

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 5

Mai 2008

Le Propriétaire

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

La ferveur des condos ne cesse de se propager chez les Québécois et parfois même dans les églises

Un propriétaire peut
exiger de son locataire qu'il
ne fume pas dans son logement

page 5

Mot de l'éditeur

La vérification de crédit des candidats
locataires est un droit, mais attention

Credit Verification of Prospective Tenants
may be a Right but ... be Careful

NOUVEAU: vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel ! page 16

La ferveur des condos ne cesse de se propager

Berthold Lévesque

Après les Américains, le phénomène est apparu en premier lieu à Montréal, acheter un condo, c'est devenu un choix pour plusieurs québécois qui recherchent d'abord le service et la sécurité, et c'est terminé pour la coupe du gazon, la peinture et l'entretien. « On part en voyage, on met la clef dans la porte. »

Il y a moins de construction d'immeubles à logements

traditionnels depuis quelques années, pour la simple raison que les coûts de construction ont augmenté considérablement, et pour rentabiliser ces nouveaux complexes, il faudrait prévoir des loyers pas mal plus dispendieux, et le marché ne peut pas les absorber suffisamment. Les constructeurs se sont tournés vers les condominiums et les résidences pour personnes retraitées.

La fièvre du condo s'est répandue, depuis, en dehors de Montréal et

sa région, pour s'implanter de plus en plus dans les autres régions du Québec, sans oublier la Ville de Québec qui a pris goût à cette nouvelle façon d'habiter et de vivre, et ce, en particulier au cours des dernières années. On parle de construction de nouveaux condos ou la transformation d'immeubles déjà existants en cette forme d'habitation.

À Québec, comme à Montréal, certaines églises catholiques ont même été transformées en condos.

La fréquentation pour le culte des églises traditionnelles catholiques fond comme la neige au printemps. Qui aurait cru qu'un de ces jours, on pourrait fréquenter l'église de façon permanente, en y habitant. C'est pourtant le cas, et ces condos aménagés dans ces immeubles patrimoniaux font l'objet d'une attirance assez particulière de certains québécois, des lieux uniques.

suite en page suivante...



Les projets de condos sont de plus en plus nombreux, non seulement dans la région de Montréal, mais aussi dans les autres villes du Québec.

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

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

HOPEM
 www.hopem.com

Integrated
property management
 Software

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

De plus en plus d'églises sont transformées en condos

C'est le cas de cette église de Québec, l'église Notre-Dame-de-la-paix (notre photo) qui a été transformée en condos en 1989. Une soixantaine de condos très recherchés, avec des prix qui peuvent varier de 72 000 \$ par unité (350 pieds carrés de plancher) jusqu'à plusieurs centaines de milliers de dollars lorsqu'on choisit la chance d'habiter le haut du clocher principal. Pour quelques minutes à pied, on peut rejoindre le Vieux-Québec et ses attraits touristiques. Les condos dans la Ville du 400e sont prisés par beaucoup de personnes qui parfois recherchent un « pied-à-terre » dans cette superbe région historique, et touristique.

La région de Montréal ne fait pas exception évidemment, alors que de plus en plus de lieux de culte sont vendus à des promoteurs qui les transforment en condominiums tout en respectant l'architecture historique des lieux.

Chaque projet de condos au Québec a ses particularités et offre des services personnalisés. Mais attention, il faut prendre le temps

de choisir et vérifier plusieurs éléments avant de faire une transaction. La vie en condo est un peu une vie en communauté. Il est important de prendre connaissance de la déclaration de copropriété qui est un peu la « bible » des habitants des condominiums. Il est essentiel d'y porter une grande attention. Il y a ensuite les frais de condo, en vérifiant au cours des années l'augmentation qui a été apportée, et si des travaux majeurs sont à venir. Le fonds de prévoyance est aussi très important à vérifier, une réserve qui doit s'établir et qui doit servir en cas de travaux majeurs. Il est aussi important de vérifier les minutes des assemblées des dernières années.

Un autre élément non négligeable, c'est de connaître le nombre de condos loués dans l'immeuble, un fait qui pourrait influencer votre achat. Enfin, il est bon de savoir qui administre le complexe.

Une chose est certaine, la fièvre du condo se fait toujours sentir dans les deux plus grands centres de la province, Québec et Montréal, mais elle se répand lentement et sûrement aussi dans

d'autres régions comme Sherbrooke, Trois-Rivières et Gatineau.



Le condo situé dans le haut de ce clocher d'église à Québec peut valoir plusieurs centaines de milliers de dollars.



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

Guido de Volder BA, MA
Traductions
français-anglais
anglais-français
guidodevolder@yahoo.ca
(514) 887-4932

FIBROBALCON INC. Depuis 1963

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

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

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 déglçage, 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
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

Nedco www.nedco.ca 

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

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

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

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

95% économies annuelles moyennes

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: 514-736-5501



Mot de l'éditeur



Martin Messier

C'est bien connu, la location de nos logements exige une bonne vérification du crédit et du comportement de nos futurs locataires. Les propriétaires ont droit d'obtenir certains renseignements personnels pour avoir accès à la fiche de crédit du candidat, mais il faut faire attention

La vérification de crédit des candidats locataires est un droit, mais attention

aux abus à ce niveau.

Votre Association connaît bien les lois qui régissent le secteur de la location des logements résidentiels au Québec, et elle fournit un formulaire « offre de location » qui respecte la vie privée du candidat locataire, mais assez complet pour pouvoir effectuer une bonne vérification du candidat.

Il est évidemment essentiel d'obtenir la permission écrite (signature) de votre candidat locataire pour pouvoir faire les vérifications de son dossier de crédit. Comme membre de l'APQ, vous devez signer une entente de confidentialité qui vous engage à utiliser les renseignements personnels obtenus pour fin de location seulement, tout en conservant strictement

confidentiels ceux-ci.

Il est aussi important de bien informer votre candidat locataire sur vos intentions lorsqu'il accepte de s'inscrire pour une demande de logement avec l'offre de location. Lorsque vous donnez la réponse d'acceptation ou non à votre candidat, il est important de ne pas discuter des renseignements obtenus et de répondre que le crédit n'est pas suffisant tout simplement en cas de refus, si c'est le cas.

Il est aussi important de ne pas apporter de modifications au formulaire « offre de location » de l'APQ dont vous avez accès comme membre en règle. Nous avons toujours le droit d'obtenir certains renseignements personnels pour la location de logement, mais soyons prudents

et disciplinés dans la cueillette des données et en évitant les abus. Un droit difficilement acquis mais facilement contesté en cas d'abus, pour cette cueillette de renseignements personnels dans la location de nos logements.

Pour toutes informations supplémentaires concernant le sujet, communiquez avec notre service juridique, vous avez droit à des conseils gratuits comme membre.

Utilisez le logiciel intelligent pour faire vos enquêtes de crédit !

Credit Verification of Prospective Tenants may be a Right but ... be Careful

It is a well-known fact that renting our apartments demands a good verification of the credit rating and of the behaviour of our future tenants. Landlords are entitled to obtain certain personal information in order to have access to the credit file of the prospective tenant. One has to be careful however to avoid abuse at this level.

Our Association is very familiar with the legislation regulating this field of renting residential apartments in Quebec and it provides a form, « rental offer », which respects the private life of the prospective tenant but is thorough enough to enable good verification of the candidate.

It is of course essential to obtain written permission (with signature) of your prospective tenant in order to be able to verify his/her

credit file. As a member of the APQ you must sign an agreement of confidentiality which commits you to use personal information obtained for purpose of renting only, all this while keeping this information strictly confidential.

It is also important to inform your prospective tenant well about your intentions when he/she accepts to register for a request for an apartment with the rental offer. When you give a positive or negative response to your candidate, it is important not to talk about the information obtained and to simply tell him that his credit is just not sufficient enough in case of a negative response, should that be

the case.

It is also important not to introduce modifications to the form « rental offer » of the APQ to which you have access as a registered member. We are always entitled to obtain certain personal information when renting an apartment but, let us be prudent and disciplined while gathering data, avoiding abuse. A right that has been difficult to acquire but is easy to contest in case of abuse, is this gathering of personal information for renting our apartments.

For more information concerning this topic communicate with our legal service. As a member you are entitled to free counsel.

LE PROPRIETAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 24, numéro 5
Mai 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, avocat
Me Renée Roy, avocate
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau
Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

Un propriétaire peut exiger de son locataire qu'il ne fume pas dans son logement

Mme Sandra Ann Fowler ne pourra plus fumer dans son logement. La Cour du Québec a renversé une décision de la Régie du logement, donnant maintenant raison à la propriétaire, Mme Olesia Koretski, qui avait demandé à sa locataire de ne pas fumer dans son logement alors que la fumée lui causait préjudice, en occupant l'appartement du bas.

Le bail, qui a été signé entre les parties, n'indiquait pas cette interdiction de fumer, mais une mention y avait été faite dans l'offre de location. Le juge

Normand Amyot de la Cour du Québec a mentionné dans son jugement que le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement. Cette « jouissance paisible » inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée.

En 2007, la Régie du logement avait déterminé que le formulaire « offre de location » n'avait aucun poids et cette interdiction aurait dû être inscrite au bail pour être recevable.



Humidité Contrôle
La solution à l'humidité

madesla

La solution à l'humidité!

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



Pour ces problèmes, nous avons la solution!

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

Notre procédé est permanent, unique et très efficace!

Pour obtenir un **essai gratuit**

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

Christian Laliberté

450.652.9419

info@humiditecontrole.ca



www.humiditecontrole.ca



Propriétaires

de la région de Lanaudière,

devenez membres de

L'APQ

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec



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

Subventions pour adapter des logements pour les personnes handicapées

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...

Entretien

Pro-Cool

Robert Éthier
Tél. : (819) 955-8755
r.ethier@sympatico.ca

- Service et entretien préventif (HVAC-CVAC) de chauffage, air climatisé et chaudière (boiler)
- Nettoyage de conduit
- Contrats de service
- Rabais 10 % pour membres APQ
- Estimation gratuite

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

Des programmes de subventions pour l'adaptation de logements pour certaines personnes telles que les personnes handicapées ou les personnes âgées de 65 ans et plus sont toujours disponibles dans le territoire municipal de Gatineau. Ces aides financières sont faites en collaboration avec la Ville de Gatineau et de la Société d'habitation du Québec.

Un premier programme qui est géré par la SHQ offre une aide financière aux personnes handicapées pour les aider à payer les travaux nécessaires pour rendre accessible leur logement et l'adapter à leurs besoins. La Ville de Gatineau mentionne sur son site Internet qu'on doit cependant composer avec une liste d'attente.

L'aide financière va correspondre

au coût des travaux reconnus par la SHQ. Les subventions peuvent atteindre les maximums suivants: soit 16 000 \$ pour un ménage propriétaire, 8 000 \$ pour un ménage locataire d'un logement, et 4 000\$ pour un ménage locataire d'une chambre. C'est la SHQ qui détermine l'admissibilité des travaux, avec le rapport d'un ergothérapeute. Pour plus d'informations, on doit communiquer au 1-800-463-4315 ou visiter le site Internet de la SHQ.

Cet autre programme accorde une aide financière aux personnes retraitées autonomes de 65 ans et plus, qui sont à faibles revenus et qui ont besoin d'apporter des travaux mineurs à leur maison ou logement, pour pouvoir continuer d'y vivre. Ces améliorations doivent être intégrées au logement et y être permanentes.

Pour être admissible au programme, il faut avoir 65 ans et plus, avoir de

la difficulté à accomplir certaines activités quotidiennes à votre domicile, et avoir un revenu par ménage d'au plus : 25 000 \$ si vous habitez seul ou en couple; 29 500 \$ si vous habitez avec une ou deux personnes; 35 000\$ si vous habitez avec trois ou quatre personnes; et 36 000 \$ si vous habitez avec cinq personnes ou plus.

L'aide financière est accordée selon le principe du premier arrivé, premier servi. Cette aide prend la forme d'une subvention pouvant atteindre 3 500 \$ si les travaux sont exécutés par un entrepreneur détenant les licences appropriées de la Régie du bâtiment du Québec; et de 1 750 \$ si les travaux ne sont pas exécutés par un entrepreneur, le coût considéré couvrira uniquement le prix des matériaux ou des équipements. Il faut s'adresser au Module de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau au 819-595-7331.

Propriétaires soyez à la conférence du 27 mai 2008 à Gatineau

Les propriétaires de la région de Gatineau sont invités à participer à une conférence qui aura lieu le mardi 27 mai 2008. Sujet: l'enquête de pré-location et le choix de bons locataires.

La rencontre se tiendra au Ramada, Manoir du Casino 75, sur la rue d'Edmonton (secteur Hull), et débutera à 19 heures.

Mme Lyssa Gaudette, directrice adjointe de l'APQ-Outaouais, sera la conférencière. Les personnes présentes seront informées sur l'importance d'effectuer efficacement une enquête de pré-location. Également, il sera question des façons de procéder pour faire le choix de bons locataires.

Pour réservation : 819-771-5224.

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) 243-0497
marc.lachance@groupinvestors.com



* N'oubliez pas de consulter un conseiller financier (CFP®) ou un avocat pour les questions relatives à la planification successorale et fiscale.
* Produits et services d'assurance et d'investissement offerts par des sociétés affiliées au Groupe Investors.




Propriétaires




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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Karen Côté
Conseillère autonome -
Conseillère en sécurité financière

420, boul. Maloney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 7N0
Tél. : 819 649-1076, poste 20
1 866 649-1076
Télééc. : 819 649-2376
karen.cote@sfllqc.ca
www.marcoteillete.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.



Imaginez une hypothèque
Conçue pour vous...

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

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

Visitez mon site
iPotek.ca

87 Blvd. Montclair, Gatineau, QC



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

BÉTONEL^{MD}
le *vrai* magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

**1 888 Bétonel
www.betonel.com**



Me Robert Soucy

Les locataires doivent supporter les inconvénients du bon voisinage

Le propriétaire doit évaluer le bien-fondé de la plainte.

Le conflit de personnalité

Le propriétaire doit s'assurer que le locataire qui se plaint a de bonnes raisons pour le faire. Le propriétaire d'un immeuble où il y a plusieurs logements doit enquêter auprès des autres locataires de l'immeuble pour tenter de corroborer la plainte.

Le propriétaire doit aller rencontrer les occupants des autres logements qui touchent au logement du locataire bruyant. Si les bruits sont excessifs, plusieurs locataires auraient dû les entendre.

La tolérance

Le code civil du Québec énonce un devoir de tolérance aux locataires.
Art. 976 : Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux

du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant ses usages locaux.

La jurisprudence à la Régie du logement a bien établi que les locataires doivent subir les inconvénients du bon voisinage :

« En l'occurrence, le tribunal est d'avis que le locateur n'a pas démontré de bruits excessifs et anormaux constituant une entrave à la jouissance paisible des autres locataires de l'immeuble. La preuve se limite à des allégations vagues, générales et imprécises. La fréquence, durée et intensité des bruits reprochés ne permettent pas de conclure à une situation suffisamment grave et sérieuse qui justifient la résiliation du bail. Il est évident que dans un immeuble à logements multiples, chacun des locataires est appelé à subir certains inconvénients dus à la présence des autres locataires et à leur occupation, et ce, de surcroît lorsque l'immeuble est âgé et ne possède pas une insonorité suffisante! »

L'hypersensibilité du bruit

En matière de bruit, la Régie du logement ne peut pas fonder son appréciation sur des considérations subjectives et la Régie doit chercher à déterminer si le locataire plaignant vit une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant une demande de résiliation du bail à cause du bruit.

Cette analyse du comportement bruyant doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommode pour certains peut ne pas l'être pour d'autres.

La preuve des bruits excessifs

Le propriétaire doit démontrer à la Régie avec des témoins les bruits excessifs. Les témoins doivent venir à la Régie témoigner devant un régisseur chargé d'entendre la cause. Les déclarations écrites des locataires plaignants ne sont pas admis en preuve en l'absence du déclarant.

¹ R.L. 31 050906 150 G

Les propriétaires d'immeubles sont souvent confrontés aux plaintes que les locataires formulent au sujet des bruits excessifs provenant d'un autre logement où ils habitent.

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

Utilisez le logiciel intelligent de l'APQ pour obtenir vos fiches de crédit !

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

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

3one Media est heureux de vous annoncer une nouvelle association avec 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



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!**



Berthold Lévesque

« J'encourage les gens de ma génération à aller dans l'immobilier »

Bruno Plourde, âgé de 30 ans, concepteur et réalisateur télévision à Montréal, est un jeune entrepreneur qui s'intéresse fortement à l'immobilier résidentiel et qui encourage les gens de sa génération à y investir.

Une entrevue dynamique avec ce jeune homme d'affaires, qui a étudié en communication à l'université, et qui a hérité de la fibre d'entrepreneur de ses parents, alors que son père, Michel Plourde, a tenu un commerce de rembourrage pendant plusieurs années à l'île Bizard, dans l'ouest de Montréal. Sa mère, Lucie, était aussi impliquée étroitement dans la direction de l'entreprise, en étant la spécialiste du service à la clientèle. Pendant cette période, Bruno se souvient que ses parents avaient aussi fait l'acquisition de chalets dans la région de St-Jovite, pour les rénover et les louer, et même à l'âge de 12 ans, il donnait déjà un coup de main à ses parents dans l'entretien et la rénovation. « On passait l'été à rénover et j'étais parfois en maudit parce que je devais me priver de mon sport préféré, le vélo de montagne », se rappelle Bruno.

Il considère que cet héritage d'entrepreneuriat de ses parents est vraiment précieux pour lui aujourd'hui. Il a ce côté « manuel » que son père possédait et c'est essentiel si on veut faire l'acquisition de petits immeubles locatifs et les rentabiliser. « Quand je change une valve de robinet au lieu de changer le robinet au

complet, je pense à mon père ».

Le fait d'être un travailleur autonome ne le stresse pas. « Être à la pige, ça ne me stresse pas du tout, car je sais qu'il va y avoir d'autres contrats », et il prend goût de plus en plus à l'immobilier.

Lorsque ses parents ont pris leur retraite, Bruno devait s'installer à Montréal, comme locataire, durant

un an et demi. À l'âge de 22 ans, il cherchait à magasiner pour un condo, il s'est retrouvé à visiter un duplex, mais devait se lier d'amitié avec un agent d'immeuble qui l'a convaincu d'acheter plutôt un immeuble de 5 logements, une autre reprise de banque. C'est donc en 2001 que Bruno devient propriétaire occupant de l'immeuble qu'il possède toujours aujourd'hui, rue Desjardins à Montréal, en ayant l'appui et des conseils précieux de son agent, même s'il n'avait pas de comptant pour acheter.

Motivé par son agent immobilier qui est devenu son mentor, Bruno Plourde a acheté un autre immeuble de 5 logements dans le même secteur, en juin 2007. Des rénovations sont en cours et il s'y dirigera encore comme propriétaire occupant, alors qu'il a déjà loué son logement à des tiers, rue Desjardins.

Le jeune entrepreneur veut fonder une famille, ne veut pas devenir millionnaire, mais travaille pour se construire une bonne qualité de vie. Il souhaite faire de l'immobilier à temps complet. « Un bloc, c'est un passe-temps, deux blocs, c'est du temps partiel, mais je vise un travail à plein temps », nous mentionne notre interlocuteur qui a une très grande confiance en lui.



Bruno Plourde

suite page 11

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
LICENCE R.B.Q.: 8272-5847-48

1 866 249-3988

Sa conjointe Josiane Boucher et lui entretiennent une grande complicité et c'est évident que cette communication est bénéfique pour la réussite des projets. « J'y laisse le côté déco ».

Seule expérience de la Régie

Bruno Plourde croit que les gens sont parlables si on l'est aussi. Il a dû faire appel à la Régie du logement à une seule occasion.

Une seule expérience à la Régie

Après avoir avisé des locataires pour une reprise de possession d'un logement, ceux-ci ont commencé à ne pas respecter leurs engagements en retardant le paiement du loyer mensuel. Même s'il a réussi à obtenir une décision de non paiement à la Régie du logement,

il aura quand même perdu une somme de 2 500 \$, puisque le locataire a déclaré faillite.

Ce jeune membre de l'APQ est très satisfait des services de l'Association. « Je suis super content d'être membre, et au départ, c'est le service d'enquêtes

de crédit qui m'a attiré ». Les conseils juridiques rapides et professionnels de l'APQ lui servent grandement dans la gestion de ses immeubles.

Il encourage les jeunes à se lancer dans l'immobilier résidentiel qu'il préfère aux investissements à la Bourse, mais en rappelant qu'il faut avoir la fibre d'entrepreneur pour bien y réussir.



Rue Ville-Marie, Montréal.



Rue Desjardins, Montréal.

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.

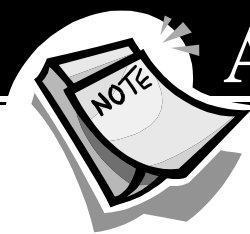
- Vous pouvez demander à HydroSolution de facturer directement vos locataires.

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
szerwinska@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

Appareils ménagers Outremont

4979, Charleroi, Montréal-Nord
Tél. : (514) 271-5297
(514) 792-1865

- Vente d'appareils ménagers et service de réparation
- Résidentiel et commercial

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 réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

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

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

Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres Riopel

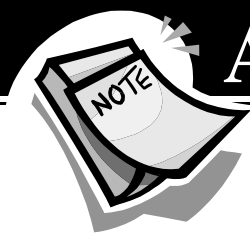
Tél.: (514) 934-0385

Télé.: (514) 934-1732

www.riopel.net

info@riopel.net

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



Calfeutrage

Calfeutrage Mega inc.

- Montréal: (514) 603-5063
- Rive-Nord: (450) 419-8211
- Calfeutrage de tous genres
- Commercial, industriel, résidentiel
- Travaux spécialisés et garantis
- Estimation gratuite
- RBQ : 8296-9775-06

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 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 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

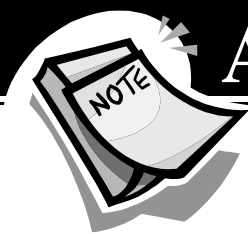
Technobrique inc.

- 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
Télé.: (514) 522-1397

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

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

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

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

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

Louis Guimond

Ingénieur civil
Tél.: (514) 543-3180
Cell.: (514) 298-2105
fboies@videotron.ca

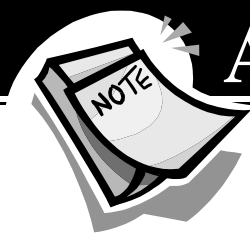
- Inspection de bâtiments
- Résidentiel et commercial

Location de logements

Innove Location

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

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



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

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

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

Peintre

Ghyslain Raymond

Entrepreneur peintre
Tél.: (514) 861-3530
Cell.: (514) 572-3822
webmaster@grouptcl.com
- Peintre résidentiel, commercial, industriel
- Gypse, plâtre, etc...

Option Peinture inc.

Tél.: (418) 265-6784
Tél.: (514) 688-0129
www.option-peinture.com
- Résidentiel / commercial / int. /ext.
- Estimation gratuite / garantie 2 ans
- RBQ: 8346-3620-45
- La meilleure option au Québec

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 Marier
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-vernis
- 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
Télec.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Télec. 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

Ramassage

1-800-RAMASSAGE

Libérez votre espace
On ramasse tout
Tél. : (800) 726-2773
www.ramasse.ca
- On ramasse : rebuts, vieux meubles, électroménagers, débris de construction
- Estimation gratuite
- Possibilité de rendez-vous le jour même

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

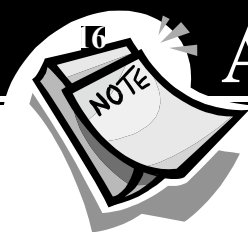
Rénovation

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
Télec.: (450) 616-3948

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

Services financiers

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/Télec.: (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

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.

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

Marché de la revente : léger ralentissement des ventes mais augmentation du prix des maisons

Selon les données du système MLS de la Chambre immobilière du Grand Montréal, le marché de la revente a connu un léger ralentissement au cours du premier trimestre de 2008, avec 4 % de moins de transactions, mais avec un prix médian des maisons unifamiliales qui a augmenté de 8 %, si on compare avec la même période en 2007.

« La région métropolitaine de

Montréal tire son épingle du jeu, considérant la performance des autres grandes villes canadiennes, comme Calgary et Toronto, qui ont enregistré de plus fortes baisses d'activités depuis le début de l'année », a indiqué M. Michel Beauséjour, tout en ajoutant : « La baisse des taux d'intérêt et le marché de l'emploi toujours solide devraient avoir une incidence positive sur les résultats au cours

des prochains mois. »

Michel Beauséjour a mentionné aussi « La copropriété continue de gagner en popularité avec une croissance des ventes de 7% au premier trimestre de 2008, alors que la maison unifamiliale enregistrait une baisse équivalente de 7 % . »

Dans le secteur Vaudreuil-Soulanges, les ventes sont demeurées stables, alors qu'on enregistrait sur la Rive-Sud et l'île de Montréal de légères baisses de 2 % et 3 %, respectivement. La banlieue nord ferme la marche avec de plus fortes baisses de 6 % pour Laval et 8 % pour la Rive-Nord.

Enfin, la CIGM rappelle, que globalement, le marché de la revente demeure toujours à la faveur des vendeurs dans la région métropolitaine de Montréal, de sorte que les prix des propriétés continuent leur ascension. En mars, le prix médian d'une maison unifamiliale s'élevait à 225 000 \$ (+ 7 %), celui des copropriétés à 180 000 \$ (+ 1 %) et celui des plex de 2 à 5 logements à 330 000 \$ (+ 8 %).



M.C.M.E.L.

264, Industriel, St-Roch de l'Achigan

Tél.: (450) 588-2415

Sans frais 1-866-588-2415

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

Estimations gratuites : (514) 992-6307

Tenants must Live with the Inconveniences of Good Neighbourliness

by Me Robert Soucy

Owners of dwellings are often confronted with complaints formulated by the tenants concerning excessive noise coming from another

apartment than the one they inhabit. The landlord must assess the soundness of these complaints.

Personality Conflict

The landlord must verify that the tenant who is complaining has good reasons to do so. The owner of a dwelling with several apartments must check with the other tenants of the dwelling in trying to corroborate the complaint. The landlord must go meet the tenants of the other apartments surrounding the one of the noisy tenant. If the noise is excessive, then several tenants should have heard it.

Tolerance

The Civil Code of Quebec sets forth an obligation of tolerance to the tenants:

Art. 976 : Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local custom.

The jurisprudence at the Régie du logement has well established that the tenants must bear the inconveniences of good neighbourhood:

« In this case,

the Court thinks that the landlord has not demonstrated the [existence of] excessive and abnormal noise causing a hindrance to the peaceful enjoyment of the premises by the other tenants. Proof is limited to vague, general and inaccurate allegations. The frequency, length and intensity of the alleged noise does not allow to conclude that a sufficiently grave and serious situation exists justifying an abrogation of the lease. It is evident that in a dwelling with several apartments every tenant is expected to bear certain inconveniences caused by the presence of the other tenants and their business, and that, especially when the dwelling is old and not sufficiently 'de-sonorized'¹».

Hypersensitivity to Noise

In matters of noise, the Régie du logement can not base its assessment on subjective

considerations and it must strive to determine if the complaining tenant lives in a situation which causes serious, excessive and unreasonable infringement by its repetition, insistence and magnitude justifying a request to abrogate the lease for cause of noise.

This analysis of noisy behaviour must be founded on objective and probative criteria. What might be annoying for some may not be so for others.

Proof of Excessive Noise

The landlord must demonstrate to the Régie [the existence] of excessive noise with witnesses. They must come to the Régie to witness before a director chosen to hear the case. The written declarations from the complaining tenants are not allowed as proof in the absence of the plaintiff.

¹ R.L. 31 050906 150 G



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.



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



CONFORT EXPERT INC.

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



Chronique financière



Noël Hémond

Ne payez pas plus d'impôt que nécessaire en profitant de tous les crédits d'impôt fédéraux auxquels vous êtes admissible, dont quelques nouveaux.

Crédits d'impôt

- Crédit personnel de base – porté à 9 600 \$.
- Crédit de conjoint/équivalent du montant pour conjoint – pour tout conjoint à charge admissible ayant un revenu net inférieur à 9 600 \$.
- Crédit pour personne à charge admissible – pour toute personne à charge admissible ayant un revenu

net inférieur à 9 600 \$.

- Montant pour fournisseur de soins – jusqu'à 4 019 \$ pour des soins donnés dans votre domicile à une personne aînée ou atteinte d'incapacité.
- Crédit en raison de l'âge – offert à toute personne de 65 ans et plus sur une base décroissante jusqu'à un revenu de 65 499 \$. Transférez la partie inutilisée à votre conjoint si vous êtes à sa charge.
- Crédit pour frais médicaux – combinez tous les frais de la famille dans la déclaration de revenus du conjoint au revenu moindre afin de générer un crédit plus élevé; ou optimisez ce crédit en accumulant tous vos frais sur une période de 12 mois se terminant dans l'année d'imposition courante.
- Crédit d'impôt pour personnes

handicapées – offert aux personnes qui ont une incapacité physique ou mentale importante. Transférable à un parent qui en a la charge.

- Frais de scolarité et montant relatif aux études – transfert possible des crédits inutilisés à un parent ou à un grand-parent si vous êtes à sa charge (maximum de 5 000 \$). Note : tout revenu de bourse d'étude et d'entretien reçu par un étudiant de niveau postsecondaire n'est plus imposable.
- Crédit pour manuels – les étudiants à temps plein peuvent demander 65 \$ pour chaque mois d'inscription à des études postsecondaires et les étudiants à temps partiel 20 \$ par mois.
- Crédit d'impôt pour la condition physique des enfants – jusqu'à 500 \$ par enfant pour les dépenses admissibles pour activités physiques.
- Crédit d'impôt pour laissez-passer de transport en commun – est admissible le montant de certains laissez-passer de transport en commun et de certaines cartes de paiement électronique.
- Crédit pour revenu de pension – jusqu'à 2 000 \$.
- Prestation universelle pour la garde d'enfants -- 100 \$ par mois pour chaque enfant de moins de 6 ans; ce revenu s'ajoute à celui du conjoint au salaire moindre.

pension d'employeur – vos cotisations de 2007 peuvent être admissibles jusqu'à concurrence d'un certain plafond.

- Frais de garde d'enfants – incluez les frais de garde qui vous permettent à vous ou à votre conjoint de travailler ou de suivre un cours de formation. À demander par le conjoint au revenu moindre.
- Cotisations au Régime de pensions du Canada et à l'assurance-emploi.
- Fractionnement du revenu de retraite – vous pourriez peut-être partager avec un conjoint à revenu moindre jusqu'à la moitié de votre revenu de retraite admissible.
- Crédit pour dividendes – applicables aux dividendes admissibles de sociétés canadiennes imposables.
- Crédit pour dons de bienfaisance – accumulez vos dons sur cinq ans et combinez-les avec ceux de votre conjoint pour obtenir un crédit plus élevé.

Réduisez vos impôts en profitant de la totalité de vos crédits et déductions d'impôt admissibles (comme les cotisations à un REER). Contactez-moi, comme planificateur financier, avant de produire votre déclaration de revenus.

Noël Hémond, Pl. Fin.

Conseiller Financier

Groupe Investors Inc.

Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tél: 514-817-3483

Autres stratégies d'allègement fiscal

- Cotisations à un régime de

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

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

Grande économie de chauffage

Faible coût

Retour sur l'investissement rapide

Facile à installer

Discret

Avant

Après

Pertes de chaleur

Mur du bâtiment

Radiateur

Panneau réflecteur

Pertes thermiques réduites de 90%

AVANTAGES:

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

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

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



ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE FCA INC.

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

10

Licence RRQ : 8006-5543-06

Residentiel • Commercial • Industriel

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

En mars 2008

Les mises en chantier en ralentissement au Québec

Au total, pour toutes les régions du Québec, on a connu un ralentissement des mises en chantier en mars dernier, si on compare avec le mois précédent. La SCHL, avec son relevé mensuel, nous a signalé 2 966 mises en chantier au cours de cette période, et c'est quand même une légère progression sur la même période (mars 2007), de l'ordre de 2 %.

En mars dernier, les mises en chantier ont augmenté de 8 % dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), alors qu'elles ont diminué de 68 % dans les plus petites agglomérations, de 50 000

à 99 999 habitants. C'est la région de Gatineau qui s'est le mieux illustrée avec une progression de 81 %. Les autres augmentations ont été enregistrées à Montréal (+ 7 %); et Sherbrooke (+ 55 %). Des activités relativement stables cependant pour les régions de Québec, de Saguenay et de Trois-Rivières.

Lorsqu'on parle des logements collectifs, les mises en chantier continuent de progresser, et pour un troisième mois d'affilée en 2008, dans tous les centres urbains du Québec. Ce type de mises en chantier a connu une augmentation de 30 %, alors qu'on en enregistrait

2 129 en mars 2008 contre 1 638 en mars 2007. Ce qui fait dire à Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL que « La forte progression des mises en chantier de logements collectifs au mois de mars est attribuable au dynamisme dans les segments locatifs (+ 48 %) et de la copropriété (+ 49 %) ».

Les mises en chantier de logements collectifs ont par ailleurs augmenté de 40 % dans l'ensemble des RMR du Québec. Des hausses notables ont été constatées dans les régions de Gatineau (plus de 100%); de Montréal (+ 43 %); et de Sherbrooke (+ 85 %). Par contre, la RMR de Trois-Rivières a enregistré

un recul important de 58 %.

Pour les maisons individuelles, on a constaté une diminution des mises en chantier, soit 34 % de moins si on compare les chiffres de mars 2008 avec ceux de la même période l'an dernier. C'est la région de Montréal qui a influencé le plus à la baisse ce résultat.

« Le contraste entre le dynamisme du segment des maisons individuelles et celui des logements collectifs est semblable à celui observé sur le marché de la revente, et reflète la tendance d'une demande d'habitations plus abordables et adaptées », ajoute Kevin Hughes.



**Saviez-vous que
Joseph Élie Ltée
c'est bien plus
que du mazout !**

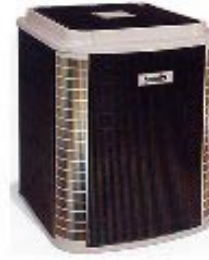
Améliorez l'efficacité énergétique de votre maison.
Joseph Élie est en mesure de vous offrir une
gamme complète d'équipements pour tous vos
besoins incluant des **solutions bi-énergies.**
Thermopompe centrale, Humidificateur,
Fournaise, Bouilloire,
Climatiseur central et murale, ...
Appelez-nous sans 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

