

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 11

Novembre 2008

Le Propriétaire

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

Certains locataires abusent du droit de rétractation devant la Régie du logement pour retarder une éviction de leur logement

mot de l'éditeur en page 4

Les plex continuent de prendre beaucoup de valeur dans la région de Montréal

page 2

VENDU



La Ville de Montréal adopte une réglementation visant à réduire le nombre grandissant d'alarmes-incendies non fondées

page 7

Vous pouvez recevoir gratuitement votre journal par courriel : journalelectronique@apq.org



Les plex continuent de prendre beaucoup de valeur dans la région de Montréal

Le nombre de transactions immobilières dans la région métropolitaine de Montréal a connu sa plus forte hausse mensuelle des 11 derniers mois, selon les données rendues publiques par la Chambre immobilière du Grand Montréal. Les chiffres proviennent du système MLS.

Une augmentation de 13 % en septembre 2008 comparativement à septembre 2007. Pour ce qui est du début de l'année cependant, on a enregistré une légère baisse de 2 % comparativement à la même période l'an dernier. Dans ce marché de la revente, on a enregistré 3 060 transactions en

septembre 2008.

Michel Beauséjour, FCA, et chef de la direction de la CIGM a indiqué : « Nous sommes chanceux qu'au Canada, l'industrie immobilière ne soit pas confrontée à la même situation qu'aux États-Unis. Ici, le marché immobilier est plus sain que celui de nos voisins du Sud en raison d'un marché hypothécaire plus strict et plus prudent, notamment en ce qui a trait aux règles d'obtention d'une hypothèque ».

Lorsqu'on vérifie en détails les hausses du nombre de transactions, on constate que ce sont les copropriétés qui ont connu la plus forte hausse, avec 25 % de plus en septembre 2008 en comparaison avec septembre 2007. Pour ce qui est des plex (2 à 5 logements), le nombre de ventes a augmenté de 16 % pour les mêmes périodes de comparaison.

Le prix médian a aussi augmenté. Dans le cas des maisons individuelles, on a constaté une augmentation de 5 % en septembre 2008, si on compare avec la même période l'an dernier, pour obtenir un prix médian de 230 000 \$. Les copropriétés ont connu une hausse de leur prix médian de 4 % pour se fixer à 186 500 \$; tandis que pour les plex (2 à 5 logements), le prix médian est maintenant de 335 000 \$, soit une hausse de 6 % (septembre 2008 versus septembre 2007).

GROUPE INFYNIA GROUP

- SYSTÈMES DE SÉCURITÉ INTÉGRÉS (ALARME, ACCÈS, CAMÉRAS)
- PROJETS ET MAINTENANCE ÉLECTRIQUES
- SERVICES INFORMATIQUES (SERVEURS, RÉSEAU, IMPRIMANTES)

VOTRE GUICHET UNIQUE POUR TOUS VOS BESOINS TECHNOLOGIQUES

TEL: 514.332.1999 FAX: 514.332.8930 WWW.INFYNIA.COM

GROUPE MABURCO

Plomberie • chauffage • ventilation
climatisation • spécialités industrielles

Montréal • Laval • Longueuil • Sherbrooke
Drummond • Victo • Granby • Québec

www.maburco.com

GazMétro
PARTENAIRE CERTIFIÉ

ROGER Chayer
PLUMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberieschayer.com

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

FIBROBALCON

BBB APCHD

- 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 déglacage, 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 | Modèle | Garantie |
|--------|--------|--------------|
| 2000 | 3000 | 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

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

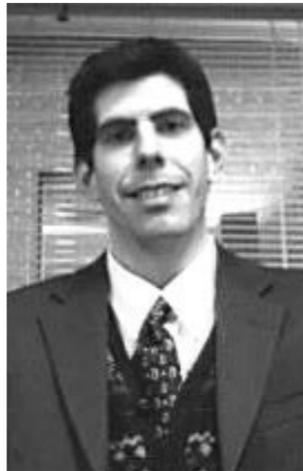
Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Région : 1-800-363-9049

HOPEM
www.hopem.com

Série Être propriétaire d'immeuble à Montréal (1)

Owning a Dwelling in Montreal (1)

La Ville de Montréal réglemente la gestion des immeubles



Me Jean-Olivier Reed

The City of Montreal Sets Rules for the Management of Dwellings

Tous les propriétaires d'immeubles à logement sur le territoire de l'Île de Montréal doivent, depuis juin 2003, respecter un règlement municipal qui encadre plusieurs facettes de la salubrité, de la vie et de l'entretien dans un logement.

En effet, Le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements adopté en 2003 par la Ville de Montréal vise à donner des paramètres minimaux aux propriétaires concernant la salubrité du logement et son entretien. Une contravention à ce règlement peut même conduire à des amendes pouvant aller jusqu'à vingt mille dollars (20 000 \$).

C'est aussi ce règlement qui permet aux locataires de faire une plainte à la ville pour un problème précis de salubrité ou d'entretien du logement. C'est pour cette raison que quelques propriétaires reçoivent, depuis 2003, des avis de manquement de la ville de Montréal, la visite d'inspecteurs et des amendes.

Sans vouloir vous décrire l'ensemble de ce règlement ou vous en faire une nomenclature complète, il nous apparaît important de traiter de certains sujets plus sensibles d'où cette série de textes.

Chauffage

Plusieurs propriétaires ne savent pas à quel moment démarrer le système central de chauffage. À Montréal, il n'existe pas de période déterminée mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, l'article 37 de ce règlement impose au propriétaire une température minimale de 21 degré Celsius. En utilisant votre bon sens et votre expérience,

vous êtes en mesure de déterminer le moment pour ouvrir le système et de vous conformer à cette règle du 21o C. Selon ce règlement, cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure atteigne moins vingt trois degré Celsius (-23o C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. En retardant le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement du locataire et les économies d'énergies que vous pensiez faire.

En effet, la Régie du logement utilise le même barème et peut intervenir à la suite d'une demande d'un locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

Lorsque l'automne arrive, les nuits froides sont les premiers signes qui devraient vous signaler que le démarrage du système de chauffage et de son entretien est proche.

Autre texte de cette série dans la prochaine édition !

All the owners of rental dwellings on the territory of the Island of Montreal

must, since June of 2003, respect municipal regulations that provide a framework to deal with several facets going from healthiness, to life and maintenance in an apartment.

Indeed, the Regulations on healthiness and the maintenance of apartments adopted in 2003 by the City of Montreal intend to impose minimal parameters on the landlords concerning the healthiness of an apartment and its maintenance. An infraction of these regulations can even lead to fines of potentially up to twenty-thousand dollars (20 000 \$).

It is also these Regulations that allow tenants to file a complaint

at the City for specific problems of healthiness or maintenance of the apartment.

It is for this reason that a few landlords receive, since 2003, notices of neglect from the City of Montreal, visits from inspectors and fines.

Without willing to analyze these regulations in their totality or to produce a complete

list of them, it seems important to us to treat certain more sensitive topics justifying thereby this series of texts.

Heating

Many landlords do not know when to start their central heating system. In Montreal, there is no determined period but there is a minimal temperature to maintain. Indeed, article 37 of these regulations forces the landlord to maintain a minimal temperature of 21 degrees Celsius. Using your common sense, your own home or the call of a tenant, you will be able to determine the time to start the system and to conform to this rule of 21° C. According to these rules, this temperature must be maintained until outside temperature reaches minus twenty-three degrees Celsius (-23° C). At this temperature and lower, there is no minimum to maintain anymore. Postponing for too long the start of the system may cost you a fine or a complaint at the Rental Board from the tenant as well as the savings you hoped to make.

Indeed, the Régie du logement uses the same scale and may intervene following a request from a tenant and it may eventually order a decrease of the rent because of this lack of heating.

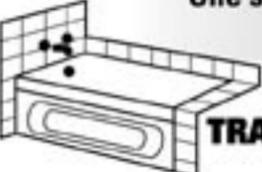
With September arriving, the cold nights are the first signs that should show us that starting the heating system and its maintenance are imminent.

We will continue our series of reports in the next edition !



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

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Un de nos membres a récemment dû faire face à une problématique particulière relativement à une rétractation introduite par un locataire suite à une décision rendue par la Régie du logement.

La rétractation est un mécanisme qui permet à une partie de demander l'annulation d'une décision rendue pour certains motifs. Le motif le plus fréquemment invoqué au soutien d'une rétractation est l'absence

Certains locataires abusent du droit de rétractation devant la Régie du logement pour retarder une éviction de leur logement

justifiée de la partie qui demande la rétractation lors de l'audience.

Par exemple, vous vous présentez devant la Régie du logement après avoir introduit une demande en non-paiement de loyer. Le jour de l'audience, votre locataire ne se présente pas. Vous présentez votre preuve et quittez la salle d'audience sans avoir même vu votre locataire.

Avant l'éviction de votre locataire, vous recevez une demande de rétractation de la décision rendue. C'est à ce moment que vous apprenez que votre locataire n'était pas à l'audience parce qu'il a été empêché de le faire pour des motifs qu'il dit être sérieux.

Cette demande suspend automatiquement la décision rendue par la Régie du logement, et vous ne pouvez donc pas procéder à l'éviction de votre locataire avant que la demande en rétractation ne soit entendue par la Régie quelques

semaines plus tard.

Le locataire demeure donc en place, et souvent sans payer son loyer.

Or, certains locataires ne sont toujours pas présents lors de l'audition de la demande en rétractation. Vous l'aurez deviné, une décision est rendue par la Régie qui rejette la rétractation, mais le locataire fait une nouvelle demande de rétractation de cette nouvelle décision. Le jeu peut continuer comme cela sans fin. La Régie peut alors décider que le locataire a abusé du processus et le déclarer forclo de présenter une nouvelle demande de rétractation. Alors le locataire ne peut plus faire de nouvelles demandes et nous pouvons enfin procéder à l'éviction. La possibilité pour la Régie de déclarer une partie forclos de présenter une demande de rétractation est par conséquent très importante pour éviter qu'un

locataire de mauvaise foi n'abuse du recours en rétractation pour gagner du temps.

Or, les tribunaux supérieurs remettent en question la possibilité pour la Régie du logement de déclarer la forclusion.

La situation est donc préoccupante et nous soumettrons sous peu nos recommandations et demandes à la Régie du logement. Nous devons nous unir pour faire face à cette situation menaçante. Si vous êtes aux prises avec une situation semblable, nous vous demandons de communiquer avec nous.

Some Tenants Abuse their Right to Request Withdrawal before the Rental Board in Order to Postpone their Expulsion from their Apartment

One of our members has recently had to face a particular problem related to a request for withdrawal introduced by a tenant following a decision rendered by the Rental Board.

Withdrawal is a mechanism which allows one of the parties to request the annulment of a decision rendered for certain motives. The most frequently invoked motive in support of withdrawal is the justified absence of the party that demands withdrawal at a hearing.

For instance, you present yourself before the Rental Board after having introduced a request for non-payment of the rent. On the day of the hearing your tenant does not show up. You show proof of your evidence and then leave the hearing room without even having seen your tenant.

Before the expulsion of your tenant you receive a request for withdrawal of the decision rendered. It is at that moment that you learn that your tenant was not present at the hearing because

he could not come, 'for serious reasons' according to him.

This request automatically suspends the decision rendered by the Rental Board, and you can thus not proceed with the expulsion of your tenant before the request for withdrawal will be heard by the Rental Board a few weeks later.

The tenant remains thus in place, and this often without paying his rent.

However, some tenants are not always present at the hearing dealing with the request for withdrawal. You will have understood that a decision rendered by the Rental Board which rejects such withdrawal can be countered by the tenant making a new request for withdrawal of this new decision. This game can go on like that without end. The Rental Board can then decide that the tenant has abused the process and it can

declare it debarred from presenting a new request for withdrawal. At that point the tenant cannot make any new requests anymore and we can thus proceed, at last, with the expulsion. Consequently, the possibility for the Rental Board to declare one party debarred from presenting a request for withdrawal is thus very important to avoid that a tenant in bad faith does not abuse recourse for withdrawal to win time.

However, superior courts are having second thoughts about the possibility for the Rental Board to declare foreclosure.

The situation is thus worrisome and we will soon submit our recommendations and requests to the Rental Board. We must unite to face this threatening situation. Should you be dealing with a similar situation, we ask you to communicate with us.

Volume 24, numéro 11
Novembre 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
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau
Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org

Votre locataire pourrait se prévaloir du dépôt volontaire



Me Bill Kostopoulos

Les articles 652 à 659.0.1 du Code de procédure civile du Québec

traitent spécifiquement du dépôt volontaire.

Qu'est-ce que le dépôt volontaire ?

Le dépôt volontaire est une mesure prévue dans le Code de procédure civile qui permet aux débiteurs de payer leurs dettes en remettant à la Cour une partie déterminée de leurs revenus fixée par la loi.

Par ailleurs, la Cour effectuera la distribution de ce montant à tous les créanciers en cause et ce,

en proportion de leur créance. En faisant ainsi des dépôts sur une base volontaire, le débiteur évitera d'avoir à déclarer faillite.

Le dépôt volontaire protège aussi les débiteurs de la saisie des meubles qui garnissent leur résidence principale, servent à l'usage de leur famille et sont nécessaires à la vie de celle-ci comme le réfrigérateur, la cuisinière, la table, des chaises, le lit, etc.

Il est important de souligner que

le dépôt volontaire n'offre pas de protection contre une saisie immobilière ou la saisie d'une automobile personnelle. Enfin, le dépôt volontaire n'existe qu'au Québec. Par conséquent, si le débiteur déménage dans une autre province, il n'est plus protégé contre la saisie.

En effet, s'il s'avère possible d'exécuter votre jugement, n'attendez pas trop longtemps, car le débiteur en cause pourra se prévaloir du dépôt volontaire.

The Voluntary Deposit

Articles 652 to 659.0.1 of the Quebec Code of Civil Procedure specifically treat with the issue of voluntary deposit.

The voluntary deposit is a measure provided for by the Quebec Code of Civil Procedure allowing debtors to pay their debts by remitting to the Court a fixed part of their revenues determined by the law.

Moreover, the Court will carry out

the distribution of this amount to all creditors concerned and this, in proportion to what is due to them. Making deposits in such a way on a voluntary basis the debtor will avoid having to declare bankruptcy.

The voluntary deposit also protects the debtors from seizure of the furniture that embellishes their principal residence, is being used by their family and is necessary in the

life of the latter such as the refrigerator, the stove, the table, the chairs, the bed, etc.

It is important to underline that the voluntary deposit offers no protection against real estate seizure or against the seizure of a personal automobile.

Finally, the voluntary deposit exists nowhere else but in Quebec. Consequently, if the debtor moves to another Province, he will not be protected anymore against seizure [of his goods].

Indeed, should you be able to exercise your own judgment, do not wait too long, because the debtor in case might take advantage of the voluntary deposit.

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

16\$ / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Subvention de

16\$ / indicateur

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

4\$ / ensemble

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: 514-736-5307

Énergie directe
Services résidentiels
www.directenergy.com

Appelez les experts en réparation d'électroménagers

- **Service** de réparation pour la plupart des grandes marques d'électroménagers.
- **Techniciens** d'expérience et certifiés "emploi québécois".
- **Garantie** de 90 jours* sur les pièces et la main-d'oeuvre.
- **Service** offert le soir et fin de semaine.
- **Tarifs** préférentiels accordés aux membres de l'APQ.



**Pensez à la fiabilité
Pensez au service
Pensez à Énergie directe.**

Appelez au
514-269-0072
dès aujourd'hui pour obtenir l'ouverture de votre compte

* Certaines conditions s'appliquent. Les noms Direct Energy^{MC} et Direct Energy Essential Home Services, ainsi que le logo de l'entreprise sont des marques de commerce de Direct Energy Marketing Limited.

LOGIS-TECH
GESTION IMMOBILIÈRE inc.

Tel. : (514) 856-7799
Fax : (450) 715-1764
Web : www.logis-tech.ca
Email : gestion.immobiliere@logis-tech.ca

Gestion Immobilière Logis-Tech Inc.
Services de Gestion Immobilière Résidentielle & Commerciale
Real Estate Management Residential & Commercial

- Nous mettons à votre disposition un personnel qualifié, efficace et courtois.
- Nous offrons un service complet & personnalisé dans la grande région métropolitaine.
- Service d'urgence 24h/24.
- We make available a qualified, efficient and courteous staff.
- We offer a complete & customized service for Montreal and surrounding areas.
- Emergency services 24h/24.

Accrédité par / Accredited by "CAA Habitation"
Membre de / Member of "l'Ordre des Administrateurs Agréés du Québec"
En affaire depuis 15 ans / In business since 15 years

Région de l'Outaouais

Électricien

Lesage Turgeon Électrique

Tél. : (819) 777-4744

- Installation, rénovation
- Entrée électrique, panneau, chauffage électrique
- Conversion énergétique, alarme d'incendie, etc
- Inspection pour l'assurance
- Membre de la CMEQ
- 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

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

Toiture

Les Constructions M. Descôteaux

Tél. : (819) 962-4992

- Toitures et rénovations
- Revêtement extérieur
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- RBQ : 8301-0595-59

De moins en moins de coups de marteau au Québec

Les coups de marteau ont encore été moins nombreux à peu près partout au Québec en septembre dernier, alors que le nombre de mises en chantier résidentielles continue sa pente descendante. Un repli de 34 % en moyenne pour tout le Québec, en comparaison avec septembre 2007.

Les chiffres ont été fournis par la SCHL.

Au total, 3 575 habitations ont été mises en chantier en septembre 2008, alors qu'on en comptait 5 442 un an auparavant.

Les mois de juillet et août derniers avaient connu une baisse des mises en chantier. Toujours pour la période du mois dernier, la plus grande diminution des mises en chantier a été constatée dans la RMR de Montréal, une chute de 52 %, dont le nombre est passé de 3 492 en 2007 à 1 670 en 2008. C'est le segment des logements collectifs qui a été la cause principale de cette diminution importante des mises en chantier.

Kevin Hughes, Économiste principal à la SCHL pour le Québec a déclaré:

« La construction dans la RMR de Montréal en septembre 2007 était anormalement élevée et le fruit d'une concomitance exceptionnelle de plusieurs projets d'envergure, en particulier des résidences pour personnes âgées. Les mises en chantier du mois dernier cadrent en fait avec le niveau d'activité moyen des cinq dernières années et ne constituent donc en rien une surprise. »

Toujours en septembre 2008, les mises en chantier ont diminué de 39% à Québec et de 20 % à Sherbrooke. L'édification d'une résidence pour personnes âgées à Saguenay de plus de 200 unités a permis de provoquer une hausse des mises en chantier de plus de 100 %, dans cette région en septembre 2008 en comparaison avec la même période en 2007. Des hausses également ont été constatées à Trois-Rivières (+ 41 %) et plus modestement à Gatineau (+ 5 %).

ROYAL LEPAGE
VALLÉE DE L'OUTAOUAIS
819.664.1197
Tél : 819.561.0223
Fax : 819.561.3167
danis.ca@videotron.ca
www.charlesdanis.ca
Charles Danis
Agent immobilier affilié

Multi-Prêts
COURTIER HYPOTHÉCAIRE
Thierry Vicente, B.A.A., M.G.P.
Agent immobilier affilié
Conseiller en financement hypothécaire
Tel. 819 962-3030
Fax: 819 962-3030
thierry@multi-pret.com
www.multi-pret.com/thierryvicente
Un service gratuit
7 jours sur 7
Le meilleur taux, dans votre intérêt
Membre de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités
CAAMP
ACCHA

Produits de planification de la sécurité financière

- Assurance-vie individuelle
- Polices de fonds distincts, REER
- Rentes immédiates, FERR et FRV
- Assurance invalidité individuelle
- Assurance individuelle contre les maladies graves
- Assurances maladie et dentaire individuelles

Martin Leduc, B.A.A.
Conseiller en sécurité financière
160, boul. de l'Hôpital
Gatineau QC J8T 8J1
819 246-8377, poste 204
martin.leduc@financiere.liberte55.com

Financière Liberté 55
Une division de la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie
Cabinet de services financiers
Cabinet en planification financière
Financière Liberté 55 et la société affiliée sont des marques de commerce de la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie.

Propriétaires
de la région de l'Outaouais,
devenez membres de
L'APQ
(819) 771-5224
APQ
Association des
Propriétaires du Québec

Karen Côté
Conseillère autonome
Conseillère en sécurité financière
Une planification globale qui comprend :
- Protection du patrimoine familial (En cas de décès, d'invalidité, de maladies graves)
- Financement hypothécaire
- Préparation du transfert en 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.

420, boul. Maloney Est
Barras 101
Gatineau (Québec) J8P 7N0
Tél. : 819 669-9376, poste 27
1 866 669-1076
Téléco. : 819 669-2316
karen.cote@sfl.qc.ca
www.maconseil.ca

SFL
Société Financière Liberté 55

La Ville de Montréal adopte une réglementation visant à réduire le nombre grandissant d'alarmes-incendies non fondées

Comme dans plusieurs autres villes du Québec et du Canada, la Ville de Montréal vient de passer à l'action pour diminuer le nombre grandissant d'alarmes-incendies non fondées sur son territoire, et encourager les propriétaires à entretenir leur système. Le Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) mettra en application le nouveau règlement.

« L'objectif visé par ces nouvelles mesures est d'abord et avant tout de sensibiliser les citoyens qui réagissent de moins en moins au son d'une alarme-incendie. Conséquemment, ce programme devrait aussi inciter les propriétaires de bâtiments à entretenir adéquatement leur système d'alarme et permettre au Service de sécurité incendie de Montréal d'assurer la disponibilité des effectifs qui auront à répondre aux urgences et aux appels premiers répondants, » a déclaré Claude Dauphin, le président du comité exécutif et responsable de la sécurité publique de la Ville de Montréal.

Pour sa part, Serge Tremblay, directeur du Service de sécurité incendie de Montréal a mentionné: « Les nouvelles mesures nous donneront l'occasion de sensibiliser davantage les propriétaires de bâtiments quant à l'importance d'avoir un système d'alarme-incendie en bon état. Rappelons qu'un système qui se déclenche fréquemment sans raison a pour effet de réduire la vigilance des occupants qui, ne se sentant plus concernés, hésitent à évacuer les lieux et mettent, par le fait même, leur sécurité en danger. »

Les propriétaires et les locataires seront informés de la nouvelle réglementation, entre le 1er octobre et le 30 novembre 2008, qui entrera en vigueur le 1er décembre 2008. Ainsi, un propriétaire dont le système d'alarme-incendie se déclenchera en raison d'une défectuosité ou d'une erreur d'utilisation pour une deuxième fois sur une période de 12 mois, recevra une facture en provenance de la Ville de Montréal.

Le nombre de ces alarmes-

incendies non fondées est passé de 13 717 à 15 077 entre 2004 et 2007, représentant 29 % des déplacements des pompiers.

Le nouveau règlement prévoit une tarification selon les genres de bâtiments. Pour les catégories 1 (bâtiments résidentiels d'un ou deux étages/risques faibles) et 2 (bâtiments résidentiels d'au plus trois étages/risques moyens), aucuns frais ne seront exigés pour une première intervention sans fondement, mais à compter d'une deuxième, les frais imposés seront de 100 \$, de 250 \$ pour

une troisième et de 500 \$ pour une quatrième intervention et plus.

Pour la catégorie 3 (bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels d'au plus six étages/risques élevés), toujours aucuns frais pour une première intervention sans fondement, mais les suivantes seront de 250\$ pour une deuxième, 750 \$ pour une troisième, et 2 200 \$ pour une quatrième intervention et plus.

Enfin, il y a la catégorie 4 (bâtiments résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels/risques très élevés,

exemple : centres commerciaux), aucuns frais pour la première intervention sans fondement, mais à compter de la deuxième, les frais seront de 250 \$, 750 \$ pour une troisième, et 2 700 \$ pour une quatrième intervention et plus.

La Ville de Montréal signale qu'elle prévoit rembourser une partie des frais encourus par des propriétaires qui décident d'investir dans l'installation de nouveaux systèmes d'alarmes-incendies, après avoir reçu une ou plusieurs factures pour des interventions sans fondement.



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

BÉTONEL
Sélection
V.I.P.

100% ACRYLIC INTERIOR LATEX
Prêt à l'emploi
282-110
3.75L



Me Robert Soucy

Même si deux demandes ne sont pas identiques, il peut y avoir chose jugée entre elles

La locataire réclame la résiliation de bail, une diminution de loyer et des dommages-intérêts de 10 045 \$ pour trouble et inconvénients, le tout en date du 25 juillet 2007. Précédemment, le 16 juillet 2007, Me Luce de Palma, régisseur à la Régie du logement résiliait le bail et ordonnait l'expulsion de la locataire. Le locateur invoquait alors le préjudice sérieux engendré par le comportement fautif de la locataire qui perturbait les autres occupants de l'immeuble.

En défense à la demande de résiliation de son locateur, la locataire affirmait qu'elle n'était pas à l'origine du trouble, mais bien la victime du comportement des locataires avoisinants. Il appert, à la lecture de la décision rendue par Me Luce de Palma, que la locataire n'agissait pas en personne diligente et elle perturbait la quiétude de ses voisins immédiats. Suite à la décision rendue le 16 juillet 2007, la locataire n'habite plus les lieux. Elle introduit le présent recours le 25 juillet 2007, quelques jours après la réception de la décision parce qu'elle en était insatisfaite.

Les parties sont convoquées à une

audience tenue le 12 septembre 2008 au cours de laquelle le procureur du locateur plaide l'irrecevabilité de la demande au motif qu'il y a chose jugée, selon le locateur, les faits de la demande de la locataire ont déjà été jugés et discutés par Me Luce de Palma dans la décision rendue le 16 juillet 2007.

Discussion

En vertu de l'article 165 du Code de procédure civile du Québec¹, une partie peut invoquer l'irrecevabilité d'une demande en raison de l'autorité de la chose jugée. Ce concept aussi appelé la « res judicata » évite la pluralité des recours devant les tribunaux en certaines circonstances.

L'article 2848 du Code de procédure civile du Québec² qui traite de la chose jugée se lit comme suit :

« L'autorité de la chose jugée est une présomption absolue; elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, lorsque la demande est fondée sur la même cause et mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités, et que la chose demandée est la même. [...] »

Le législateur a donc établi une présomption absolue qu'une demande fondée sur la même cause, entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités et ayant le même objet est réglée de façon définitive par la décision qui en

dispose. Toute demande identique devient par la suite irrecevable. L'objet visé par la chose jugée ne se heurte pas au seul dispositif formel de la décision, mais aussi à tous les motifs essentiels et liés qui sont exposés dans le jugement rendu.

Conclusion de la Régie du logement

La régisseuse ayant entendue la deuxième demande de résiliation du bail et de dommages-intérêts de la locataire a conclu à l'irrecevabilité de cette demande en ces termes :

Dans notre dossier, la décision du 16 juillet 2007 a établi la responsabilité judiciaire de la locataire et lui impute les torts entraînant la résiliation du bail. Si le Tribunal devait entendre le dossier, il y a risque de jugements contradictoires sur la détermination de la faute.

En conséquence, l'autorité de la force jugée de la décision qui accueille la résiliation du bail en raison du comportement de la locataire s'applique à l'encontre d'une demande en dommages-intérêts de cette dernière³

Comme le bail avait été résilié à cause de la faute de la locataire, cette dernière ne pouvait plus prétendre que le locateur avait commis une faute et réclamer des dommages-intérêts au locateur. La première décision rendue avait déjà été jugée de la faute de comportement de la locataire.

¹ Code de procédure civile, L.R.Q. c. C-25

² *Ibid.*

³ Régie du logement, 31 070725 003 G.

Chronique énergétique

par Jonathan Cyr Morin, ing. jr
Cristal Contrôles Ltée
1-866-955-9590
jeyrmorin@cristalcontrols.com

Depuis quelques années, la gestion d'énergie et la modernisation des systèmes de chauffages, de ventilation et de climatisation gagnent de plus en popularité dans les bâtiments existants dus à une hausse réelle et anticipée des coûts de l'énergie.

Afin de répondre à cette demande, les spécialistes en énergie en partenariat avec les manufacturiers en contrôle à travers le monde ont développé des standards et des solutions spécialement adaptées au domaine du bâtiment existant. Leur travail fut particulièrement concentré sur l'innovation des modes de communications entre les différents éléments constituant un système de contrôle et de gestion d'énergie.

Auparavant, la communication entre les équipements de contrôle dans un bâtiment était assurée uniquement par les fils passés lors de la construction. Toutefois, dans le cadre d'un projet de modernisation et d'implantation d'un système de contrôle dans un bâtiment existant, le coût d'installation de nouveaux fils peut parfois dépasser le coût des équipements.

Pour faire face à cette réalité, nous avons donc vu apparaître deux nouvelles technologies. La technologie sans fil qui utilise les airs pour communiquer et la technologie sur courant porteur qui utilise les fils existants d'alimentation haute tension

Installer son système de contrôle et de gestion d'énergie dès la construction, un choix judicieux !

du bâtiment pour établir la communication.

Tranquillement, ces nouvelles technologies ont fait leur place, elles ont évolué et les prix ont diminué. Aujourd'hui, on retrouve sur le marché une grande quantité d'équipements de contrôle sans-fil et qui malgré leur prix de détail allant d'une fois et demie à deux fois celui de leur équivalent filaire, gagne en popularité pour leur simplicité d'installation.

Il est toutefois encore trop tôt pour abandonner complètement la communication filaire qui a encore un avenir prometteur et plusieurs avantages face à ses nouveaux concurrents.

Tout d'abord, du point de vue de la sécurité, un réseau de communication filaire dédié au contrôle sera toujours mieux protégé qu'un réseau sans fil puisqu'il empêche les intrusions à partir de l'extérieur du bâtiment permettant ainsi uniquement au personnel autorisé d'y avoir accès.

Le réseau filaire a aussi l'avantage d'être très fiable et indépendant de l'utilisation et du type de bâtiment dans lequel il est implanté. Dans le cas d'un réseau sans fil ou sur le courant porteur, la qualité de la transmission varie d'un bâtiment à l'autre ainsi que dans le temps. Cette fiabilité variable engendre parfois l'introduction d'équipements imprévus en cours de projet ainsi que des coûts de maintenances plus élevés.

La vitesse de la communication est aussi beaucoup plus constante

sur un réseau filaire et moins dépendante du nombre d'appareils en place. Une grande quantité d'appareils sans fil ou sur le courant porteur séparés par de longues distances dans un bâtiment réduit considérablement la vitesse de communication affectant ainsi la performance du système de contrôle.

Il est donc important d'être proactif dans la conception de vos bâtiments neufs et de planifier à l'avance l'implantation de votre système de contrôle. Une fois que le bâtiment sera construit, il sera souvent coûteux d'y ajouter du contrôle et vous devrez vous tourner vers les nouvelles technologies de communication.

En agissant dès la construction, vous serez doublement gagnant. Vous pourrez choisir une communication filaire fiable, sécuritaire et rapide en plus de bénéficier des économies d'énergie et d'une simplicité accrue de la supervision de votre bâtiment sur une plus longue période.



Cristal
CONTRÔLES

L'innovation en contrôle électronique d'énergie

Vos coûts d'énergie augmentent sans cesse, vous semblez en perdre le contrôle...

Hé bien, Cristal Contrôles à des solutions pour vous.

Notre spécialité :
le contrôle et la gestion de l'énergie. Nous avons plus de **1500 projets à notre actif** donc plusieurs bâtiments comme le vôtre.

Nos solutions :

- Contrôle de la consommation
- Contrôle de la pointe
- Régulation des températures
- Abaissement
- Horaires
- Et plus...

Nos Services :

- Évaluation de projet
- Présentations personnalisées
- Rédaction de devis
- Demande de subventions à Hydro-Québec

611, boul. Guimond, bureau 200
Longueuil (Qc) J4G 1L9

T (450) 646.9590 • F (450) 646.3391
Sans frais (866) 955 9590
www.cristalcontrols.com

Informez-vous sur notre nouveau plan de gestion énergétique. Consultez un de nos conseillers!





CONFORT EXPERT INC.

www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

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

Affilié à **HydroSolution**
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

Les loyers des propriétaires devraient être mieux protégés des faillites personnelles de certains locataires



Berthold
Lévesque

Monsieur Ivano Scenna en a long à dire sur des locataires qui éviteraient intentionnellement de payer leurs loyers aux propriétaires pour finalement, suite aux décisions et jugements rendus contre eux, déclarer une faillite personnelle afin de se soustraire à leurs responsabilités créancières.

C'est du moins l'avis de M. Scenna, qui a suivi de très près un dossier personnel avec une locataire, alors qu'il devait même se rendre en Cour supérieure, pour tenter de faire valoir ses droits.

Il croit même que les dettes de loyers des locataires envers leurs propriétaires ne devraient pas être effacées, et faire partie ainsi des exemptions, en cas de faillite personnelle.

Avant la signature d'un bail avec le propriétaire, la candidate devait fournir des renseignements jugés douteux. En cours de bail, les affaires devaient mal tourner. Tout s'est passé en 2003. Des retards de paiement sont apparus rapidement avec un loyer mensuel de 800 \$, et finalement, la Régie du logement devait ordonner l'éviction du locataire et de son conjoint. Le huissier devait procéder à l'expulsion le 9 décembre 2003 mais la locataire a déménagé, en laissant les lieux dans un piteux état, avec des dommages matériels importants.

Le propriétaire ne lâchait pas facilement, et devait se rendre même en Cour supérieure, pour tenter de prouver que la locataire avait fait une faillite frauduleuse, alors qu'il venait de perdre ainsi sa créance qui représentait environ 55 % du montant total de la faillite de 30 000 \$. Il a été débouté, même s'il avait réclamé les loyers perdus, les dommages-intérêts, etc.

Ivano Scenna croit que le gouvernement fédéral devrait modifier la loi sur la faillite personnelle alors qu'il croit que des locataires utiliseraient trop facilement cette porte de sortie. Il croit que sa locataire lui a raconté des mensonges à plusieurs reprises, qu'elle a fait de fausses représentations continuellement, auprès de lui et des autres créanciers, qu'elle a fraudé, et qu'il y a eu abus. La Cour supérieure a accordé la libération au failli.

Monsieur Scenna croit que le gouvernement devrait inclure les loyers non payés aux propriétaires dans les exemptions à la Loi sur la faillite. Les exemptions actuelles (dettes non effacées en cas de faillite) sont : les dettes résultant d'une pension alimentaire; les dettes qui découlent d'une amende, d'une pénalité, d'une ordonnance de restituer ou d'une autre pénalité semblable imposée par le Tribunal;

les dettes qui découlent d'un procès en responsabilité civile pour agression sexuelle, voies de fait causant des lésions ou causant la mort; les dettes provenant d'une fraude, de fausses déclarations ou d'actes illégaux; les dettes



Ivano Scenna

liées à l'argent qu'un créancier n'a pu obtenir parce que le failli a négligé de révéler l'existence de ce créancier au syndic; les dettes liées à un prêt étudiant, si le failli a cessé de fréquenter l'école depuis moins de 7 ans (un juge peut, par exception, ramener cette période à cinq ans s'il est convaincu que le failli a fait des efforts pour payer et qu'il en sera incapable.

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

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

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

Estimation gratuite:
Contactez Alain Chai au 514.992.6307

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

Réservez maintenant pour les cours de formation APQ

Le succès des cours de formation donnés par l'APQ est absolument indéniable et ces fameuses formations seront nombreuses à l'automne 2008 et printemps 2009, principalement dans quatre villes du Québec : Montréal, Repentigny, Québec, Gatineau. Nous vous fournissons la grille officielle de ces formations qui sont offertes gratuitement aux membres en règle.

Il est important de réserver maintenant, car les places sont limitées !

Montréal

514-382-9670, poste 0

Les formations de Montréal se tiendront dans un nouvel endroit, Hôtel Royal Versailles, 7 200 rue Sherbrooke Est (face au centre commercial Place Versailles).
Les heures de cours : de 19 h à 22 h

Voici la liste :

Lundi 24 novembre 2008

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats

Sujet : Les pièges de la location

Lundi 26 janvier 2009

Conférencier invité : (à venir), analyste principal de marché, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Sujet : perspectives de l'habitation de la région de Montréal et du Québec, et les taux d'inoccupation

Lundi 16 février 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy Avocats

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

Lundi 23 mars 2009

Conférencier invité : Me Robert Soucy, avocat, Messier, Soucy, Avocats

Sujet : Les travaux majeurs et les réparations d'un logement

Lundi 20 avril 2009

Conférencier invité : Bruno Desjardins, Conseiller, La Personnelle

Sujet : Les assurances : comment être bien protégé ?

Repentigny

450-581-8999

Formations à Repentigny
Les formations de Repentigny se tiendront au Centre à Nous, Salle communautaire 3, situé au 50 rue Thouin, de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Mardi 27 janvier 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet: perspectives de l'habitation de la région de Lanaudière, taux d'inoccupation, et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Québec

888-382-9670, poste 0

Formations à Québec
Les formations de Québec se tiendront à l'Hôtel Québec Inn, salle Champlain, situé au 7175 boulevard Hamel Ouest, de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Lundi 19 janvier 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Perspectives de l'habitation, taux d'inoccupation pour la région de Québec et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Gatineau

819-771-5224

Formations à Gatineau
Les formations de Gatineau se tiendront à l'Hôtel Ramada, Manoir du Casino, situé au 75, rue Edmonton (secteur Hull), de 19 h à 22 h.

Voici la liste :

Mercredi 21 janvier 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Perspectives de l'habitation, taux d'inoccupation pour la région de l'Outaouais et questions juridiques par rapport aux augmentations de loyer

Mardi 14 avril 2009

Conférencier invité : Me Martin Messier, président de l'APQ et avocat, Messier, Soucy Avocats
Sujet : Fixation du prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement.

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.**

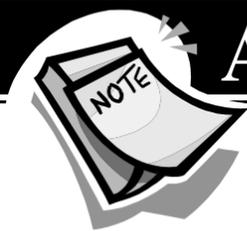
Avantages de la location

- 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

Claude Marchand

Agent immobilier affilié
La Capitale Québec Champlain
Ste-Foy (Québec)
Bur.: (418) 624-4444
Cell.: (418) 802-5505
www.lacapitalevenu.com
clodmar@globetrotter.net

- Immeubles à revenus et commercial

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

- Nous avons plusieurs acheteurs à combler
- Taux de commission réduit pour les membres de l'APQ
- Nous vous offrons non seulement un service mais aussi un résultat, c'est garanti

Ronald Gosselin

Groupe Sutton Synergie de l'Est inc.
Cell.: (514) 816-7342
rgosselin@sutton.com

- 25 ans d'expérience comme propriétaire d'immeubles à revenus
- Acheteurs sérieux de 6 à 100 logements et plus

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

Appareils ménagers

Outremont

4979, Charleroi, Montréal-Nord
Tél. : (514) 271-5297
Télé. : (514) 759-9259
5999, avenue du Parc, Montréal
Tél. : (514) 279-2648

- Ventes d'appareils électroménagers de seconde main / service de réparation
- Livraison & installation gratuite

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

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

- 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

Les Armoires R.V

120, rue Kenny, Lachute, Qc
Tél.: (450) 566-5637
Cell.: (514) 299-0682
robertviviers@sympatico.ca

- Résidentiel et commercial
- Spécialisé dans la restauration d'armoires, conçues avec et pour vous !
- Secteur Rive-Nord

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

Pro Vie Assurances

Assurances et placements
Réalisez vos projets en toute sécurité
Sans frais : 1-877-495-4477, poste 205
www.provieassurances.com

- Une protection d'assurance pour votre :
- Prêt ou marge de crédit hypothécaire
- Prêt édifices à logements
- Stratégie de placements
- Service de planification financière
- Prêt hypothécaire et commercial

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

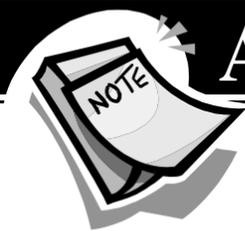
Balcon

(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 Expert inc.

- Tél. : (450) 666-7117
- Résidentiel et commercial
- Expert en hauteur
- Estimation gratuite
- Ouvrage garanti
- En affaires depuis 1972

Calfeutrage Mega inc.

- Montréal: (514) 603-5053
- Rive-Nord: (450) 419-8211
- Calfeutrage de tous genres
- Commercial, industriel, résidentiel
- Travaux spécialisés et garantis
- Estimation gratuite
- RBQ : 8296-9775-06

Calfeutrage M.G. inc.

- Tél. : (514) 327-0425
- Calfeutrage de tous genres
- Résidentiel et commercial
- Avantages aux membres
- Estimation gratuite

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

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

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

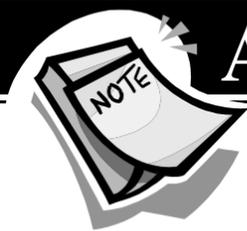
Electric Britton Ltée

- 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 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

Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl
www.abmsevaluation.com

- Georges Boufounos, É.A. AACI
Tél. : (514) 938-2267, poste 24
george@abmsevaluation.com
- Benoit St-Louis
Tél. : (514) 938-2267, poste 34
benoit@abmsevaluation.com

Guy, Dion & Associés

Tél.: (450) 674-2325

- Évaluateurs immobiliers
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages spéciaux aux membres APQ

Exterminateur

Extermination Excellence

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

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

Extermination Hygiénique Ltée

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

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

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 Immobilière

Logis-Tech Inc
Mireille Fortin (Adm.A.)
Tél.: (514) 856-7799
www.logis-tech.ca
gestion.immobiliere@logis-tech.ca

- Résidentiel et commercial
- Personnel qualifié, efficace et courtois
- Service complet et personnalisé offert dans la grande région métropolitaine
- Urgence 24 h / 24
- Membre de l'ordre des Administrateurs Agréés du Québec
- Accrédité par CAA Habitation

Gestion Immobilière SEJ Inc.

Éric Lapière
Tél.: (514) 792-1999

- Gestion immobilière résidentielle et commerciale

Le Groupe Brice Inc.

Bernard Brice
Tél.: (514) 824-2226
www.groupebrice.com
groupebrice@videotron.qc.ca

- Service de location de logement
- Service de gestion immobilière

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 503
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

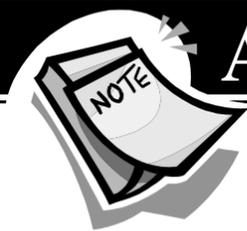
Inspecteur en bâtiments
Ingénieur civil
Tél.: (514) 543-3180
Cell.: (514) 298-2105
louis.guimond@videotron.ca

- Inspection de bâtiments
- Résidentiel et commercial

Safco Inspection de Bâtiments inc.

Salvatore Lipari, ing.
Tél.: (450) 686-1051
Cell.: (514) 946-2252
www.safco.ca

- Pré-achat, pré-vente, refinancement, suivi des travaux
- Inspecteurs bilingues (rapports rédigés en anglais ou français)
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Montréal, Laval, Rive-Nord, Rive-Sud



Investigation

Localisation Québec inc.

- Tél. / Téléc : (514) 990-3400
localisationquebec@videotron.ca
- Localisation d'individus
- Recherche d'actifs (exécution de jugements)
- Pré-emploi

Lavage à pression

Lavage Extrême

- Patrick Lavallée, Stéphane Breton
Tél. : (514) 466-0469
www.lavageextreme.com
info@lavageextreme.com
- Lavage à pression à l'eau chaude
- Nettoyage de gommes collées sur béton
- Graffiti et plus

Location de logements

Claudia Généreux

- Agent immobilier affilié
La Capitale du Mont-Royal
Courtier immobilier affilié
Tél. : (514) 597-2121
Cell. : (514) 699-9095
cgenereux@lacapitalevendu.com
www.zonedevsite.com
- Service de location complet
- Grande région de Montréal
- Pour logements, condos, meublés ou non
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

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

Maçonnerie Santino & Vera

- Tél. : (450) 664-0242
santino.i@videotron.ca
- Maçon avec plus de 30 années d'expérience
- Construction, rénovations, réparations
- Tirage de joints, briques et pierres
- Licence RBQ : 2574-9995-03

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

Airtox inc.

- Roger Legault
Tél. : (514) 645-6886, poste 222
- Les nettoyeurs professionnels de conduits d'air
- Résidentiel et commercial

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@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)

Décor Tapis Émard inc.

- 455, boul. Ste-Rose, Laval
Tél. : (450) 622-9460
info@decortapisemard.com
www.decortapisemard.com
- Spécialiste en couvre-planchers et décoration depuis 40 ans
- Résidentiel et commercial

Décosurface en gros Tapis du fabricant en gros

- 333, rue Marien
Montréal-Est (Québec)
Tél.: (514) 645-5344
Richard Beauchamps
Cell.: (514) 502-5344
- Tapis, pré-larts, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

Lancôt Couvre-sol Design

- 148, rue Boyer, St-Isidore
Tél. : (514) 875-1954
2025 chemin de Chambly, Longueuil
Tél. : (450) 647-1571
www.lancot.qc.ca
- Le plus vaste choix de couvre-sols de toutes catégories en magasin
- Bois, plancher flottant, céramique et pierre, vinyle, tapis, revêtements commerciaux
- Plus de 125 ans de service
- Membre de la FQRS
- Membres RBQ et APCHQ

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

WoodPro

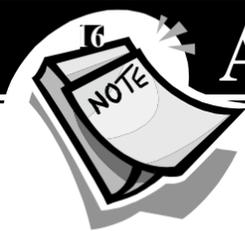
- Tél.: (450) 445-5482
Téléc. : (450) 445-0667
woodpro@videotron.ca
- Directement du fabricant
- Plancher bois franc de 3/4 à 5 pouces d'épaisseur, prévernissés
- Chêne rouge, érable, noyer, cerisier, frêne, merisier
- Bois laminé flottant et exotique
- Établi depuis 20 ans

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.

- Tél.: (514) 326-8330
- Fax: (514) 326-1635
- info@aluminiumatlanta.com
- www.aluminiumatlanta.com
- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Rampe d'aluminium
- Balcon fibre de verre
- Avantages spéciaux: membres de l'APQ

D.V. Aluminium

- 8751, 8e avenue, Montréal
- Tél.: (514) 322-5345
- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC, Hybrid
- Directement du fabricant

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

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

Multi-Prêts Hypothèques

- Sotirios (Terry) Kilakos
- Conseiller en financement hypothécaire
- Tél.: (514) 680-4674
- skilakos@multi-prets.com
- www.tailoredrate.com
- Achat et refinancement de propriétés résidentielles, multi-logements, commerciales
- Un guichet unique qui donne accès à plus de 20 institutions financières

Ramassage

1-800-RAMASSE

- 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

Entreprise Colorteck

- Stéphane Dufresne
- Tél.: (514) 717-7004
- Télec.: (450) 575-0963
- sdufresne@entreprisecolorteck.com
- www.entreprisecolorteck.com
- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

Réparation

Maintenance Canada

- Tél.: (514) 946-2036
- Télec.: (450) 616-3948
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

Sécurité incendie

Sécurité Pro Action

- Métropolitaine
- Tél.: (514) 334-0616
- Cell.: (514) 802-1793
- info@securiteproaction.com
- On vous demande un Plan Sécurité Incendie ?
- Nous desservons tout le Québec
- Résidentiel, commercial, industriel
- Service 24 heures, 7 jours semaine
- Inspection du bâtiment CNB, CNPI
- Plan et procédure d'évacuation

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



L'APQ a tenu un déjeuner-conférence récemment à Montréal, réunissant pour la circonstance de grands propriétaires immobiliers. La conférence portait sur les prix et le contexte énergétique du gaz naturel, avec les différents facteurs internationaux qui peuvent influencer ce marché. La photo, dans l'ordre, Benoit Lemieux, du Groupe LSR qui a présenté la conférencière, Johanne Paquin, économiste principale chez Gaz Métro; et Martin Messier, président de l'APQ.

Les frais de la Régie du logement ont augmenté depuis le 1er novembre 2008



Noël Hémond, Pl. Fin.

*Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne*

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉS
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.

Comme à chaque année, la Régie du logement tient à informer les citoyens de l'indexation des frais exigibles pour la production de certains actes de procédure. Donc, depuis le 1er novembre 2008, les frais ont été haussés d'un dollar pour chacune des demandes.

Pour la remise au rôle d'une cause rayée ou pour une requête en réouverture d'audience, les frais de 31 \$ ont été majorés à 32 \$. Pour une demande afin de statuer sur une modification du bail, en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer, en révision d'une décision du tribunal ou pour une demande comportant une diminution de loyer, voici les tarifs qui seront exigés avec la hausse d'un dollar: pour un loyer de moins de 350 \$ par mois, il faut maintenant payer 40 \$; avec un loyer qui excède 350 \$ mais ne dépassant pas 600 \$, il faut déboursier 50 \$; et enfin, pour un loyer excédant 600 \$, on doit payer des frais de 65 \$.

Pour une demande autre que celles déjà mentionnées, les frais passent de 64 \$ à 65 \$. Pour une demande de conversion d'un immeuble en copropriété, la Régie exige maintenant 160 \$ au lieu de 157 \$.



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



**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


**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC**

 **laPersonnelle** MC
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

Chronique financière



Noël Hémond

Il y a des subtilités du fractionnement du revenu de retraite qu'il faut connaître

En octobre 2006, les retraités ont eu droit à une belle surprise de la part du gouvernement fédéral : une bonification du fractionnement du revenu de retraite qui peut réduire l'impôt des couples retraités. Évidemment, quand il est question d'impôt, rien n'est aussi simple qu'il n'y paraît, et c'est vrai aussi pour le fractionnement du revenu de retraite. Il existe plusieurs règles et conditions particulières qui définissent et régissent les moyens de fractionner le revenu et de réduire l'impôt des couples.

Voici quelques conseils qui pourraient vous aider à profiter au maximum de cette nouvelle possibilité de réduire vos impôts.

- Le fractionnement du revenu de retraite n'est pas une nouveauté. Le fractionnement (ou partage) du revenu de pension du RPC / RRQ est autorisé depuis plusieurs années.
- Certains types de revenu de retraite sont admissibles au fractionnement avant l'âge de 65 ans, alors que certains types de revenu ne sont admissibles au fractionnement qu'à partir de 65 ans.
- Le fractionnement du revenu de retraite peut avoir des conséquences sur plusieurs autres calculs et crédits d'impôt, y compris la prestation de la Sécurité de la vieillesse, le crédit d'impôt pour frais médicaux, le crédit pour

conjoint, la récupération du crédit en raison de l'âge et les acomptes provisionnels trimestriels. Par exemple, un conjoint de plus de 65 ans peut fractionner le revenu de son fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) avec son conjoint qui aurait moins de 65 ans, MAIS ce conjoint avec qui le revenu est fractionné ne serait pas admissible au crédit pour revenu de pension. De plus, bien que le fractionnement du revenu puisse éliminer ou à tout le moins réduire la récupération de votre prestation de la Sécurité de la vieillesse ou de votre crédit en raison de l'âge, il pourrait avoir l'effet contraire pour votre conjoint, qui risquerait de voir ses propres prestations faire l'objet d'une récupération.

- Vous n'êtes pas obligé de fractionner le revenu de retraite moitié moitié. Vous pouvez fractionner jusqu'à 50 % de votre revenu de retraite admissible (le revenu admissible au crédit de revenu pour pension), et les pourcentages de fractionnement peuvent changer d'une année à l'autre selon votre situation fiscale personnelle cette année-là.
- Le fractionnement du revenu de retraite ne nécessite pas le transfert

effectif de fonds. Pour fractionner le revenu, vous et votre époux ou conjoint de fait devez seulement remplir le formulaire T1032 Choix conjoint visant le fractionnement du revenu de pension de l'Agence du revenu du Canada et indiquer le montant du revenu fractionné à la ligne réservée à cet effet dans vos déclarations de revenus respectives.

- Si vous versez des acomptes provisionnels trimestriels, le fractionnement du revenu de retraite pourrait entraîner la réduction ou la suppression de vos acomptes mais obliger votre conjoint à augmenter les siens ou à commencer à en verser.

Le fractionnement du revenu de retraite peut être un moyen très efficace de diminuer le fardeau fiscal global de votre ménage si le fractionnement est optimal. Pour optimiser ce fractionnement et profiter pleinement de toutes les autres occasions de payer moins d'impôt, il est préférable de consulter un professionnel.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Groupe Investors Inc.
Noel.Hemond@groupeinvestors.com
Tel: 514-817-3483

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

Pertes de chaleur

Mur du bâtiment

Radiateur

Après

Panneau réflecteur

Mur du bâtiment

Radiateur

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



Propriétaires
de la région de Lanaudière,
devenez membres de
L'APQ

(450) 581-8999

APQ

Association des
Propriétaires du Québec

Even if two Requests are not Identical the may be an Issue Estoppel between them

by *Me Robert Soucy*

The tenant requests a termination of the lease, a diminution of the rent and damage-interests of 10 045 \$ for causing trouble and inconvenience; all off this dating back to the 25th of July 2007. Before that date, on the 16th of July 2007, Me Luce de Palma, director at the Rental Board, terminated the lease and ordered the expulsion of the tenant. The landlord then invoked serious prejudice caused by the faulty behaviour of the tenant who disturbed the other occupants of the dwelling.

In defence of the request for termination by her landlord, the tenant stated that she was not at the origin of the trouble, but that she was indeed the victim of the behaviour of the neighbouring tenants. It appears, when reading the decision rendered by Me Luce de Palma, that the tenant did not act as a diligent person and that she disturbed the peace of her nearby neighbours. Following the decision rendered on the 16th of July 2007, the tenant does not live any longer

on the premises. She submitted the present recourse on the 25th of July 2007, a few days after reception of the decision because she was not happy with it.

The parties are convoked to a hearing held on the 12th of September 2008 during which the landlord's attorney pleads the unacceptability of the request because of an issue of estoppel, according to the landlord, the facts of the request of the tenant have already been judged and discussed by Me Luce de Palma in the decision rendered on the 16th of July 2008.

Discussion

In virtue of article 165 of the Quebec Code of Civil Procedure¹, one party may invoke unacceptability of a request for reason of the authority of an issue of estoppel. This concept which is also called « res judicata » prevents a plurality of recourses before the tribunals in certain circumstances.

Article 2848 of the Quebec Code of Civil Procedure² which deals with the issue of estoppel reads as follows :

« The authority of a final judgment

(res judicata) is an absolute presumption; it applies only to the object of the judgment when the demand is based on the same cause and is between the same parties acting in the same qualities and the thing applied for is the same.[...] »

The legislator has thus established an absolute presumption meaning that a request based on the same case, between the same parties, acting within the same qualities and having the same object is settled in a lasting way by the decision which arranges the issue. Consequently, every further request becomes then unreceivable. The object aimed at by the issue estoppel does not infringe on the sole formal pronouncement of the decision, but also on all the essential motives and ties which are displayed in the judgment rendered.

Conclusion of the Rental Board

The director who has heard the second request demanding termination of the lease and damage-interests by the tenant has concluded as to the

unacceptability of this request in the following terms:

“In our case, the decision of the 16th of July 2007 has established the legal responsibility of the tenant and it ascribes to her the wrongs done by the termination of the lease. If the Court should hear this case, there is a risk of contradictory judgments concerning the determination of the fault.”

Consequently, the authority of the issue estoppel of the decision which admits the termination of the lease because of the tenant's behaviour applies against the request for damage-interests made by the latter³

As the lease had been terminated because of the tenant's fault, the latter could not pretend anymore that the landlord had committed a fault and claim damage-interests from the landlord. The first decision rendered had already judged the fault of the tenant's [mis]behaviour.

¹ Code of Civil Procedure, L.R.Q. v. C-25

² Ibid.

³ Rental Board, 31 070725 003 G.



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Afin de se prévaloir du programme Privilège Plus (PP+) et de bénéficier d'escomptes avantageux, il faut :

1° **Magasiner dans un des 6 magasins BMR MATCO RAVARY suivants :**

| | |
|---|--|
|  | Montréal : 9275, boul. Langelier |
| | Blainville : 147, boul. de la Seigneurie Ouest |
| | Saint-Eustache : 226, 25 ^e Avenue |
| | Beloeil : 215, rue Brébeuf |
| | Sainte-Catherine : 4320, Route 132 |
| | Saint-Basile-Le Grand : 355, boul. Sir Wilfrid Laurier |

2° **Au moment de passer à la caisse :**

- 1- mentionner le numéro de client **71087** (ceci est le numéro de client de l'APQ) ;
- 2- présenter votre carte de l'APQ (la date d'expiration ne doit pas être dépassée) ;
- 3- fournir vos nom et prénom ainsi que votre adresse.

Voici le tableau des escomptes accordés par catégorie de produits :

| Catégorie de produits | % |
|---------------------------------|----|
| Peinture et accessoires | 15 |
| Couvre-plancher | 4 |
| Accessoires de couvre-plancher | 10 |
| Portes et fenêtres | 5 |
| Meubles de cuisine et comptoirs | 5 |
| Matériaux de finition | 5 |
| Plomberie : toilette | 10 |
| Plomberie mécanique | 4 |
| Électricité : lumière | 10 |
| Électricité : fils | 4 |
| Outillages électriques | 4 |
| Outillages manuels | 10 |
| Quincaillerie | 10 |
| Vis et boulons | 15 |

Pour toute information, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 514-382-9670
(ligne sans frais : 1-888-382-9670)



MATCO
MEMBRANES

4320 Rte 132
Ste-Catherine, Québec
J5C 1V9

215 rue Brébeuf
Beloeil, Québec
J3G 4V8

9275 boul. Langelier
Montréal, Québec
H1P 2Z9

226 25^e avenue
St-Eustache, Québec
J7P 4Z8

355 boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand, Québec
J3N 1M9

147 boul. de la Seigneurie
Blainville, Québec
J7C 4N3

Avantages Exclusifs aux membres de l'APQ

Communiquez avec nous
par tél. au 514-326-1004
ou par télec. au 514-326-8446
pour en savoir PLUS !



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!**