,4 millions d'heures, correspondant à 2 % de plus que l'année précédente. Les chiffres complets de la dernière année ont été diffusés par la Commission de la construction du Québec.

Ce volume d'heures travaillées fracasse un nouveau record en 30 ans et coïncide avec un nombre de 137 450 salariés ayant été actifs au cours de 2007, soit le niveau le plus élevé depuis 1977.

C'est le dernier trimestre de 2007 qui a permis de provoquer ce sommet de la construction au Québec. Selon les données de la CCQ, on enregistre 34,6 millions d'heures travaillées dans cette période de fin d'année en comparaison avec 32,2 millions pour la même période en 2006.

Les secteurs institutionnel et commercial se classent à la tête du peloton pour ce nombre d'heures travaillées en 2007, avec une

particulièrement des investissements dans les secteurs public et privé.

## Des chantiers importants

connu un recul du volume d'heures travaillées dans les régions de Mauricie-Bois-Francs et Québec.

Les régions du Bas-St-Laurent-Gaspésie et l'Estrie ont connu de légères augmentations respectives de 2 % et 3 %, en comparant toujours l'année 2007 à l'année 2006. Une activité soutenue a été constatée dans le Grand Montréal et sur la Côte-Nord.



## Un besoin de travailleurs

L'alarme n'est pas sonnée pour la première fois par les organismes de la construction, à l'effet qu'il y aura un manque flagrant de travailleurs de la construction pour les prochaines années au Québec. La CCQ estime pour sa part à environ 14 000 travailleurs de plus qu'on aura besoin annuellement au cours des trois prochaines années, pour faire face à la croissance de l'activité et les départs pour diverses raisons dont la prise de retraite.

croissance de 6 % sur l'année précédente, pour 63,1 millions d'heures. Le secteur résidentiel a été bon également, avec une hausse de 4 % des heures travaillées, dépassant même les pronostics de la CCQ, avec un total de 27,1 millions d'heures.

Dans le secteur des travaux de génie et voirie, on a constaté une progression de 2 %, mais on a connu moins d'heures dans le bâtiment industriel, avec un repli de 16 % en comparaison avec l'année 2006.

Pour 2008, la CCQ prévoit une autre hausse des activités dans la construction au Québec, alors qu'on pourrait dépasser les 128 millions d'heures travaillées. Il s'agirait d'un nouveau sommet. Cette hausse proviendrait

Après deux années consécutives à la baisse, l'important chantier du complexe hydroélectrique Eastmain-1A-Rupert, le volume de travail a connu un spectaculaire regain de 66 % en 2007. D'autres chantiers importants ont connu des hausses du volume d'heures travaillées, en ne citant que le projet d'interconnexion électrique avec l'Ontario dans la région de l'Outaouais, les projets miniers en abitibi-Témiscamingue, et au Saguenay-Lac-St-Jean avec la construction de l'usine de traitement des brasques de Rio Tinto Alcan.

Par contre, ailleurs dans la province, on a



**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**




**Indicateurs de sortie**

**Nouveaux appareils**

Indicateur de sortie à DEL



**95% économies annuelles moyennes**

Subvention de

**16\$** / indicateur

**Appareils existants**

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL



**95% économies annuelles moyennes**

Subvention de

**4\$** / ensemble

**Saisissez l'opportunité. Profitez du programme**

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

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



Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

**L**a gestion des relations que nous avons avec nos locataires peut faire une différence dans l'attitude que ceux-ci peuvent développer dans une période de temps.

Nous avons pris bien soin de vérifier notre futur locataire, de signer un bail bien complété, tout en prévoyant un règlement de l'immeuble qui a fait l'objet d'une entente bien précise avec notre locataire. Par contre, de nouvelles

## Nous sommes parfois responsables des habitudes prises par nos locataires

habitudes de nos locataires pourraient être créées, à partir de notre gestion quotidienne.

En voici quelques exemples. Le locataire sait qu'il doit payer son loyer le premier de chaque mois, mais vous acceptez assez facilement un premier retard, peut-être un deuxième et peut-être plus, avant de signaler votre opposition. De laisser traîner une telle situation pourrait vous causer préjudice et si vous auriez agi rapidement avec votre locataire fautif, il n'y aurait peut-être pas eu de récurrence de sa part.

Lorsqu'on donne des chances à quelqu'un, on lui donne aussi la possibilité de changer ses habitudes.

Votre locataire et vous, avez signé un bail qui précise bien que le déneigement des escaliers et balcons du logement sont la responsabilité du locataire. Par

contre, vous voulez rendre service en faisant le travail vous-même régulièrement sans le signaler précisément à votre locataire.

Le locataire n'a pas le droit de stationner sur votre terrain, mais verbalement vous lui permettez de le faire. Même si cette permission n'est pas sur papier, vous pourriez avoir des problèmes avec la Régie du logement si vous décidiez de lui enlever ce privilège, alors que vous auriez créé un droit acquis.

Aussi, il est important d'être vigilant lorsqu'un de vos locataires ne respecte pas une clause du bail ou du règlement de l'immeuble. En agissant rapidement, vous limitez les dégâts qui pourraient survenir et souvent, le locataire fautif s'ajustera à votre demande, sachant très bien qu'il doit composer avec un propriétaire à l'ordre.

On dit souvent que la vigilance est très importante dans la location

d'un logement mais elle est aussi très importante dans la gestion quotidienne des relations avec nos locataires. Il faut agir rapidement lorsqu'une clause du bail n'est pas respectée, car on pourrait être responsable des habitudes nouvelles de nos locataires, lesquelles pourraient nous causer préjudice, et dans certains cas, de sérieux préjudices. Pour toutes questions, surtout avant d'agir, communiquez avec nos services juridiques.

## Sometimes we are Responsible for some of our Tenants' behaviour

**T**he kind of management of the relations we have with our tenants may make a difference in the attitudes that these may develop over a period of time.

We have taken good care to verify our future tenant, to sign a well-completed lease, all this while setting rules for the dwelling resulting from a clear and precise agreement with our tenant. Nevertheless, new attitudes could come into being on the part of our tenants as a result of our daily management [of things].

Here are a few examples. The tenant knows that he has to pay his rent on the first day of the month. If, however, you easily accept a first delay, and then perhaps a second one and even more, before signalling your opposition. Neglect of such a situation could cause you prejudice and if you would have acted rapidly with your defaulting tenant there might not have been any recidivism on his part.

Whenever one gives a second chance to someone, one also gives him the possibility to change his behaviour.

Your tenant and you have, for instance, signed a lease that clearly states that snow clearance of the stairways and balconies of the dwelling are the responsibility of the tenant. Nevertheless, you like to make yourself useful and you regularly do the work yourself without exactly telling your tenant.

The tenant has no right to park his car on your property, but verbally you allow him to do so. Even if there is no permission on paper you could have problems with the Régie du logement, later-on, should you decide to abrogate this privilege to him because you would have created an established right.

It is also important to be vigilant

whenever one of your tenants does not respect a clause of the lease or of the rules of the house. By acting quickly you can limit the damage that can occur and often the defaulting tenant will accept your request knowing very well that he is dealing with a strict landlord.

It is often said that vigilance is very important while renting an apartment but it is also important to be vigilant in the daily organization of our relations with our tenants. One has to act rapidly whenever a clause of the lease is not respected anymore because one could become responsible for the new behaviour of our tenants which could, in its turn, cause us prejudice and, in certain cases, serious prejudice. For all questions, especially before acting, contact our legal services.

Volume 24, numéro 4  
Avril 2008

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

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

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

**Impressions**  
Payette & Simms

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**  
Martin Messier

**Responsable du journal**  
Berthold Lévesque

**Surintendant:**  
Jean Côté

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos  
François Lemay  
Solange Litalien

**Personnel de bureau**  
Céline Achambault  
Monica Popescu  
Angénie Inelus

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

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org



Me Robert Soucy et Mme Estelle Fabre.

### La formation sur les pièges de la location a été très intéressante pour les propriétaires

Un grand nombre de propriétaires de logements locatifs résidentiels, membres de l'APQ, ont apprécié la dernière formation qui portait sur les pièges de la location, et qui se tenait à l'Auberge Universel à Montréal.

Le conférencier était Me Robert Soucy, conseiller juridique à l'APQ, qui possède une large expérience en droit locatif, et il était secondé par Mme Estelle Fabre, responsable du bureau de

l'Association à Repentigny.

Les propriétaires présents à la rencontre ont pu apprendre comment se protéger lors de la location des logements, et ce à partir de l'annonce à louer dans les journaux jusqu'à la signature du bail.

Rappelons que les formations de l'APQ se déroulent à « guichet fermé », avec une popularité sans précédent. Ces formations sont gratuites pour les membres.



## Humidité Contrôle

La solution à l'humidité

madesla

### La solution à l'humidité!

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

Pour ces problèmes, nous avons la solution!

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

Notre procédé est permanent, unique et très efficace!



Pour obtenir un essai gratuit

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

**Christian Laliberté**

**450.652.9419**

info@humiditecontrole.ca



[www.humiditecontrole.ca](http://www.humiditecontrole.ca)



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

**(450) 581-8999**



Association des  
Propriétaires du Québec



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

# Gatineau devrait connaître une autre bonne année dans l'immobilier en 2008

**L**a SCHL a rendu public un nouveau rapport sur le marché de l'habitation au Québec, avec des chiffres qui s'inscrivent dans le premier trimestre de 2008.

D'entrée de jeu, si on parle du territoire québécois, on devrait

enregistrer un total de 46 500 mises en chantier au cours de la présente année et on parle de diminution cependant pour l'année 2009, pour se situer à environ 45 000 mises en chantier.

Pour toutes les régions, y compris Gatineau, les conditions

économiques et démographiques ont favorisé l'achat d'une maison en 2007, et ça devrait se continuer au cours de la présente année.

La construction de logements collectifs demeure forte et elle représentera une progression du total des mises en chantier durant les prochains mois. Le marché de la revente continuera d'être bon.

Enfin, dans tous les grands centres urbains du Québec, le

Le prix moyen d'une maison devrait être de 185 000 \$ en 2008, soit une hausse de 1,4 % sur l'année précédente, selon les chiffres fournis par la Chambre immobilière, et à partir des ventes inscrites dans le Service InterAgences (S.I.A.).

Les propriétaires de Gatineau devraient connaître un taux d'inoccupation de 3 % en octobre 2008 pour leurs logements

**La construction de logements collectifs demeurera forte et représentera une progression du total des mises en chantier durant les prochains mois.**

taux d'inoccupation continuera d'augmenter.

### Le cas de Gatineau

En 2007, il s'est construit 2 788 logements individuels et collectifs dans la RMR de Gatineau (selon les données de la SCHL), et pour 2008, on devrait connaître une certaine diminution de mises en chantiers dans tous les segments, pour se situer à environ 2 500, et on tente même des prévisions pour 2009, avec 2 400 mises en chantier.

comparativement à 2,9 % en 2007. Le loyer moyen devrait se situer à 670 \$ mois (toutes catégories de logements), et en octobre 2008, la SCHL mentionnait que ce même loyer était de 662 \$.

Enfin, comme c'est le cas à Montréal en particulier, les résidences pour personnes retraitées intéressent grandement les constructeurs, et dans la région de Gatineau, cette fièvre continuera à se faire sentir au cours des années 2008 et 2009.

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

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

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



MARC LACHANCE  
Directeur de division  
Téléphone : (819) 243-6437  
marc.lachance@groupeinvestors.com



\* Services de conseil en investissement (C.I.) et en planification successorale (P.S.) offerts par un Fidejussor. Pour plus d'information, contactez le Service Clientèle de la SCHL. \*\* Produits et services d'assurance offerts par des compagnies d'assurance. \*\*\* Produits et services d'assurance offerts par la Caisse d'Épargne de la région de la Capitale-Nationale.

## Décoration

### Décor Pink

Sylvie Bergeron  
Tél. : (819) 777-6445  
1630, chemin Pink, Gatineau  
www.decorpink.ca

- Résidentiel et commercial
- Tapis et vinyle coussiné
- Céramique et tuile
- Stores, rideau, bois franc, papier peint, couvre-lit, et douillettes
- Et plus encore...

## 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

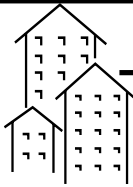


Karen Côté  
Conseillère autonome -  
Conseillère en sécurité financière


420, boul. Maloney Est  
Bureau 101  
Gatineau (Québec) J8P 7N0  
Tél. : 819 649-1016, poste 20  
1 866 649-1016  
Télééc. : 819 649-2316  
karen.cote@sfl.qc.ca  
www.maconseillere.ca

- Une planification globale qui comprend :
- Protection du patrimoine familiale (en cas de décès, d'invalidité, de maladies graves)
  - Financement hypothécaire
  - Préparation du transfert entre génération
- Il m'est toujours agréable de partager mon savoir ainsi que celui des associés experts (Fiscaliste et Planificateur Financier) du cabinet dont je fais partie.



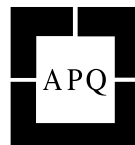


# Propriétaires




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

### (819) 771-5224



Association des  
Propriétaires du Québec



**Imaginez une hypothèque**  
Conçue pour vous...

Travailleurs autonomes	Refinancement	Propriétés à Revenus
Contracteurs / Auto construction	Achat	Renouvellement <b>sans frais</b>

Tous les produits, les meilleurs taux...  
Service rapide, Efficace, convivial et bilingue.

Pour info composer le 819-772-2442 1-866-894-2442 poste 11

Visitez mon site **iPotek.ca**

87 Blvd. Montclair, Gatineau, QC

## Les reventes résidentielles ont rebondi en février grâce à la copropriété dans le Grand Montréal

**S**elon les données du système MLS de la Chambre immobilière du Grand Montréal, les ventes de propriétés, toutes catégories confondues, ont connu une hausse de 3 % en février 2008 comparativement avec la même période l'an dernier. La hausse a été provoquée principalement par la copropriété dont la hausse des transactions a

atteint 18 % pour la même période.

« Après avoir été éprouvée en janvier, la confiance des consommateurs québécois en février est de retour à un niveau presque équivalent à celui enregistré en 2007. La baisse des taux d'intérêt à court terme a assurément favorisé ce regain de confiance et représente une excellente nouvelle pour le marché immobilier », a indiqué Michel Beauséjour, FCA,

chef de la direction de la CIGM.

En février 2008, on devait donc enregistrer 4 500 transactions par l'entremise du système MLS, comparativement à 4 379 en février 2007.

La CIGM laissait savoir : « Que sur le plan géographique, l'île de Montréal a enregistré la meilleure performance avec une progression de 9 % du nombre de transactions en février. La Rive-Sud (+ 5 %) et le secteur de Vaudreuil-Soulanges

(+ 4 %) ont également emboîté le pas avec une croissance du nombre de ventes de 5 % et 4 % respectivement. Par contre, dans la banlieue nord, le marché de la revente a été moins actif que l'an dernier avec une baisse de 4 % à Laval et de 6 % sur la Rive-Nord.

Enfin, au 29 février 2008, le nombre d'inscriptions en vigueur était en baisse de 3 % par rapport à la même date en 2007 avec 25 177 propriétés à vendre.

**Nouveau !**

**Recevez  
votre journal  
par courriel**

L'APQ vous offre un nouveau service. À titre de membre, vous avez maintenant la possibilité de recevoir votre journal par courriel plutôt que par la poste.

En effet, suite à la demande de plusieurs membres APQ, nous avons décidé de livrer par courriel une version électronique du journal Le Propriétaire. Parmi plusieurs avantages, il y a notamment la rapidité de livraison, la possibilité de conserver facilement chaque édition pour la consulter plus tard au besoin, et il ne faut pas négliger les nombreux bénéfices du point de vue environnement.

Pour recevoir votre copie du journal Le Propriétaire par courriel, vous n'avez qu'à faire parvenir un courriel à [journalelectronique@apq.org](mailto:journalelectronique@apq.org).



**BÉTONEL** MD  
le vrai magasin de peinture

**Offre spéciale**

**35%**  
de rabais sur toutes nos peintures  
de première qualité

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

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

1 888 Bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)



Me Robert Soucy

## Lors d'une reprise de logement, l'indemnité à payer peut être très élevée pour les personnes âgées

**L**e régisseur, lors d'une reprise de logement, a discrétion pour accorder au locataire évincé une indemnité égale à ses frais de déménagement.

Aussi, il peut fixer les conditions qu'il estime juste et raisonnable. Toutefois, il ne peut accorder des dommages et intérêts au locataire puisque le propriétaire exerce un droit légitime et qu'il ne commet aucune faute dans l'exercice de son droit.

### Le droit

Le code civil du Québec prévoit les pouvoirs du régisseur lors d'une

reprise de logement :

Art. 1967 C.c.Q. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

La jurisprudence majoritaire à la Régie du logement accorde en moyenne une indemnité équivalente à deux ou trois mois de loyer au locataire évincé. Un jugement rendu par le juge Dansereau

de la Cour du Québec a établi les critères suivants et ce jugement est très souvent cité par la Régie du logement. Certains critères doivent être pris en considération pour fixer le montant de l'indemnité dont l'âge du locataire, sa condition physique, la durée de sa période d'occupation du logement par le locataire, son enracinement au logement et la valeur de son mobilier<sup>1</sup>.

### L'exception au principe

En principe, l'indemnité à payer au locataire se situe en général entre 2 ou 3 mois de loyer. Toutefois, la jurisprudence nous enseigne qu'il faut considérer l'âge du locataire, sa condition physique et la durée de sa période d'occupation.

Les personnes âgées font exception au principe précédemment mentionné. La jurisprudence considère que dans les cas où les personnes sont âgées de plus de soixante quinze (75) ans et qu'elles occupent leur logement depuis vingt-cinq (25) ans et plus leur logement, l'indemnité à payer sera supérieure à 2 ou 3 mois de loyer.

La Régie considère que la reprise du logement force les locataires à subir un déménagement forcé et non désiré. Dans les cas des

personnes âgées, la durée de l'occupation et leur enracinement dans le quartier où elles ont habité depuis longtemps doivent être considérés dans l'octroi d'une indemnité. Souvent, les personnes âgées ont une mauvaise condition physique qui les empêchent d'emballer leurs biens d'une façon adéquate. Le propriétaire devra assurer les coûts supplémentaires du déménagement.

Le fait de déménager, de changer de quartier, peut être traumatisant pour les personnes âgées et leur causer un grand stress. Avec les années d'occupation, les personnes âgées ont développé des habitudes de vie et leur déménagement représente un grand choc.

### L'indemnité à payer

L'indemnité dans le cas de personnes âgées peut se situer entre 2500 \$ et 2800 \$ en moyenne. Plusieurs décisions de la Régie du logement accordent une compensation équivalente à trois mois de loyer plus les frais de déménagement<sup>2</sup>. Certaines décisions vont chiffrer l'indemnité à payer au locataire le jour du départ du logement<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> C.Q. 500-02-06381-980. Juge L.Dansereau;

<sup>2</sup> R.L. 31 020107 051G;

**RE/MAX**  
ROYAL (JORDAN) INC.  
Courtier immobilier agréé  
Franchisé indépendant et autonome  
de RE/MAX Québec inc.

Plus qu'un agent...  
Une conseillère,  
une négociatrice,  
votre  
partenaire!

**Joanne Clouette, M.B.A.**  
Agent immobilier affilié

Spécialisation :  
immeubles à revenus

**514.726.5516**  
jclouette@royaljordan.com

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

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

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

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

De la prise à en ligne



## Quand un accès ...

Lors de la négociation d'un bail de logement, la clause «accès à la cour» est souvent accordée au locataire du premier palier sans aucune restriction autre que le crochet préétabli dans la formule du bail. Malheureusement, cette clause cause actuellement des maux de tête à de nombreux propriétaires notamment quand les locataires prennent l'initiative de procéder à diverses installations dans cette cour (Piscine, gazebo, barbecue, voiture etc...).

S'enclenche alors un processus d'avis et de mise en demeure au locataire et éventuellement une demande à la Régie du logement. Et puisque les délais d'audition à la Régie du logement sont souvent assez longs, le locataire pourra profiter de sa piscine tout l'été. En effet, aussi étonnant que cela puisse paraître, une fois la piscine installée, le propriétaire ne peut se faire justice lui-même et enlever la piscine sans avoir obtenu au préalable, une ordonnance judiciaire. S'il le fait, il s'expose à une demande en dommages-intérêts et une diminution de loyer du locataire.

En effet, les propriétaires auraient tort de croire que le simple crochet dans le bail explique aux locataires ce que son accès lui donne droit de faire ou de ne pas faire et avec qui il doit partager ce droit.

En principe, lorsque l'on parle de droit d'accès, celui-ci fait généralement référence à un droit de passage vers la ruelle ou un droit

d'utilisation temporaire et partagé souvent avec le propriétaire, de la cour arrière. En principe, ce droit ne prévoit pas le droit de procéder à aucune installation quelle qu'elle soit. Plusieurs locataires ne connaissent pas ce qu'implique leur droit d'accès puisque la volonté du propriétaire, à cet égard, n'est pas décrite dans le bail.

Dans une jurisprudence récente<sup>1</sup>, une régisseuse disait que: « Dans le bail, le locataire a accès au terrain et ce, sans restriction. Il a d'ailleurs une assurance responsabilité. Le locateur devra envoyer un avis de modification de cette condition du bail s'il ne veut plus qu'il y ait de piscine.»

En fait, si l'accès n'est pas



Me Jean-Olivier Reed

## devient excès !

restreint d'aucune manière dans le bail, il laisse le libre choix au locataire de procéder à l'installation d'une piscine ou autre installation. Le propriétaire devra passer par la modification du bail pour interdire les piscines vu que dans le bail, le droit d'accès ne l'interdit pas spécifiquement.

À ce titre, on comprend que ce jugement pourrait ouvrir la porte à des abus de la part des locataires et nous espérons que cette jurisprudence ne sera pas nécessairement suivie dans l'avenir.

Néanmoins, il est primordial d'analyser en détail les modalités du droit d'accès que vous voulez octroyer au locataire dans le bail

afin de déterminer ce qu'il aura le droit de faire, et surtout, ce qu'il n'aura pas le droit de faire sans quoi, les propriétaires s'exposent à l'incertitude et à la libre action de leurs locataires.

### Accès à la cour:

On entend par accès à la cour, utilisation partagée avec le propriétaire (ou tout autre personne désignée) et non exclusif de la cour arrière (décrire les lieux accessibles). Cet accès permet au locataire de l'utiliser pour ses fins personnelles ou sa famille (et/ou pour la traverser pour accéder à la ruelle). En aucun temps, il lui sera permis d'y ériger des constructions, installer une piscine ou spa, accessoires de jardin ou plantations, ni d'entreposer ou de stationner aucun véhicule, remorque ou roulotte ou quoi que ce soit sans le consentement écrit du locateur.

La tolérance du locateur d'une situation, même pendant quelques semaines, pour quelque raison que ce soit, ne constitue en aucun cas un consentement et le propriétaire ne peut consentir que par écrit.

Il est entendu que le propriétaire pourra accéder en tout temps, sans avis à la cour et y faire quelques constructions ou aménagements que ce soit, en autant que le droit d'accès du locataire ne soit pas complètement impossible à exercer.

<sup>1</sup> Marie-Louis Lehoux c. Gilbert Tremblay  
16-060707-003G



**Obtenez le logiciel intelligent pour vos enquêtes de crédit !**

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





Berthold  
Lévesque

## Un hiver difficile pour les propriétaires

**U**n hiver québécois presque sans précédent, alors qu'on a

connu des records de précipitations de neige sur toutes les régions du Québec, particulièrement dans la grande région de Montréal. La neige a provoqué des effondrements de toitures, provoquant même la mort de personnes.

La Régie du bâtiment du Québec a émis des communiqués invitant les citoyens à beaucoup de prudence et de prévention avec les accumulations sur les toitures des immeubles. La RBQ a tenu à rappeler qu'à la suite des accumulations de neige importantes de cet hiver, que la glace et la neige accumulées

peuvent provoquer l'affaissement des toitures et des balcons.

Elle a rappelé également que la neige et la glace en bordure des toits à versants peuvent aussi représenter un danger pour les personnes qui circulent près des bâtiments.

La Régie recommande fortement

accumulations de neige et de glace, et s'il y a urgence, voir à prendre les mesures pour que les lieux soient sécurisés rapidement.

Si les toitures doivent être déblayées, la Régie du bâtiment recommande aussi de faire affaire avec des entreprises qui ont les équipements sécuritaires pour

d'exécuter les travaux eux-mêmes.

« Le déneigement d'une toiture comporte des risques pour la sécurité des personnes sur le toit ou aux alentours. La proximité d'installations électriques représente un risque supplémentaire. En outre, il est recommandé de laisser une mince couche de neige sur la toiture afin de maintenir la membrane d'étanchéité en bon état », a laissé savoir la Régie du bâtiment du Québec.

La RBQ tenait à rappeler cependant que les toits sont quand même construits de manière à pouvoir supporter les charges de neige de nos hivers québécois, mais il faut être très vigilant si les accumulations de neige dépassent les 70 cm.

Aussi, des signes précurseurs, il en existe, à savoir si des problèmes de toiture vont se produire avec un affaissement possible. C'est le cas s'il apparaît des fissures sur les murs intérieurs ou si les portes intérieures coïncent.

L'Association des propriétaires du Québec s'unit également au message de la Régie du bâtiment en invitant les propriétaires de logements à être très vigilants, alors que ceux-ci sont responsables de la sécurité du public, et de leurs locataires.



aux propriétaires de faire vérifier leurs toitures pour connaître le degré de risques provoqués par les

exécuter de tels travaux. Plusieurs accidents sont déjà survenus avec des propriétaires qui ont entrepris

LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

SOLARCAN

CORP.  
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

**SALLE DE MONTRE:**  
111, RUE DE LAUZON, BOUCHERVILLE, QC  
TÉL. : (514) 877-6000 [WWW.SOLARCAN.COM](http://WWW.SOLARCAN.COM)  
LICENCE R.B.Q. : 8272-5847-48

1 866 249-3988

## Le marché de l'immobilier résidentiel peut être aussi intéressant en dehors de Montréal pour les grands investisseurs

e marché de l'immobilier peut être aussi intéressant en dehors de

**L** Montréal pour les grands investisseurs dans le multi-résidentiel s'intéresse à investir principalement dans la grande région de Montréal mais cette tendance se dirige dans les centres urbains moins peuplés au Québec mais qui représenteraient de bonnes occasions d'affaires.

Les taux d'inoccupation, la force de l'emploi, l'immigration, sont autant de facteurs qui peuvent influencer les décideurs dans ce secteur d'activités. Il est certain, qu'avec une population plus importante parmi les centres urbains de 100 000 habitants et plus, la région de Québec provoque une bonne partie de ces

investissements, après Montréal. Les chiffres sur l'état du marché proviennent de la SCHL, avec son enquête annuelle d'octobre 2007.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le taux d'inoccupation qui se situe présentement 2,9 %, connaît ainsi une sixième hausse depuis le creux de 2001.

La région de Québec connaît un taux d'inoccupation très bas avec 1,2 %, en enregistrant un premier redressement du marché depuis 2002. L'offre est relativement stable. Elle conserve une demande soutenue d'unités de logement par une forte croissance de l'emploi.

Comme à Montréal, la RMR de Gatineau a un taux d'inoccupation de 2,9 %, même si pour cette région, il s'agit d'un recul. La vigueur de l'économie est très

bonne. On connaît une faiblesse de la construction de logements locatifs traditionnels alors que la hausse du prix des loyers a été freinée par le surplus de logements accumulé depuis quatre ans.

Pour la RMR de Saguenay, il y a eu un recul du taux d'inoccupation qui se situe à 2,8 %, une troisième baisse consécutive depuis octobre 2004. Cette région connaît actuellement un marché du travail dynamique.

Une progression du taux

d'inoccupation a été constatée pour la RMR de Sherbrooke, un taux qui atteint maintenant 2,4 %. Le marché de l'emploi dans cette région métropolitaine a été moins robuste pour les jeunes, on a connu un ralentissement de l'immigration, avec le plus haut niveau d'inoccupation depuis l'année 2000.

Enfin, la région de Trois-Rivières a affiché un taux d'inoccupation très bas à 1,5 % même si on a constaté une hausse. Le marché de l'emploi a été moins dynamique pour les jeunes, et il y a plus de construction d'unités de logement.



### Décès de M. Guy Langelier

Monsieur Guy Langelier, un véritable pionnier de l'APQ, est décédé à l'âge de 82 ans, à la Cité de la Santé à Laval le 26 mars 2008, à la suite de maladie. M. Langelier a été représentant et conseiller à l'APQ depuis les débuts alors qu'il a oeuvré pendant près de 20 ans au sein de l'organisme. Il était un grand travailleur, et très près de ses clients, en offrant un service très professionnel. Il aura été actif jusqu'à la toute fin. Il laisse dans le deuil son épouse Mme Colette Otis, ses filles Dominique et Suzanne, ainsi que quatre petits-enfants et une arrière-petite-fille. Me Martin A. Messier, le président de l'APQ,

tient à offrir, en son nom personnel et au nom de tous les membres du personnel, ses plus sincères condoléances à la famille.



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

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

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

#### Avantages de la location

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

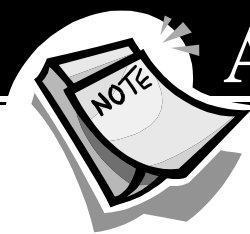
**Remise proprio**  
25 \$ par chauffe-eau  
à l'achat ou à la location

**1 877 666-0064**  
(sans frais)

hydrosolution.com

**HydroSolution**

Le spécialiste du chauffe-eau



### Acoustique de plancher

#### Finitec Canada

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

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

### Agents immobiliers

#### Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.  
St-Hubert (Québec)  
Courtier immobilier agréé  
Bur.: (450) 656-9000  
Cell.: (514) 992-4837

- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

#### 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

#### Normand Priest Nathalie Wilson

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

- Bénéficiez de 22 ans d'expérience en immobilier, secteur Rive-Nord
- Nous avons plusieurs acheteurs à combler
- Taux de commission de 4 % pour les membres APQ

#### Sylwia Czerwinska

Sutton Accès Inc.  
Tél.: (514) 727-7575  
Cell.: (514) 567-8892  
sczerwinska@sutton.com  
www.sutton.com

- Vendre, acheter, location, financement
- Taux réduits pour les membres de l'APQ

### Annonces

#### immobilières en ligne

#### Immo Axxess Real Estate

www.immoaxess.com

- Tarifs réguliers très avantageux
- Annoncez vous-même vos propriétés à louer ou à vendre
- Sans agent et sans commission
- Offre de lancement « annoncez gratuitement »

### 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

### Architecture (services intégrés)

#### GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918  
gha@videotron.ca

- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

### Armoires de cuisine

#### Armoires à Super Prix

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

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

### Assurances

#### La Personnelle

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

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

#### Georges Ouellette

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

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

#### Roméo Bessette & fils inc.

Depuis 1922, Assurances et services financiers  
Geneviève Trudeau, courtier en dommages  
Tél.: (450) 359-1472, poste 252  
Sans frais: (514) 591-6357  
gtrudeau@bessette-assurances.com  
- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

#### Services Financiers Le Cavalier inc.

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

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

### Avocats

#### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

### Baignoires

#### Spécial-T Baignoires

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

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

### Balcon

#### (rampes et escaliers)

#### Fibrobalcon Inc.

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

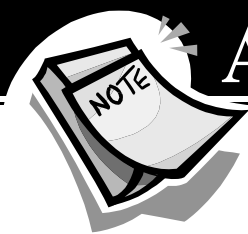
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

### Boîtes aux lettres

#### Boîtes aux lettres Riopel

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

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



### Calfeutrage

#### Étanchéité Totale

- Montréal: (514) 212-8121
- Rive-Sud: (450) 692-2394
- Télec.: (450) 692-0930
- Calfeutrage-étanchéité
- Imperméabilisation, membrane
- Problème d'infiltration d'eau
- Travaux en hauteur
- Travail professionnel
- Licence RBQ: 8151-0140-05

### Chauffe-eau

#### HydroSolution

- Le spécialiste du chauffe-eau
- Tél.: (sans frais) 1-877-666-0064
- www.hydrosolution.com
- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24/7
- Remise proprio

### Chauffage Climatisation

#### Joseph Elie Ltée

- Petro-Canada JEL
- Tél.: (514) 493-2900
- 1-888-335-0335
- www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

### Couvreurs

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

- 11435, 6e avenue, Montréal
- Tél. : (514) 722-7348
- Réfection, réparation, entretien
- 25 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

#### Atelier L. Perron Couvreur

- Montréal (Québec)
- Tél.: (514) 522-8888
- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
- Estimation gratuite, service 24 heures
- Spécialiste en réparation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
- Assurance responsabilité

#### 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

#### Excellente Toiture

- 3755 Croissant Oscar
- Brossard, Qc
- Tél: (450) 445-6209
- (514) 569-8841
- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23

#### Les Toitures L.G. Poulin enr.

- Tél.: (514) 327-9602
- Cell.: (514) 494-2578
- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

#### René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
- 9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

#### Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
- Cell. : (514) 703-6146
- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreur du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

### Dépistage

#### Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
- Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Recherche de biens saisissables
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

### Détection de gaz

#### RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490
- Sans frais: 1 (888) 466-0787
- admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

### Détective privé

#### Michel Corneau détective privé inc.

- Tél.: (514) 656-1825
- Tél.: (418) 649-1022
- Sans frais: 1-888-649-1022
- mcdp@videotron.ca
- www.michelcorneau.com
- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

### 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

#### Charara Électrique

- Maître électricien
- Plus de 20 ans d'expérience
- Tél/fax: (514) 342-4470
- Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- Alarme vol
- Inspection et certificat pour l'assurance
- Service d'urgence

#### Division 9168-6949 Québec Inc.

- Koveko Électrique**
- Tél.: (450) 589-4664
- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

#### Electrique Britton Ltée

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

### Entrepreneur général

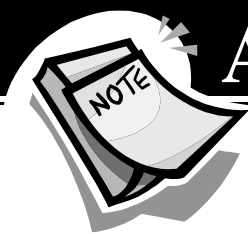
#### Technobrique inc.

- Tél.: (514) 977-8920
- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
- Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
- Plus de 30 ans d'expérience
- Estimation gratuite
- RBQ: 2625-4300-31

### Entretien (immeubles)

#### Les Services D'Entretien Scentral

- Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
- Tél.: (514) 739-6663
- www.scentral.ca
- info@scentral.ca
- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
- Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
- Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
- Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
- 10 \$ de rabais---- 10 \$ off



### Entretien général

#### ÉconoÉnergie

Michel Martin  
Tél.: (514) 690-8170  
michel@votreservice.net  
- Spécialiste en réparation de porte-patio et fenêtre  
- Élimination d'infiltration d'eau, buée, gel  
- Isolation, installation de coupe-froids  
- Fabrication et entretien de moustiquaires  
- Calfeutrage de portes et fenêtres

#### Les entreprises mdam

Tél. : (450) 691-6901  
Tél. : (514) 826-9894  
Cell. : (514) 234-0391  
m.d.a.m@hotmail.com  
- Maintenance résidentielle et commerciale  
- Gestion immobilière  
- Prix compétitif

### Environnement

#### Les Entreprises Fernand Bédard inc.

Tél.: (514) 633-9925  
- Entrepreneur général et spécialisé  
- Décontamination résidentielle  
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage  
- Décontamination de terrain  
- Divers travaux d'excavation  
- Licence RBQ: 2275-1523-58

#### Spheratest environnement

www.spheratest.com  
info@spheratest.com  
Tél.: (514) 522-5005  
Télec.: (514) 522-1397  
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement  
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols  
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante  
- Réhabilitation des terrains contaminés

### Exterminateur

#### Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector, Rosemère, Qc  
Tél.: (514) 731-3644  
- Commercial et résidentiel  
- Fiez-vous à des experts

### Gaz naturel

#### Service de gaz naturel Centre-ville inc.

Service 24 heures  
Benoît Bernier  
Tél.: (514) 323-4578  
Sans frais: 1-866-627-4578  
- Entretien et réparations  
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude  
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

### Génératrice (entretien)

#### Lagden

Tél.: (514) 333-8383  
www.lagden.com  
glenn@lagden.com  
www.lagden.com  
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

### Gestion immobilière

#### Gestion MRC

Service de location de logement  
Service de gestion immobilière  
www.gestionmrc.com  
info@gestionmrc.com  
Mathieu R. Charland  
(514) 945-3362  
- Location de logement, gestion des opérations, perception de loyer  
- Vérification de vos candidats potentiels  
- Service d'urgence  
**Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement**  
**Avantages spéciaux aux membre**

#### Le Winsor S.E.N.C.

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

#### NJK

Daniel Latendresse  
11555 boul. Pierrefonds, Mtl  
Tél.: (514) 886-8421  
- Gestion d'immeubles  
- Spécialisé aussi dans la rénovation

### Huissiers de justice

#### Philippe & 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

### Impôt fiscalité

#### Centre financier Carrefour

Planificateur financier  
Louis Robert  
Tél.: (514) 396-7788  
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans  
- Une heure gratuite de planification: membre APQ  
- Règlement de succession  
- Fiducie familiale  
- Assurance hypothécaire  
- Assurance santé

#### Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 505  
noel.hemond@investorsgroup.com  
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?  
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

### Informatique

#### Hopem inc.

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

### Inspecteurs bâtiment

#### Action Inspection

Anjou (Québec)  
Tél.: (514) 990-6329  
Sans frais: 1-866-990-6329  
- Inspection pré-achat/prévente  
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel  
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)  
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais  
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)  
René Vincent  
Tél.: (450) 444-5254  
info@centreieb.com  
www.centreieb.com  
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel  
- Témoin expert à la Cour

#### Inspec-Montréal

Tél.: (514) 915-5393  
rufiange@inspec-montreal.com  
www.inspec-montreal.com  
- Inspection de bâtiments  
- Résidentiel, commercial

### Lavage haute pression

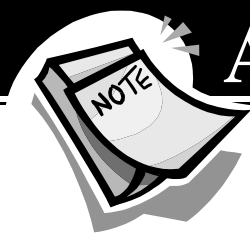
#### Aqua-Blast

Tél. : (514) 240-3553  
- Lavage haute pression  
- Produit biodégradable  
- Maison, véhicule, graffiti, etc.

### Location de logements

#### Innove Location

Claudya Généreux, présidente  
Tél. : (514) 699-9095  
claudya@innovedesign.com  
http://location.innovedesign.com  
- Agence de location avec banque de locataires  
- Service complet de location  
- Faisons faire nos enquêtes de crédit par l'APQ



### Location de véhicules

#### Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal  
 Tél.: (514) 522-6466  
 Téléc.: (514) 522-7706  
 www.locationlegare.com

- Location d'autos et camions
- Location de véhicules spécialisés
- Véhicules à vendre
- Véhicules récents

### Maçonnerie

#### B.L. Maçonnerie & fils

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

### Nettoyage de conduit d'air

#### A 1 Ventilation

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

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

#### BioVac System inc.

Montréal (Québec)  
 Tél.: (514) 990-9605  
 Téléc.: (514) 376-2117  
 info@biovacsystem.com  
 www.biovacsystem.com

- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

### Notaire

#### Me Eduardo Dias

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

### Peintre

#### Ghyslain Raymond

Entrepreneur peintre  
 Tél.: (514) 861-3530  
 Cell.: (514) 572-3822  
 webmaster@grouptel.com

- Peintre résidentiel, commercial, industriel
- Gypse, plâtre, etc...

### Peinture

#### Bétonel

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

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

### Planchers (couvre-planchers)

#### Décosurface en gros

#### Tapis du manufacturier en gros

333, rue Marien  
 Montréal-Est (Québec)  
 Tél.: (514) 645-5344  
 Richard Beauchamps  
 Cell.: (514) 502-5344

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

### Planchers de bois

#### Bois Franc Laurentides

Tél.: (450) 560-9777

- Résidentiel et commercial
- Sablage de plancher
- Pose de plancher

#### Planchers Décor Déco Surface

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

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

### Plomberie et chauffage

#### Plomberie Chayer

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

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

### Portes et fenêtres

#### Aluminium Atlanta inc.

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

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

#### Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)  
 Carole Vézina  
 Tél.: (866) 249-3099  
 sdm@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

### Prêts hypothécaires

#### Financière First National SEC

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

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

#### Hypotheca AC

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

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

#### Intelligence Hypothécaire

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

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

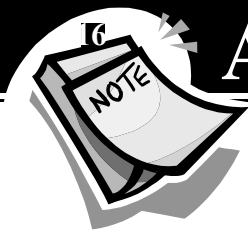
### Rampes et escaliers

#### Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184  
 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





### 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

### Réparation

#### Maintenance Canada

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

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

### Services financiers

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

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

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

#### Univesta

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

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

### Traitement des eaux

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

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

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

## When Access Becomes Excess

by Me Jean-Olivier Reed

While negotiating a lease for a dwelling, the access to the courtyard-clause is often conceded to the tenant on the first floor without any other restriction than what the pre-established formula says in the lease. Unfortunately, this clause actually causes big headaches to many landlords whenever tenants take the initiative to put diverse installations in this courtyard...be it a swimming pool, a gazebo, a BBQ, a car etc...

This is only the beginning of a process that starts with a notice given and a subpoena sent to the tenant and eventually a request made to the Régie du logement. And, since the delays for a hearing at the Régie du logement are often quite long, the tenant will be able to enjoy his swimming pool all summer long. In fact, however astonishing this may seem, once the swimming pool has been installed, the landlord may not take justice in his own hands and dismantle it without having received, beforehand, legal permission to do so. Should he do so anyway, he would expose himself to a request for repayment of damage done with interest and a

diminution of the tenant's rent.

In fact, landlords would be ill-advised to think that a simple formula in the lease tells the tenants that they can do as they wish with whomever.

In principle, when one speaks about access rights, one usually refers to a right of passage to the back alley or a right of temporary use of the backyard which is often shared with the landlord. In principle, this right does not imply the right to build any installation whatsoever. Few tenants understand the implications of their right to access because the goodwill of the landlord in this matter is not guaranteed by the lease.

In a recent jurisprudence<sup>1</sup>, a director of the Régie said that: « In the lease, the tenant has access to the yard and this without restriction. He is, moreover, covered by insurance for all eventualities. The landlord will have to send a notice of modification of this condition of the lease if he does not want there to be a swimming pool anymore ».

In fact, if access is not limited

whatsoever in the lease, it leaves the tenant free to proceed with the installation of a swimming pool or any other installation for that matter. The landlord will have to proceed with a modification of the lease in order to forbid the installation of swimming pools because the right to access in the lease does not specifically forbid it.

That is why one understands that this decision could open the door to all kinds of excesses and we hope that this jurisprudence will not necessarily inspire others in the future.

Nevertheless, it is of utmost importance to analyze in detail the forms of right to access that one wants to concede to the tenant in the lease in order to determine what he will be entitled to do, and foremost, what he will not be allowed to do. Without this, landlords are vulnerable to uncertainty and to uncontrolled actions of their tenants.

#### Access to the courtyard

By this we understand shared and non-exclusive use with the landlord (or with any other

designated person) of the backyard (one should describe accessible sites). Such access allows a tenant to use [the backyard] for personal or family reasons (and/or to use it to go to the back alley). Never ever will the tenant be allowed to build anything there, or to install a swimming pool or a spa, accessories for the garden or plantations. Neither will he be allowed to store or to station any vehicle, trailer or caravan or whatever without written consent of the landlord.

Tolerance by the landlord of a situation, be it only for a few weeks, for whatever reason, never means consent as the landlord can only concede something with a written consent.

It is clear then that the landlord will have access, at any time and without giving notice, to the courtyard where he can build or develop whatever he wants as long as the tenant's right to access will not have been made completely impossible to enjoy.

<sup>1</sup> Marie-Louis Lehoux vs. Gilbert Tremblay 16-060707-003G



# Les logements collectifs à la hausse partout au Canada



## Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

Selon la SCHL, 222 700 mises en chantier ont été constatées en février 2008 au Canada, alors qu'on en enregistrait 256 900 pour la même période en 2007.

« C'est grâce à l'importante hausse des mises en chantier de logements collectifs si l'activité a été vigoureuse en février », a déclaré Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL, en ajoutant: « Les excellents résultats enregistrés durant ce mois sont attribuables surtout à la production accrue de logements en copropriété, celle-ci faisant suite aux nombreuses ventes sur plan qui ont été conclues pour des unités de ce type au cours des deux dernières années. Malgré l'intensification appréciable de l'activité observée

pendant le mois, nous nous attendons encore à ce que la construction résidentielle perde graduellement de sa vigueur d'ici la fin de 2008. »

On a constaté une augmentation de 18 % des mises en chantier (nombre désaisonnalisé annualisé) pour les grands centres urbains du Canada en février, par rapport à janvier en s'établissant à 223 700. Il a progressé de 30,3 % dans la catégorie des logements collectifs et de 1,8 % dans celle des maisons individuelles, pour atteindre respectivement 140 700 et 83 000.

Toujours en février, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru

dans quatre des cinq régions du pays suivantes: 45,2 % en Colombie-Britannique, 26,2 % au Québec, 16,9 % dans la région de l'Atlantique et 16,4 % en Ontario. Ces chiffres ont permis de contrer la tendance à la baisse de 9,6 % constatée dans les Prairies.

Dans les régions rurales, la SCHL a dénombré 33 200 mises en chantier en février. « En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain et rural est de 8,1 % supérieur à celui des deux premiers mois de 2007, selon les estimations. Dans les centres urbains uniquement, la hausse est évaluée à 10,4 %: l'activité a ralenti de 11,0 % dans la catégorie des maisons individuelles et s'est accélérée d'environ 25,9 % dans celle des collectifs.

**Vous voulez recevoir votre journal par courriel ?** [journalelectronique@apq.org](mailto:journalelectronique@apq.org)



## CONFORT EXPERT INC.

[www.confortexpert.qc.ca](http://www.confortexpert.qc.ca)

### Chauffage et climatisation

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

Affilié à **Hydro Solution**  
Location et vente de chauffe-eau



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

La référence en confort pour toute énergie



## 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](mailto:info@apq.org) [www.apq.org](http://www.apq.org)

## Des solutions faciles et rapides pour plancher

Bois franc - Parqueterie - Laminé - Céramique

- Facile
- Rapide
- Durable
- Économique
- Sans odeur

Insonorisation supérieure  
Finition à séchage rapide  
Restauration sans sablage



**FINITEC CANADA**  
Tél.: (418) 889-9910 Sans frais: 1-888-838-4449  
[info@finittec-inc.com](mailto:info@finittec-inc.com) [www.finittec-inc.com](http://www.finittec-inc.com)

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

## Chronique financière



Noël Hémond

**L**a saison de l'impôt approche et, si vous êtes à la retraite ou sur le point de la prendre, vous vous demandez sans doute si les nouvelles règles fiscales sur le fractionnement du revenu de pension pourraient vous avantager. C'est possible puisqu'il s'agit d'un moyen très efficace pour réduire la note fiscale totale d'un ménage. Toutefois, comme pour toute loi de l'impôt, il existe des règles et des modalités précises que vous devez examiner très

## Le fractionnement du revenu de pension est nouveau ---- mais vous convient-il ?

*attentivement afin d'en tirer le maximum.*

**Voici les règles de base du fractionnement du revenu :**

- Le revenu admissible au fractionnement diffère selon que vous avez moins de 65 ans ou plus. Si vous avez au moins 65 ans, vous pouvez fractionner votre revenu de pension avec un conjoint de moins de 65 ans – MAIS dans la plupart des cas, si vous avez moins de 65 ans, vous ne pouvez pas fractionner votre revenu avec un conjoint qui a plus de 65 ans.

- Bien que les nouvelles règles limitent le fractionnement à 50 % du revenu de pension admissible, il est possible de fractionner tout montant en deçà de cette limite. Dans certains cas, il peut être sensé de fractionner 50 % du montant

admissible une année, 30 % une autre année et 0 % l'année suivante.

- Rappelez-vous que le fractionnement du revenu se fait uniquement à des fins d'impôt et que vous n'avez pas à le verser à votre conjoint.

**Voici les subtilités susceptibles de déterminer la pertinence de la stratégie de fractionnement :**

- Vous pouvez fractionner les revenus d'un Fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) avec votre conjoint qui est âgé de moins de 65 ans seulement si vous avez au moins 65 ans. De même, si vous et votre conjoint avez plus de 65 ans, vous pouvez fractionner vos revenus de FERR et néanmoins demeurer tous les deux admissibles au crédit pour revenu de pension.

- Peu importe l'âge, le fractionnement peut aussi avoir d'autres répercussions sur le conjoint bénéficiaire. Ainsi, l'augmentation du revenu du

conjoint ayant le revenu inférieur pourrait avoir des effets néfastes sur les calculs et les crédits d'impôt, notamment les prestations de la Sécurité de la vieillesse (SV), les crédits pour frais médicaux, le crédit pour conjoint, la récupération du crédit en raison de l'âge et les acomptes provisionnels.

- Par contre, si votre conjoint a peu de revenus, sinon aucun, et que le fractionnement du revenu diminue considérablement votre revenu imposable, vous pouvez réduire ou éliminer la récupération de la SV. Comme conseiller professionnel, je peux vous aider à décider si le fractionnement du revenu de pension présente un avantage pour vous et à déterminer quel montant fractionner pour réduire au maximum votre facture d'impôt globale.

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

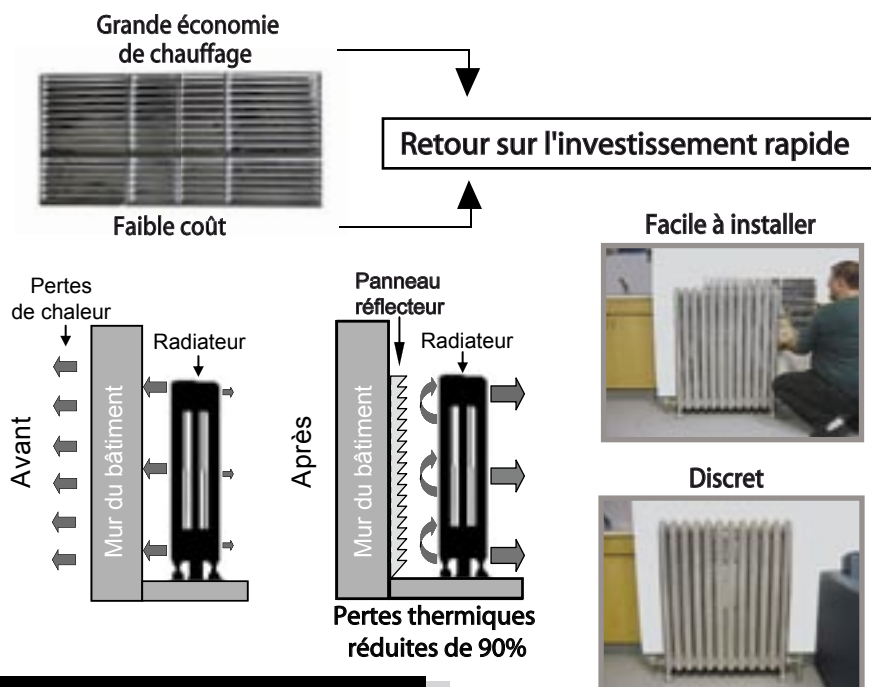
Conseiller et Planificateur Financier  
Services Financiers Groupe Investors Inc.

Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tél: 514-817-3483

### RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

Les panneaux réflecteurs de chaleur **Novitherm**<sup>MD</sup> donnent des résultats instantanés



#### AVANTAGES:

- Réduction de 10% de la facture de chauffage périmétrique
- Subvention de 0.35\$/m<sup>3</sup> de gaz naturel économisé du Fond en Efficacité Énergétique (Gaz Métro)
- Installation rapide et discrète
- Dimensions ajustables à toutes les unités chauffantes
- Amélioration du confort des occupants
- Durée de vie indéfinie dans des conditions normales

ÉNERGIE  
**MATRIX**  
ENERGY

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



**Commandez  
le logiciel  
intelligent de l'APQ  
pour vos enquêtes  
de pré-location !**

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

**CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.**

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

Licence RBQ : 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

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

## Repossession of an Apartment Implies very high Compensation Payments for Elderly People

by *Me Robert Soucy*

The director [of the Régie], at the time of repossession of an apartment, has the power to concede to the expelled tenant an indemnity equivalent to his moving expenses. He may also set the conditions which he thinks to be just and reasonable. However, he may not concede damages and interests to the tenant because the landlord has a legal right and commits no fault whatsoever while exerting that right.

### **The Law**

The Civil Code of Quebec describes the powers of the Régie's director at the repossession of an apartment:

Art. 1967 C.c.Q, Where the court authorizes repossession or eviction, it may impose such conditions as it considers just and reasonable, including, in the case of repossession, payment to the lessee

of an indemnity equivalent to his moving expenses.

Majority jurisprudence at the Régie du logement concedes on average an indemnity equivalent to two or three months rent to the expelled tenant. A decision rendered by Judge Dansereau of the Quebec Court has established the following criteria and this decision is very often mentioned by the Régie du logement. Certain criteria must be taken into consideration in order to set the amount of damage to be paid such as the age of the tenant, his physical condition, the length of his tenancy of the apartment, his/her attachment to the apartment and the value of his furniture.<sup>1</sup>

### **The Exception to the Rule**

In principle, the indemnity to be paid to the tenant generally varies between 2 and 3 months rent. Jurisprudence, however, teaches us

to consider the tenant's age, his/her physical condition and the length of time he occupied his apartment.

Elderly people are exempted from this previously mentioned principle. Jurisprudence thinks that people aged seventy-five (75) and more, having lived in their apartment for twenty-five (25) years, should receive an indemnity of more than 2 or 3 months rent.

The Régie considers that repossession of an apartment compels the tenants to accept a compulsory and non-desired relocation. For elderly people, the length of occupation and their growing roots in the neighbourhood where they have lived for a long time must be considered when conceding an indemnity. Often, elderly people are in bad physical condition which makes it difficult for them to adequately wrap up their belongings. The landlord must thus cover the supplementary costs

of relocation.

Moving and changing neighbourhoods may traumatize elderly people and cause them great stress. After years of living in the same dwelling elderly people have developed certain ways of life so much so that moving away represents a great shock to them.

### **The Indemnity to pay**

Indemnities for elderly people may vary from 2500 \$ to 2800 \$ on average. Several decisions of the Régie du logement concede a compensation equivalent to three months rent plus moving expenses<sup>2</sup>. Certain decisions will determine the indemnity to pay to the tenant beginning on the day of departure from the apartment<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> C.Q. 500-02-06381-980. Judge L. Dansereau;

<sup>2</sup> R.L. 31 020107 051G;

<sup>3</sup> R.L. 31 080109 136 G;

## Nos tarifs de groupe. Vos économies personnelles.



Que ce soit pour assurer votre voiture ou votre résidence, l'**Association des propriétaires du Québec** vous a négocié des **rabais de groupe** et des **avantages exclusifs** auprès de La Personnelle, premier assureur de groupe auto et habitation au Québec.

Appelez. Comparez. Économisez.

**1 888 GROUPES**

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

[www.lapersonnelle.com/apq](http://www.lapersonnelle.com/apq)



**À GAGNER :**  
**deux prix de**  
**25 000\$**  
pour réaliser vos projets personnels!

Pour participer, demandez simplement une soumission à La Personnelle!

Aucun achat requis.  
Détails disponibles au  
[www.lapersonnelle.com/25000](http://www.lapersonnelle.com/25000)

  
ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

 **laPersonnelle**<sup>MC</sup>  
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

**Saviez-vous que  
Joseph Élie Ltée**

**c'est bien plus  
que du mazout !**

**Améliorez l'efficacité énergétique de votre maison.  
Joseph Élie est en mesure de vous offrir une  
gamme complète d'équipements pour tous vos  
besoins incluant des solutions bi-énergies.**

**Thermopompe centrale, Humidificateur,  
Fournaise, Bouilloire,  
Climatiseur central et murale,...**

**Appelez-nous sans tarder pour une estimation gratuite!**



Climatiseur mural



Thermopompe



Thermopompe (2 vitesses)

Pour toute information,  
**514-493-2900**



ou visitez notre site au

**www.josephelie.com**

**Koveko**  
*électrique*

**Faites changer votre  
panneau électrique à fusibles  
pour des disjoncteurs!**

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

**La prévention, c'est sécuritaire!**

**Estimation gratuite**

**Tél. : 450 582-9016  
514 838-3711**

Membre de la :



AVANT



APRÈS

