

# Le Propriétaire

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

## **Les travaux majeurs**

*Yvon Lallier FCGA, pages 6-7  
Collaboration spéciale*

## **La perte du service d'ascenseur :**

La diminution du loyer doit être basée sur des critères objectifs

## **The loss of elevator service :**

Rent reduction must be based on objective criteria

*Me Robert Soucy, pages 8-9*

## **Comptes de taxes 2010 : Tour d'horizon de la Province**

*pages 10-11*

## **Rappel des règles en matière d'augmentation de loyer pour les baux d'un an se terminant le 30 juin 2010**

**Recall of the rules as regards rent increase for one-year leases finishing on June 30, 2010**

*Me Bill Kostopoulos, pages 16 et 18*



## **Rapport sur le marché locatif, faits saillants de la Province de Québec :**

**Une situation stable dans l'ensemble**

*pages 2-3*

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

## Rapport sur le marché locatif, faits saillants de la Province de Québec :

### Une situation stable dans l'ensemble

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans l'ensemble des centres urbains du Québec n'a pas beaucoup évolué en octobre : il est passé de 2,2% en 2008 à 2,4% en 2009. Cette stabilité relative est représentative de la situation observée dans la majorité des grands centres de la province.

#### La dynamique sous-jacente

Si les taux ont peu changé depuis un an, on estime que les facteurs influençant le marché ont tout de même évolué durant cette période, surtout ceux reliés à la demande :  
- la croissance de l'immigration  
- le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété  
Cependant, le marché du travail a été moins prospère pour les jeunes, ce qui a sans doute ralenti la formation de ménages locataires. La récession aura donc eu des effets multiples et contrastés sur la demande de logements locatifs. Quant à l'offre, elle est demeurée généralement stagnante durant cette période.

En plus d'influer sur la demande, la conjoncture économique a accentué un phénomène observé depuis plusieurs années sur les marchés locatifs au Québec : une demande plus forte pour les

grands logements.

- 1) Situation moins favorable pour les travailleurs locataires
- 2) Incertitude économique a stimulé la demande d'habitations de substitution plus abordables, dont les grands appartements.

#### Les loyers

En moyenne, les loyers au Québec ont progressé d'environ 2,8 % depuis 2008. La variation estimative des loyers oscillait entre 2,1% et 3,7% dans les RMR. Selon l'indicateur de l'abordabilité de la SCHL, les grands marchés locatifs du Québec seraient toujours les plus abordables du pays. L'indice était en hausse dans les RMR de Montréal, Sherbrooke et Saguenay, alors que les régions de Québec et de Gatineau ont enregistré des reculs modérés.

#### Les copropriétés offertes en location

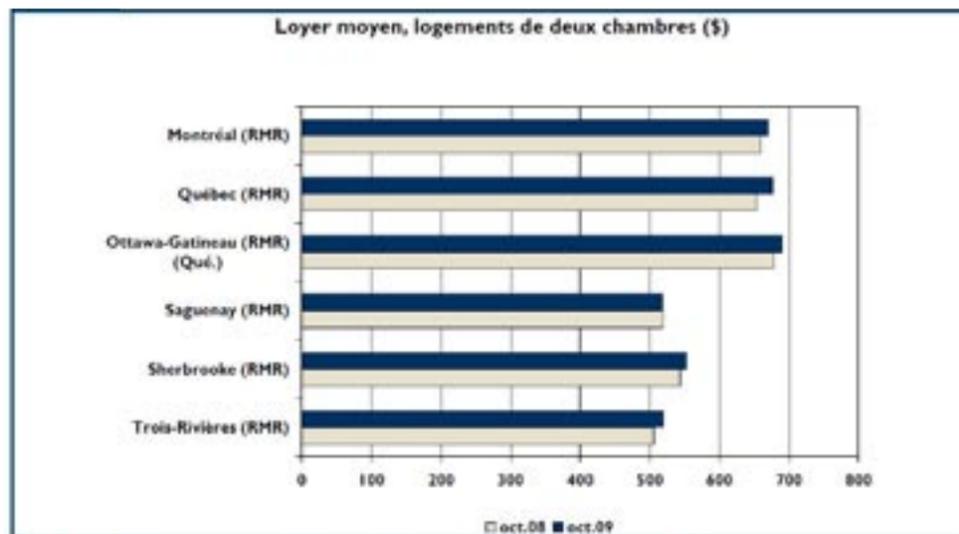
Toujours selon les résultats de l'enquête, près de 10% (9 848 unités) des copropriétés situées dans la RMR de Montréal étaient offertes en location en octobre 2009, tandis que la proportion se chiffrait à 8% (1 618 unités) dans la RMR de Québec. Dans la région de Montréal, le taux d'inoccupation de ce type de logements se situe à 2,7%. Dans la région de Québec, le marché des copropriétés offertes en location est plus détendu (1,6%) que l'ensemble du marché local. Quant à l'écart de loyer moyen entre les copropriétés offertes en location et les logements locatifs traditionnels, deux faits sont dignes de mention : l'écart est généralement plus prononcé à Montréal (60%) qu'à

Québec (28%), et, à Montréal, il est le plus fort dans le segment des appartements de deux chambres (60%, comparativement à 55% pour les appartements de une chambre et à 37 % pour ceux de trois chambres).

#### Sur le plan régional

La ville de La Tuque est la ville dont le taux d'inoccupation est le plus élevé avec 10,1%, suivi de St-George de Beauce et de Dolbeau-Mistassini, respectivement avec 8,1% et 7% d'inoccupation. Par contre la ville de Val D'Or a un taux d'inoccupation proche de 0%, ainsi que Gaspé avec 0,2% et Rimouski à 0,4%.

Le taux d'inoccupation ayant peu varié dans l'ensemble de la province, il n'est nullement surprenant de constater un résultat analogue dans la RMR de Montréal. En effet, le taux d'inoccupation n'y a progressé que d'un dixième de point et s'est établi à 2,5% en octobre 2009. Le mouvement d'accession à la propriété – plus fort que prévu – et les pertes d'emplois chez les 15 à 24 ans ont fait contrepois à la hausse de la migration, ce qui a gardé le taux d'inoccupation relativement stable. La variation estimative des loyers d'octobre 2008 à octobre 2009 s'est chiffrée en moyenne à 2,7% dans les immeubles existants.



Source et reproduction de la SCHL



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

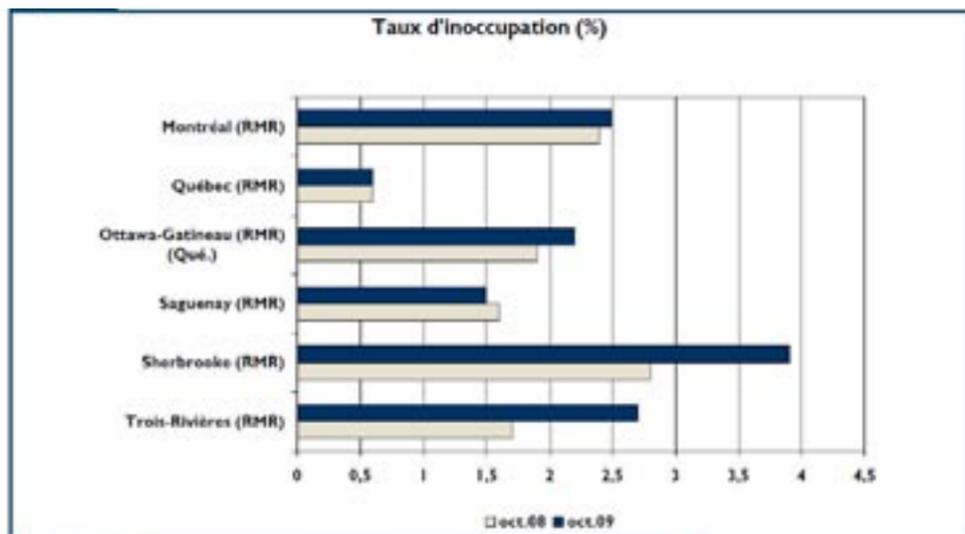
Quand les nouvelles sont si excitantes... nous devons les partager avec tout le monde !

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

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

*De la prise à en ligne*





Source et reproduction de la SCHL

Le marché locatif de la RMR de Québec demeure tendu : le taux d'inoccupation s'est maintenu à 0,6%. Cette région présente donc le marché locatif le plus serré de la province. La croissance de la demande – découlant d'une conjoncture économique relativement favorable – s'est heurtée à une faible progression de l'offre. La rareté des logements est particulièrement marquée dans le segment des appartements de trois chambres et plus. Quant au loyer moyen, il présente une variation estimative de 3,7%.

Le taux d'inoccupation dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise) est passé de 1,9% en octobre 2008 à 2,2% cet automne. Cette faible hausse est en partie attribuable aux pertes d'emplois (surtout chez les jeunes) survenues durant la dernière année. Dans ce contexte, les loyers ont poursuivi leur progression cette année. On estime que le loyer moyen des appartements a augmenté de 2,4% d'octobre 2008 à octobre 2009.

Dans la RMR de Sherbrooke, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a connu une autre hausse notable. Après avoir progressé de 1,2% en 2007 pour atteindre 2,4%, il a continué d'augmenter et s'est établi à 2,8%

en 2008, pour ensuite monter à 3,9% en 2009. L'accroissement du taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke cette année est le résultat d'une modération de la demande et d'une croissance de l'offre.

Une offre abondante de nouveaux logements et un repli de la demande ont contribué à la détente du marché locatif dans la RMR de Trois-Rivières. En effet, le taux d'inoccupation a atteint 2,7% en octobre 2009, alors qu'il était de 1,7% un an plus tôt. Le recul du marché de l'emploi et l'affaiblissement du bilan migratoire expliquent la baisse de la demande. La variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher s'est établie à 2,1%.

Le marché locatif de la RMR de Saguenay était toujours serré en octobre 2009. Le taux d'inoccupation s'élevait alors à 1,5%, comparativement à 1,6% en octobre 2008. Comme dans

plusieurs autres grands centres, les forces du marché se sont équilibrées : la faible progression de l'offre de logements locatifs neufs a été jumelée à une hausse moins vive de la demande. La variation estimative du loyer moyen des logements situés dans des immeubles existants entre l'enquête d'octobre 2008 et celle d'octobre 2009 se mesurait à 3,4%.

Les résultats étaient encore divers dans les agglomérations de taille moyenne (de 10 000 à 49 999 habitants). Le marché de Saint-Jean-sur-Richelieu demeure toujours stable; il est également le plus serré parmi ceux des agglomérations de cette catégorie: le taux d'inoccupation y a diminué de 0,1% et s'est établi à 1,8%. Pas de variations notables dans les agglomérations de Drummondville (+0,3 point) et de Shawinigan (0,1 point), deux marchés relativement détendus (les taux s'y chiffrent à 5,3 % et à 3,8%, respectivement). Seules les agglomérations de Saint-Hyacinthe (+2,2 points) et Granby (+2,3 points) ont vu leurs taux d'inoccupation aug-

menter de façon significative, ce qui a détendu les conditions dans ces marchés (les taux d'inoccupation y sont de 3,4% et 4,0%, respectivement).

Vous trouverez en page 11 le communiqué de l'APQ en réaction au rapport locatif 2010 de la SCHL.



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

LE RÉÉMALLAGE DE LA BAIGNOIRE

Travail garanti

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



(450) 928-9934

(514) 928-9934

**ROGER Chayer PLOMBERIE**

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

**Alain Chayer**  
alain.chayer@plomberiechayer.com  
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3  
TÉL: (514) 590-0666  
www.plomberiechayer.com

**RAMACIERI SOLIGO**  
Céramique & Plomberie

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

815 Querbes Outremont Québec h2v 3x1 514.270.9195  
ramacierisoligo.com projets@ramacierisoligo.com

**Desjardins**  
systèmes de sécurité  
Depuis 1957

Remb. de 10% aux membres de l'APQ

**VENTE/SERVICE**

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

ENTERPHONE® bitronvideo® NOTIFIER®  
AIP® AIPHONE® GIGACOM® FAYAT® URMET® FERMAX®  
DONGUARD® ALIBERT® SERRAVALLO® CONEIL®

**(514) 768-6315**  
**SERVICE 24HRS**

2170 rue Légar, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8  
RÉQ 2733-8649-71

fbagin@desjardinsalarmes.qc.ca

## Mot de l'éditeur



Martin Messier

**L**es chiffres déterminent l'augmentation de loyer irrémédiablement d'année en année. Ils ne font jamais notre bonheur car ils ne reflètent pas l'ajustement réel des dépenses que nous avons à assumer.

C'est pour cette raison que nous offrons depuis l'an dernier une grille de calcul sur notre site internet qui comporte deux sections : l'augmentation qui serait accordée par la Régie et l'augmentation 'raisonnable' pour vous, selon vos objectifs et

impératifs de rentabilité. Cette façon de faire nous permet d'établir notre stratégie de négociation en toute connaissance de cause. Les comptes de taxes sont à la hausse dans plusieurs régions cette année : prenez le temps de vérifier le montant avec votre municipalité afin d'inclure le bon montant dans le calcul.

Évaluez chacun des immeubles individuellement, et négociez avec chacun de vos locataires. Dans certains cas, le contact direct sera préférable; dans d'autres, l'envoi postal, le tout dépendant de chacun de vos locataires.

Certains propriétaires envoient les avis d'augmentation à différents moments dans le même immeuble lorsque la situation est plus délicate et que l'on veut éviter d'avoir un effet de groupe.

## The rent increase

**T**he figures determining rent increase irremediably year after year.

They never make our happiness because they do not reflect the real adjustment to the expenditures which we have to assume.

It is for this reason that we offer since last year a grid of calculation on our Web site which comprises two sections: the increase which would be granted by the Régie and the 'reasonable' increase for you, according to your objectives and requirements of profitability. This way of doing things allows us to establish our strategy of negotiation in all knowledge of cause. The tax rates are on the rise in several regions this year: take time to check the amount

with your municipality in order to include the right amount in your calculation.

Evaluate each building individually, and negotiate with each one of your tenants. In certain cases, direct contact will be preferable; in others, postal sending will be, the whole dependent on each one of your tenants.

Certain owners send the notices of increase at various times in the same building when the situation is more delicate and when one wants to avoid having a group effect.

Many take more and more time to

## L'augmentation de loyer



Plusieurs prennent de plus en plus le temps d'écouter les remarques et demandes des locataires dans le processus de négociation. Ce processus en plus de favoriser la bonne entente semble donner d'excellents résultats dans l'augmentation finale. Souvent les locataires sont prêts à payer un montant raisonnable pour certains travaux qui sont importants pour eux.

Nous sommes à mettre sur pied

listen to the remarks and requests of the tenants in the process of negotiation. This process, in addition to supporting the good agreement seems to give excellent results in the final increase. Often the tenants are ready to pay a reasonable amount for certain works that are important for them.

We are to set up a training course in order to reinforce our aptitudes of sale and negotiation. If you are interested by this training, you can let us know by email at [info@apq.org](mailto:info@apq.org) or by telephoning the office at extension 200 in order to leave us your coordinates.

un cours de formation afin de renforcer nos aptitudes de vente et de négociation. Si vous êtes intéressé par cette formation, vous pouvez nous le faire savoir par courriel à [info@apq.org](mailto:info@apq.org) ou en téléphonant au bureau au poste 200 afin de laisser vos coordonnées.

Volume 26, numéro 2  
Février 2010

### LE PROPRIÉTAIRE

#### Éditeur

9098-6191 Québec inc.

#### Président directeur général

Martin Messier

#### Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

#### Collaborateurs

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

#### Impressions

Payette & Simms

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

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

#### Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

#### Président

Martin Messier

#### Responsable du journal

Estelle Fabre

#### Surintendant:

Jean Côté

#### Service à la clientèle

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

#### Conseillers

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

LE PROPRIÉTAIRE  
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3  
Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

[www.apq.org](http://www.apq.org)

Estimations moyennes d'augmentation des loyers en 2010:Base de discussion entre locataires et locataires

Montréal, le 21 janvier 2010 - La Régie du logement diffuse aujourd'hui les estimations moyennes d'augmentation de loyer établies en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer. Ces estimations offrent aux locataires et aux locataires une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer que chacun considérera satisfaisante.

La Régie désire préciser que ces moyennes d'augmentation sont présentées à titre indicatif et de ce fait, elles ne sont pas des recommandations ni des taux fixes d'augmentation. D'ailleurs, ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Par conséquent, les dépenses d'exploitation pour un immeuble pourraient justifier une variation de loyer distincte de ces estimations.

Voici donc une estimation des augmentations de base, laquelle ne tient pas compte des variations de taxes municipales et scolaires, ni des améliorations majeures. Par conséquent, l'effet négatif estimé pour les logements chauffés au mazout ou au gaz pourrait être modifié par l'effet positif des autres dépenses d'exploitation de l'immeuble.

<b>Logements chauffés à l'électricité :</b>	<b>1,0 %</b>
<b>Logements chauffés au gaz :</b>	<b>-0,5 %</b>
<b>Logements chauffés au mazout :</b>	<b>-7,9 %</b>
<b>Logements non-chauffés :</b>	<b>0,8 %</b>

Pour un calcul spécifique à l'immeuble, la Régie du logement met à la disposition des locataires et des locataires le formulaire [Calcul 2010 / Comment s'entendre sur le loyer](#). Ce formulaire permet un calcul plus précis du loyer en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble.

Le formulaire interactif [Calcul 2010 / Comment s'entendre sur le loyer](#) est disponible immédiatement sur le site Internet de la Régie du logement à l'adresse <http://www.rdl.gouv.qc.ca>. Ce formulaire sera aussi disponible sur papier au cours de la seconde semaine de février.

Il est important de noter que des règles précises s'appliquent en matière d'augmentation de loyer pour les logements locatifs. Ces règles ainsi que les modèles d'avis d'augmentation de loyer et de réponse à un avis d'augmentation peuvent aussi être obtenus via le site Internet de la Régie du logement. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.

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

**ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.**  
RBQ : 1736-4845-36

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

APPROUVÉ  
PAR  
LES  
MUNICIPALITÉS

MEMBRE  
R.B.Q.

BELL  
CA38A

**Service d'urgence SINISTRE BARRICADAGE**

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

**514-666-FEUX 3389**  
1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1  
[www.urgencesinistre.com](http://www.urgencesinistre.com)

**LE SPÉCIALISTE**

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

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

**STEAMATIC®**

GDI

LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE

**MD Clinique médicale MD-Plus**

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

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

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

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

Communiqué de presse**Régie du logement : L'APQ (Association des propriétaires du Québec) met en garde les propriétaires de voir à ce que les augmentations de loyer reflètent la hausse des taxes foncières.**

Montréal, jeudi le 21 janvier 2010 ----- L'APQ met en garde les propriétaires de logements : les augmentations de loyer doivent refléter la hausse de taxes foncières. Les propriétaires sont nombreux à voir leur compte de taxes à la hausse, notamment en raison du nouveau rôle d'évaluation foncière. Ils doivent tenir compte de la hausse du compte de taxes scolaires et municipales dans l'augmentation de cette année, autrement il sera trop tard et ils devront absorber totalement cette hausse.

L'APQ invite donc les propriétaires de logements locatifs du Québec à apporter des ajustements de loyers à la hausse pour l'année 2010, en vérifiant la situation du marché de leur secteur. L'APQ croit aussi qu'une hausse de 3 % en moyenne ne serait pas exagérée. A ce montant, nous devons ajouter les hausses de taxes foncières et les travaux majeurs effectués dans les immeubles.

« Comme propriétaires nous devons hausser nos loyers pour tenir compte de l'augmentation de nos coûts. Cela est essentiel si nous voulons maintenir nos immeubles en bon état », laisse savoir le président de l'organisme, Martin Messier.

« Il est clair que la méthode utilisée par la Régie du logement est complètement dépassée : c'est une méthode qui doit être mise à jour dès maintenant. Le gouvernement doit rapidement mettre en œuvre les modifications demandées car le système actuel est une vraie « farce » dont les propriétaires sont l'objet » clame le porte-parole de l'APQ.

L'APQ met à la disposition des propriétaires son propre formulaire de calcul d'ajustement de loyer en format Excel et l'utilisateur de ce fichier pourra entrer ses propres données qui représenteront réellement un ajustement pour une bonne gestion de son immeuble. Pour obtenir ce document gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site [www.apq.org](http://www.apq.org). Le propriétaire pourra télécharger le fichier sur son ordinateur et ainsi conserver ses données.

Régie  
du logement  
Québec

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne  
Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503  
[Noel.Hemond@investorsgroup.com](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉES  
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.

**Collaboration spéciale :**

**Yvon Lallier FCGA**

Cell. : 819-574-8942

Bur. : 819-822-4221 poste 230

Récemment, différents commentaires ont été émis concernant des dépenses engagées pour le maintien en bon état des immeubles à savoir l'admissibilité de ces dépenses en tant que dépenses courantes ou dépenses de capital.

La conclusion de plusieurs jugements de la « COUR » va dans le sens que, lorsque les dépenses de réparations effectuées sont faites dans le but de remettre le bien dans son état original, les dépenses seraient considérées

comme de nature courante. Cependant, si elles ont comme conséquence de créer un nouveau bien, ou donner une valeur accrue au bien, elles seront considérées comme de nature capitale.

Conclusions sur la jurisprudence canadienne :

1) Lorsqu'un nouvelle actif est acquis, il constitue une dépense en capital ;  
 2) Le recours à une nouvelle technologie ne constitue pas en soit une dépense en capital. Cependant, l'amélioration ou l'augmentation de la valeur du bien sera considérée comme une dépense en capital ;  
 3) L'importance des travaux doit être tenue en compte comme critère secondaire dans des situations plus difficiles ;  
 4) L'accumulation de travaux non exécutés au cours des années et qui sont exécutés au cours d'une même année ne doivent pas être nécessairement considérés comme des dépenses en capital. Cependant, si un immeuble est acquis dans de mauvaises conditions et d'importants travaux sont exécutés par la suite, ils seront considérés comme des dépenses en capital.

pas un bien capital nouveau, qu'on n'accroît pas la valeur «capital» normale du bien, et qu'on ne remplace pas un bien disparu par un autre, il s'agit de réparation et d'entretien tendant à ramener le capital à sa valeur précisément normale. »

1) De plus, la Cour a précisé que le terme « bien » devait s'entendre comme désignant un bien complet par lui-même et non ses composantes intégrantes :

« En l'espèce, les balcons, la tuyauterie, les fenêtres et les portes toutes décrépies qu'ils fussent lorsqu'il fallut les remplacer, ne constituent pas le bien en capital, mais uniquement de ses composantes intégrantes à telle enseigne que de les remplacer n'est pas remplacer le bien capital lui-même, mais simplement le réparer. »

5) Ainsi, dans le processus de détermination de la nature d'une dépense, il n'est plus pertinent de savoir si la dépense :

a) est à court ou à long terme ;  
 b) est susceptible ou non de se reproduire pendant la vie utile du bien ;  
 c) est encourue ou non une fois pour toutes ;  
 d) empêche ou non la détérioration du bien ;  
 e) procure ou non au bien un avantage durable ;  
 f) représente ou non un déboursé important par rapport à la valeur du bien.

6) Par contre, ce qui est primordial, c'est de savoir si la dépense a eu pour effet :

a) d'accroître la valeur normale du bien ;  
 b) de remplacer un bien disparu ;  
 c) de créer un nouveau bien ;  
 d) de ramener le bien à sa valeur normale, c'est-à-dire à celle qu'aurait ce bien s'il était en très bon état.

Par exemple, une dépense faite pour le remplacement de la totalité des fenêtres d'un immeuble, ou la réfection complète d'un toit ou d'un système de tuyauterie sera



**Les Entreprises**  
**PATRICE LAJEUNESSE**

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

**Les panneaux à fusibles ? vous préoccupent ?**

**Bonne nouvelle nous avons la solution!**

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

Rabais de 10% aux membres de  APQ

RBQ : 8298-7751-58

**Spécialités**

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

## Plancher ultra résistant

Pose libre ou collée **100% vinyle**

Facile d'entretien

Adapté pour les pièces humides

Isolant acoustique et thermique

Largeur de 4 mètres

Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!

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

Pour plus d'information contactez-nous

**1 800 463-2449 • 514 920-0019**

\*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.



COLLECTION  
Cartier



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

450.928.2329

WWW.ENTREPRISESCAM.COM

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

Le Bulletin du Québec IMP-128R-4/R1 stipule les commentaires suivants :

1) Généralement une dépense encourue dans le but d'effectuer une réparation, ou pour faire l'entretien d'un bien, sera considérée comme une dépense courante admissible en déduction dans le calcul du revenu provenant du bien ;  
 2) Par ailleurs, une dépense encourue dans le but de faire l'acquisition d'un bien, ou de faire une addition ou une amélioration à un bien, sera considérée comme une dépense non admissible en déduction dans le calcul du revenu provenant de la location du bien, et sera capitalisée au coût du bien ;  
 3) Afin de déterminer la nature d'une dépense, la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Denise Goyer a décidé que :

« Aussi longtemps qu'on ne crée

considérée comme une dépense admissible en déduction, si elle n'a pour effet que de ramener l'immeuble à sa valeur normale.

#### Dépenses de nature capital

Les dépenses en capital apportent des avantages qui durent plusieurs années. Elles comprennent entre autres, les dépenses faites pour acheter un bien ou encore pour l'améliorer. Généralement, il n'est pas permis de déduire la totalité de ces dépenses dans l'année où elles sont engagées.

Le coût de l'immeuble se calcule de la façon suivante :

Le coût de l'achat de l'immeuble (attention : faire la distinction entre l'immeuble et le terrain afin de ne pas amortir la partie liée au terrain qui n'est pas amortissable.)

Plus :

- 1) taxe sur les droits de mutation (taxe de bienvenue) ;
- 2) honoraires légaux (notaire) liés à la préparation de l'acte de vente ;
- 3) sommes payées à un arpenteur pour la préparation d'un certificat

de localisation ;

- 4) coût de rénovations majeures qui améliorent l'immeuble ;
- 5) honoraires de l'inspecteur des bâtiments ;
- 6) les dépenses de nature «capital» effectuées après l'acquisition ;

Différentes autres interprétations ou applications, dont les explications seraient trop longues pour être traitées dans le cours de cet article, peuvent aussi être examinées de façon ponctuelle.

Il me fera plaisir d'analyser avec vous ces autres alternatives.

Source :

Ordre des CGA du Québec

Les éléments présentés dans cet article proviennent du manuel de formation de l'impôt des particuliers 2009 de l'Ordre des CGA du Québec. Impôt des particuliers

Mise à jour approfondie et planification (Octobre 2009)

## L'APQ en fait toujours plus pour les propriétaires!

### Rabais sur la peinture pour les membres APQ en Floride

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

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

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

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

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



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

### Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

*pour en savoir plus!*

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

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

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

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

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



Me Robert  
Soucy

**L'**ascenseur de l'immeuble tombe en panne pour plusieurs jours. Les locataires se plaignent de la perte d'un service et ils réclament une diminution du loyer au propriétaire. Les plaintes varient d'un locataire à l'autre. Certains plus âgés se plaignent que leur mobilité réduite leur cause un plus grand dommage. D'autres locataires se plaignent à cause de leur état de santé précaire ou encore d'un handicap. Sur quels critères la Régie du logement doit-elle évaluer le montant en argent de la diminution du loyer?

#### Nature du recours

Selon la jurisprudence et la doctrine<sup>1</sup>, la nature du recours en diminution du loyer se définit de la façon suivante :

*« Le recours en diminution du loyer est de nature "quantum minoris" c'est-à-dire qu'il cherche à rétablir un équilibre entre la prestation du locateur et celle de la locataire; en vertu du bail, le locateur doit procurer à la locataire la jouissance du logement*

*qui y est décrit; en contrepartie, le locataire doit payer le loyer dont le montant doit équivaloir aux droits que le contrat lui procure. Or, dès que la locataire n'a plus la jouissance des lieux comme elle devrait l'avoir, elle peut exercer le recours en diminution de loyer afin que son obligation soit réduite en proportion du trouble qu'elle endure. »*

Nous constatons que le but visé par la Régie du logement en accordant une action en diminution de loyer est vraiment de rétablir l'équilibre entre la prestation du locateur et celle du locataire. La réduction du loyer est évaluée en fonction de la diminution de la jouissance, ou de la valeur locative, c'est-à-dire de la perte de l'usage et des avantages du bien loué. Autrement dit, la diminution de loyer vise à permettre au locataire d'être indemnisé pour son incapacité à vivre dans son logement alors que le locataire a payé l'intégralité du loyer. Le recours en diminution du loyer vise à permettre au locataire de recouvrer la part du loyer attribuable à la fourniture du service ou à l'utilisation des espaces.

#### Les critères objectifs

Bien que la Régie du logement soit consciente qu'un bris d'ascenseur cause plus de problèmes à une personne qui doit se déplacer

en fauteuil roulant, lequel ne peut utiliser les escaliers pour se déplacer, la Régie du logement affirme que des critères objectifs doivent être pris en compte pour accorder une diminution du loyer :

*« En matière de diminution de loyer lorsqu'il y a diminution de service, le tribunal ne peut tenir compte de l'âge ou de l'état de santé des locataires. La soussignée a déjà décidé qu'en matière de diminution de loyer, les critères suivants lesquels une diminution de loyer est accordée, doivent être objectifs. Se baser sur des critères subjectifs, équivaldrait à accorder des diminutions différentes pour un même service supprimé, suivant l'importance que peut prendre la suppression d'un service vis-à-vis tel ou tel locataire. À titre d'exemple, la disparition d'une piscine n'aurait pas le même impact suivant que tel locataire l'utilisait tous les jours alors qu'un autre, seulement une fois par mois. »*

Dans une autre décision :

*« Il en va de même pour l'ascenseur, qu'il soit utilisé souvent ou pas du tout par le locataire ou même qu'il lui soit essentiel à cause de son état de santé. La perte d'un service doit se refléter par*

*une diminution équivalente pour chaque locataire bien que de façon proportionnelle au prix du loyer. »*

*Les mêmes principes s'appliquent à une diminution de loyer demandée par les locataires lors des travaux majeurs entrepris par le propriétaire :*

*« Aussi le tribunal ne peut prendre en considération l'âge (une locataire a eu 100 ans durant les travaux), la présence d'enfant, la santé, le fait que le locataire travaille à son domicile ou de nuit. Le locateur ne peut voir sa responsabilité varier selon les caractéristiques de chacun de ses locataires. »*

Pour conclure, un locataire peut exercer le recours en diminution de loyer afin que son obligation de payer le loyer soit réduite en proportion du trouble qu'il endure. La réduction doit s'opérer en fonction des critères objectifs seulement.

<sup>1</sup> (2005) J.L. page 8

<sup>2</sup> Régie du logement 31-031125-049 G, p. 2

<sup>3</sup> Régie du logement 31-000117-071 P 010116

<sup>4</sup> [2005] J.L. p. 8, 2<sup>e</sup> colonne

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

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

Integrated  
**property management  
Software**

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

## The loss of elevator service : Rent reduction must be based on objective criteria

The elevator of the building breaks down for several days. The tenants complain about the loss of a service and they claim a reduction in the rent from the owner. The complaints vary from one tenant to another. Some older ones complain that their reduced mobility causes them greater damage. Other tenants complain because of their precarious state of health. On which criteria must the Régie du logement evaluate the monetary amount of the reduction in the rent?

### Nature of the recourse

According to jurisprudence and doctrine<sup>1</sup>, the nature of the recourse for reduction in the rent is defined in the following way:

*«The recourse to reduction in the rent is by nature "quanti minoris" i.e. that it seeks to restore a balance between the service of the lessor and that of the tenant; under the terms of the lease, the lessor must procure to the tenant the enjoyment of the premises which is described in there; in return, the tenant must pay the rent of which the amount must be equal to the rights which the contract procures him. However, as soon as the tenant does not enjoy the premises anymore as she should enjoy them, she can exert the recourse for reduction in the rent so that her obligation would*

*be reduced in proportion to the dismay which she endures. »*

We note that the purpose aimed at by the Régie du logement by granting an action for reduction in the rent is really to restore the balance between the effort of the lessor and the one of the tenant. The reduction of the rent is evaluated according to the reduction in the enjoyment (of the premises), or the rental value, i.e. of the loss of the use and the advantages of the rented good. In other words, the reduction in rent aims at making it possible for the tenant to be compensated for his incapacity to live in his apartment whereas the tenant has paid the entirety of the rent. The recourse for reduction in the rent aimed at allowing the tenant to recover the share of the ascribable rent to the supply of the service or the use of the premises.

### Objective criteria

Although the Rental Board is conscious that a breakdown of an elevator causes more problems to a person who must move in a wheelchair, which cannot use the staircases to move, the Régie du logement affirms that objective

criteria must be taken into account to grant a reduction in the rent:

*“As regards reduction in rent, when there is reduction in service, the Court cannot take account of the age or the health of the tenants. The undersigned has already decided that as regards reduction in rent, the criteria according to which a reduction in rent is granted, must be objective. To base oneself on subjective criteria, would be equivalent to granting different reductions for the same service removed, according to the importance which the suppression of a service can take vis-à-vis such or such a tenant. For example, the disappearance of a swimming pool would not have the same impact according to whether one tenant used it every day whereas another, only once a month.”*

In another decision:

*“The same applies to the elevator, whether it be used often or not at all by the tenant or even if it would be essential to him because of his health. The loss of a service must reflect itself by an equivalent reduction for each tenant although in a way proportional to the rate of the rent.”*

The same principles apply to a reduction in rent required by the tenants during major works undertaken by the owner:

*“Also, the Court cannot take into account the age (one tenant was a 100 years old during the works), the presence of children, the state of health, the fact that the tenant works at home or at night. The lessor cannot see his responsibility vary according to the characteristics of each and every one of his tenants.”*

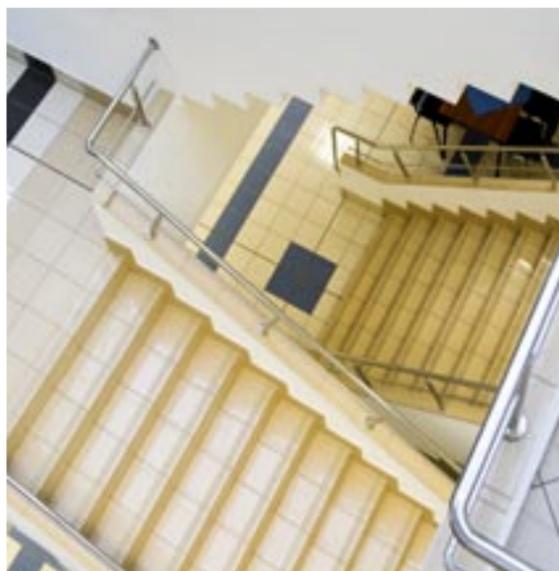
To conclude, a tenant can exert recourse in reduction in rent so that his obligation to pay the rent is reduced in proportion to the disorder which he endures. The reduction must only take place according to objective criteria.

<sup>1</sup> (2005) J.L. page 8

<sup>2</sup> Régie du logement 31-031125-049 G, p. 2

<sup>3</sup> Régie du logement 31-000117-071 P 010116

<sup>4</sup> (2005) J.L. p. 8, 2<sup>e</sup> colonne



**Entreprises Robert Larose**

**Entrepreneur général**  
Robert Larose, prés.

4797 De la Savane  
St-Hubert  
J3Y 9G1

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

**1991, Bl. De Périgny, suite 109,  
Chambly, 450-572-0880**

**Profil**

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

**Services Offerts :**

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

**QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?**

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

**VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.**

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

www.inalco.com

**INDUSTRIELLE ALLIANCE**  
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

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

**MAAX**  
Vivez l'expérience

Fière partenaire de  
l'Association des  
Propriétaires du  
Québec (APQ).

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

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

<p><b>Québec Mauricie</b> Sylvain Larivée 418-952-7711</p> <p><b>Saguenay et Est du Québec</b> Richard Babin 418-564-6440</p>	<p><b>Rive Sud et Estrie</b> Josée Kirouac 514-238-8981</p> <p><b>Rive Nord, Laval et Montréal</b> Hubert Doré 514-773-1753</p>
---	---

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

## Comptes de taxes 2010 : Tour d'horizon de la Province

**D**e nombreuses villes ont établi un nouveau rôle d'évaluation en 2009 et ce changement entraîne une forte hausse des conditions du marché immobilier.

L'APQ encourageait, et encourage toujours, les propriétaires de logements locatifs à bien calculer l'augmentation donnée à leurs locataires car la hausse du taux de taxation doit être prise en compte dès l'augmentation de loyer pour l'année 2010.

Selon la méthode actuelle de fixation des loyers le propriétaire peut appliquer la totalité (100%) de la différence entre le compte cette année et celui de l'an dernier. Ce montant est distribué proportionnellement à chacun des locataires en fonction du montant de loyer qui est payé.

Certaines villes ont fait des compromis afin de ne pas pénaliser les locataires. D'autres ont procédé au gel du compte de taxes, promesses souvent annoncées lors des campagnes électorales municipales. Et plusieurs municipalités ont décidé d'autoriser le paiement du compte de taxes en six ou douze prélèvements automatiques, en contrepartie de certains frais d'intérêts qui pourront être perçus.

Voici les nouveaux taux de taxation de certaines villes au Québec :

### **Drummondville : Hausse de 2,6%**

La mairesse Francine Ruest Jutras se défend par le fait que les taxes demeurent les plus faibles au

Québec. Le taux de la taxe foncière passe de 0,76 \$ à 0,78 \$ du 100 \$ d'évaluation, et exception faite de la tarification de l'eau potable, les tarifs de tous les autres services, à savoir la collecte sélective, l'enlèvement des ordures, les égouts et le traitement des mouches noires, demeureront les mêmes en 2010.

### **Gatineau : hausse de 3,1%**

Le budget de 2010 de la Ville de Gatineau ajuste les taxes de 3,1 %, incluant 0,6 % pour mettre en œuvre le schéma de couverture de risques en incendie imposée par le ministère de la Sécurité publique du Québec. L'implantation du service de compostage sera financée à même le tarif de 176,22 \$ pour le traitement des matières résiduelles.

### **Granby : Gel des taxes de services**

Suite au dépôt du nouveau rôle d'évaluation, le compte de taxes aurait bondi de 20%. Donc pour donner un répit aux citoyens, les élus Granbyens ont convenu de geler toutes les taxes de services en 2010. Ces taxes de services sont l'eau, l'épuration, l'enlèvement des ordures ménagères et les fosses septiques et ce gel vise toujours autant le secteur résidentiel que les secteurs industriels et commerciaux.

La Ville met en place la possibilité de payer les taxes en six ou douze fois par des prélèvements automatiques. À noter que pour les paiements en 12 versements, des frais d'intérêts seront perçus (taux d'intérêts = 0,08409).

Mais en 2011, les contribuables auront une forte augmentation de

leurs comptes de taxes pour payer la nouvelle taxe d'enfouissement du gouvernement.

### **Montréal : hausse de 5,3%**

Le Maire Gerald Tremblay évoque que cette hausse est la conséquence de la crise économique mondiale qui a freiné les rendements des marchés financiers et qui oblige la Ville à consacrer une somme supplémentaire de 89 millions \$ aux régimes de retraite de ses employés. De plus, il fait état que c'est la première augmentation des charges fiscales générales depuis 9 ans.

### **Québec : Hausse de 2,25%**

Le Maire Régis Labeaume respecte son engagement de limiter l'augmentation moyenne des comptes de taxe au niveau de l'inflation. Par contre, dans certains secteurs, comme La Cité, Sillery et Vanier, les hausses seront plus élevées, principalement à cause du rééquilibrage des comptes de taxes consécutif aux fusions municipales.

### **Rimouski : Gel de toutes les taxes**

La Ville de Rimouski annonce le gel des taux dans toutes les catégories de la taxe foncière à taux variés. Par exemple, le taux de la taxe foncière pour les catégories agricole et résidentielle de moins de 6 logements demeure inchangé à 0,98 \$ du 100 \$ d'évaluation pour 2010. Ainsi, 79 % des citoyens et citoyennes connaîtront une hausse de 2 \$ ou moins de leur compte de taxes.

### **Rivière-du-loup : Hausse pour tous les services municipaux**

La tarification de différents services sera à la hausse, passant de 195 \$ à 202 \$ pour l'utilisation de l'eau potable, de 70 \$ à 80 \$ pour le traitement des eaux usées et de

115 \$ à 122 \$ en ce qui concerne l'enlèvement et la destruction des ordures et des matières récupérables.

La tarification de différents services sera à la hausse, passant de 195 \$ à 202 \$ pour l'utilisation de l'eau potable, de 70 \$ à 80 \$ pour le traitement des eaux usées et de 115 \$ à 122 \$ en ce qui concerne l'enlèvement et la destruction des ordures et des matières récupérables.

### **Sherbrooke : Abolition de la taxe sur la cueillette des matières résiduelles**

Le taux de taxation est finalement fixé à une augmentation de 0,52% après de nombreux calculs et compromis pour qu'aucun sherbrookoise ne soit pénalisé. Effectivement, dans le nouveau rôle d'évaluation 2010-2012 de la Ville, les immeubles à logements sont ceux dont la valeur marchande a le plus augmenté (32,6% pour les immeubles de 20 à 29 logements, comparativement à 17,3% pour les maisons unifamiliales).

C'est pourquoi le Maire, Monsieur Bernard Sévigny, a annoncé l'abolition de la tarification pour la cueillette des matières résiduelles, soit 101\$ par logement en 2009. Cette somme sera prélevée directement de la taxe foncière générale qui sera réduite pour tenir compte du nouveau rôle.

### **St-Jérôme : Hausse significative entre 6,4% à 8,7%**

Les Jérômiens feront face à une hausse significative de leurs taxes foncières en 2010, oscillant de 6,4 % à 8,7 %. Le maire Marc Gascon a évoqué la hausse de 4 ¢ du taux d'imposition de base, l'augmentation réelle s'élève plutôt à 7 ¢, quand on y ajoute la majoration de la taxe pour la dette de la «nouvelle» ville.

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

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

Joseph Élie Ltée est une entreprise dédiée depuis plus de 110 ans et bien présente dans la grande région métropolitaine dans la distribution de mazout envers une clientèle résidentielle afin d'assurer leur confort et leur paix d'esprit.

Au fil des ans, nous avons recherché constamment à satisfaire les besoins de notre clientèle en lui offrant une gamme complète de produits, services et équipements de chauffage et de climatisation dans le respect de l'efficacité énergétique et de l'environnement.

Nous disposons d'une équipe professionnelle pour vous conseiller dans vos choix judicieux.

**Confort chez-soi.**  
JOSEPH ÉLIE LTÉE



7400, boul. Galeries d'Anjou  
bureau 300  
Montréal (Québec) H1M 3M2

Pour de l'information:

**514-493-2900**

### Trois-Rivieres : Hausse de 3,25%

La hausse de taxes qui devait d'abord être de 3,25 % sera quant à elle de 2,9 %. Rappelons que le premier budget a été rejeté le 14 décembre 2009.

### Victoriaville : Hausse de 4,9%

Cette année, l'élaboration du budget devait prendre en considération une hausse moyenne de 14% de l'évaluation foncière des résidences et les promesses électorales du maire Monsieur Rayes s'était engagé à réduire l'impact de cette hausse sur les contribuables.

Ainsi, le taux de taxation résidentiel pour les secteurs desservis passe de 1,25\$ du 100\$ d'évaluation à 1,16\$. Pour les secteurs non-desservis, le taux passe de 0,91\$ à 0,75\$ du 100\$ d'évaluation. Malgré tout, le compte de taxes de ces propriétaires augmentera en moyenne de 4,9%, alors que l'évaluation foncière a enregistré une hausse de 13%.

Ainsi, la taxe pour l'assainissement des eaux demeure à 0,23\$ du 100\$ d'évaluation. La taxe d'eau est établie à 137,43\$ et celle des égouts à 47,57\$. Enfin, les

frais pour l'enlèvement des matières résiduelles demeurent à 167\$

### Val d'Or : Baisse de la taxe foncière

Le nouveau rôle d'évaluation a fait bondir la valeur des résidences de 31,4 % en moyenne. Pour éviter une trop importante augmentation de taxes, les élus ont donc baissé la taxe foncière de 1,05 \$ à 79 cents du 100 \$ d'évaluation.

Les élus de Val-d'Or ont également décidé de créer une taxe spéciale de 3 cents du 100 \$ d'évaluation pour permettre la construction de logements sociaux.

L'APQ vous réitère également que sur son site Internet [www.apq.org](http://www.apq.org), vous trouverez le formulaire de calcul émis par la Régie du logement afin de connaître l'augmentation suggérée par celle-ci. Le formulaire est mis à jour en 2010 dès l'annonce des taux par la Régie.

Enfin n'hésitez pas à contacter notre service juridique qui vous donnera toute l'information nécessaire pour vos augmentations de loyers ou pour tout autre problème.

### L'APQ a réagi au rapport locatif 2010 de la SCHL. Voici le communiqué de presse émis :

#### L'Association des propriétaires du Québec (APQ) croit qu'il est temps de retrouver l'inspiration et le dynamisme de la libre concurrence.

Montréal, mercredi le 16 décembre 2009---- « Le taux d'inoccupation augmente légèrement, les logements qui demeurent libres à la location prennent de plus en plus de temps à louer alors que l'immigration augmente et que l'accession à la propriété diminue! C'est selon nous un signal qu'il est temps de stimuler le marché locatif résidentiel!», de s'exclamer le président de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), Martin Messier.

L'APQ tenait à réagir aux résultats de l'enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL.

« Le prix moyen des loyers au Québec a progressé d'environ 2,8% depuis 2008. Or, dans plusieurs cas cette hausse est nettement insuffisante pour permettre le maintien de l'immeuble en bon état. » aux dires de l'APQ.

«Il faut revoir dans les meilleurs délais notre façon trop restrictive de contrôler les loyers au Québec. La hausse trop faible des loyers ne permet pas de stimuler la construction, ni l'investissement dans les travaux majeurs de rénovation. Il est temps de constater que cette façon de contrôler les loyers cause du tort tant aux locataires qu'aux propriétaires et cette situation se dégradera rapidement si le gouvernement ne corrige pas le tir. Alors que nous connaissons de plus en plus de problèmes, il est temps de remettre en question l'existence même du contrôle des loyers, il est temps de retrouver l'inspiration et le dynamisme de la libre concurrence. », a conclu le président de l'APQ.

## LES AVANTAGES SONT CLAIRS

Assurance prêt hypothécaire SCHL pour logements collectifs

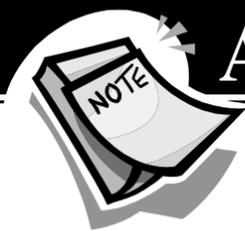


La SCHL est le seul fournisseur d'assurance prêt hypothécaire au Canada pour la construction, l'achat et le refinancement de logements collectifs (5 logements ou plus), notamment des immeubles locatifs, établissements de soins autorisés et habitations pour retraités. Les avantages du financement hypothécaire assuré par la SCHL sont les suivants :

- Mise de fonds réduite
- Renouvellement facile
- Taux d'intérêt moins élevé

Pour plus de renseignements, consultez le siteWeb [www.schl.ca](http://www.schl.ca) et tapez les mots-clés « logements collectifs », ou encore communiquez avec Benoît Allaire, au 514-283-4694, ou par courriel : [ballaire@schl.ca](mailto:ballaire@schl.ca).

**Favorisez la croissance de votre entreprise grâce à la SCHL.**



*Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !*

## Catégories de l'annuaire

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

## 1. Agents immobiliers

### Claire-Hélène Gosselin

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

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

### Claudya Généreux

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

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

### Michel Falduto

### Michel Tremblay

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

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

### Pierre Méthot

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

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

## 2. Appareils ménagers

### Debsel Inc.

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

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

## 3. Architecte

### D'Onofrio Architecture Design

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

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

## 4. Armoires de cuisine

### Armoires à Super Prix

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

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

## 5. Assurances

### Assurances Georges Ouellette

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

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

### AssurExperts

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

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

### La Personnelle

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

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

## 6. Avocats

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

## 7. Baignoires

### Bain Magique St-Jean

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

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

### Bain Miracle

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

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

### Spécial-T Baignoires

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

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

## 8. Balcon

### (rampes et escaliers)

### Fibrobalcon Inc.

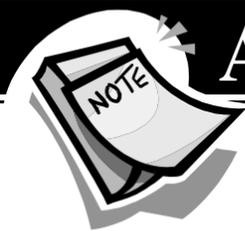
En affaire depuis 1963  
 Tél.: (514) 365-9630  
 Téléc.: (450) 635-9889  
 info@fibrobalcon.com  
 www.fibrobalcon.com

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

## 9. Chauffe-eau

### HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau  
 Tél.: (514) 212-6940



## Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Sans frais : 1-877-353-0077  
www.hydrosolution.com

- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24heures et 7 jours sur 7
- Remise exclusive aux membres APQ

### 10. Chauffage Climatisation

#### Joseph Elie Ltée

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

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

#### Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

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

### 11. Couvresseurs

#### Couvertures Lachenaie inc.

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

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

#### Ecotoit

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

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

#### Excellente Toiture

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

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10 % d'escompte pour membre APQ

- Licence RBQ: 8317-9226-23

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

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

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvresseur
- 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 couvresseur 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 couvresseurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

### 12. Décontamination

#### Entreprise Pavco Inc

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

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

### 13. Détection de gaz

#### RG Technilab

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

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans

- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers

- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

### 14. Déetective privé

#### Michel Corneau détective privé inc.

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

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

### 15. Électricité

#### 3 E Électrique Inc.

Tél. : 819-779-7850  
Cellulaire: 819-775-6720  
Télé.: 819-281-2210

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

#### 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

#### 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

### 16. Exterminateur

#### ABC Gestion Parasitaire

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

- Commercial et résidentiel
- Extermination Excellence
- 109, Gosselin, Legardeur, Qc  
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

### 17. 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

### 18. Gestion immobilière

#### Groupe Solution Management inc.

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

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

#### Julien Forest

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

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus

#### Melk Marketing

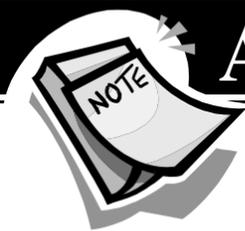
Jean-Marc Chaltchi  
Tél : 514-572-3570

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

### 19. Huissiers de justice

#### Marie Chantal Cyr

Cabinet d'huissiers de justice  
Tél. : (450) 434-8585  
(514) 777-1159  
marie\_chantal\_cyr@qc.aira.com



## Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

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

### Philippe & Associés

Huissiers de justice  
Tél.: (450) 491-7575  
Fax: (450) 491-3418  
philippe@huissiersdejustice.ca

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

## 20. Impôt fiscalité

### Centre financier Carrefour

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

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

### Noël Hémond

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

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

## 21. Informatique

### Localisation Québec inc.

#### Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

## 22. 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

### Immo-Spec St-Eustache - Repentigny

Tél.: (514) 515-3880  
Tél.: (514) 652-2157  
daniel.pepper075@sympatico.ca

- Inspection en bâtiment (pré-achat)  
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudières

### Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments  
Tél.: (514) 288-2602  
Cell.: (514) 743-0229

- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente  
- Commercial, résidentiel et multi-logements  
- Rapport détaillé complet, avec photos  
- Service courtois et professionnel  
- Plus de 20 ans d'expérience

## 23. Location de logements

### ÉconoImmeubles

Mauro Di Re, je parle aussi Italien  
Tél.: (514) 653-9148  
econoimmeubles@gmail.com  
www.econoimmeubles.com

- Les Pros de la location  
- Service de location rapide et efficace  
- Montréal, Laval, West Island, Westmont, Vaudreuil, Ste-Anne-de-Bellevue  
- Banque de locataires  
- Vérification des références  
- Frais seulement de 60 % à 80 % sur le

premier mois  
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

## 24. Location d'outils

### Location Turbo

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

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

## 25. Maçonnerie

### Maçonnerie Breault & Courville Inc.

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

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

### S.T. Maçonnerie inc.

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

- Montréal et Rive-Sud  
- Restauration de joints de brique et pierre  
- Construction neuve et rénovation  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660

### Technobrique inc.

Tél.: (514) 977-8920

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

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

Tél.: 819-609-2933

- Résidentiel et commercial  
- Bâtiments neufs et usagés  
- Pose: pierres, briques et blocs  
- Aussi briques et pierres collées  
- Crépis  
- Rénovation, construction  
RBQ 5586-5653-01

## 26. Matelas

### Manufacture de matelas

#### Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102  
Montréal (QC) H2H 2A8  
Tél.: 514-524-2644

www.matelasselection.com

Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas  
Rabais additionnel pour de grandes quantités  
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)

Plus de 85 années d'expérience  
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.

Accessoires de protection contre les infestations disponibles

Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

## 27. Nettoyage de conduit d'air

### A 1 Ventilation

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

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

## 28. Notaire

### Me Eduardo Dias

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

## 29. Peintre

### 514-Peintre Inc.

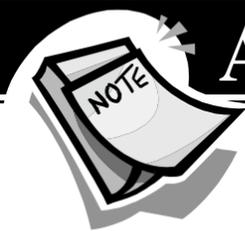
Entrepreneur peintre  
Tél.: 514-PEINTRE (514-734-6873)  
info@514-peintre.com

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

### Entretien R J

Cell.: 450-518-0633  
entretienrj@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, institutionnel  
- Joint et peinture



*Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !*

## 30. Peinture

### Bétonel

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

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

## 31. Planchers (couvre-planchers)

### Décosurface en gros Tapis du fabricant en gros

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

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

## 32. Plomberie et chauffage

### Plomberie Chauffage

#### Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577

- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

#### Plomberie Chayer

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

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

## 33. Porte de garage

### Overhead Door l'Authentique

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

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

## 34. Portes et fenêtres

### A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,  
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3  
Sans frais : 866-344-3695  
Télééc. : (450) 445-2221  
www.roberge1917.com

- Contactez Denis Doyon  
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

### 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  
Télééc. : (514) 322-6352  
dvaluminium@hotmail.com  
www.dvaluminium.com

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

## 35. Rampes et escaliers

### Jules Gagné Métal inc.

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

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

## 36. Rénovation

### CDO Rénovation

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

- Entrepreneur général en rénovation
- Résidentiel et commercial

## Construction Ducan

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

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

## Entreprise Colordeck

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

## Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329  
www.entreprisescam.com

- En affaire depuis plus de 20 ans !
- Entrepreneur général en rénovation
  - Démolition de hangars
  - Enveloppe extérieure de bâtiment
  - Maçonnerie
  - Menuiserie

## Riofix Inc.

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

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

## 37. Réparation

### Maintenance Canada

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

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

## 38. Restauration après sinistre

### Steamatic

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

### Les spécialistes, partout au Québec

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

## Services d'urgence Sinistre Yon

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

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

## 39. Traitement des eaux

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

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

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



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



Me Bill Kostopoulos

**P**our plusieurs propriétaires, il s'agit de la période où ils donnent un avis à leurs locataires afin de les informer de l'augmentation et des modifications qu'ils veulent apporter au bail.

En effet, le bail d'un logement se renouvelle automatiquement à la fin du terme, pour la même durée, au même loyer. Cependant, il existe toujours une exception à la règle.

## Rappel des règles en matière d'augmentation de loyer pour les baux d'un an se terminant le 30 juin 2010

Si le propriétaire désire augmenter le loyer, il doit le faire par avis écrit dans les délais requis par la loi. Par exemple, pour les baux de douze mois se terminant le 30 juin 2010, l'avis du propriétaire doit être donné entre le 1er janvier 2010 et le 31 mars 2010. Nous vous recommandons fortement d'utiliser le document intitulé « Reconduction du bail » exclusif aux membres de l'Association des Propriétaires.

Le locataire dispose de trois options sur réception de l'avis du propriétaire.

En premier lieu, il peut accepter l'augmentation. Dans cette situation, le bail est renouvelé et le locataire paiera le nouveau

loyer à partir du 1er juillet 2010.

En deuxième lieu, le locataire peut refuser l'augmentation et demeurer dans le logement. Dans ce cas, le bail sera renouvelé, mais le loyer sera à déterminer.

En dernier lieu, le locataire peut décider de ne pas renouveler le bail et quittera le logement à la fin du bail.

Toutefois, il est important de noter que le locataire doit, dans les deux dernières situations, obligatoirement aviser le propriétaire dans le mois suivant la réception de l'avis. À défaut, le bail se renouvellera automatiquement.

Si le locataire refuse l'augmentation, le propriétaire peut, dans le mois de la réception du refus, déposer une demande de fixer le loyer ou de statuer sur les modifications demandées. Cependant, si le propriétaire ne dépose pas la demande dans le délai requis, le bail est renouvelé au même montant de loyer et aux mêmes conditions.

D'autre part, nous vous recommandons fortement de prendre connaissance de votre nouveau compte de taxes avant de signifier l'avis d'augmentation de loyer aux locataires. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe d'avocats et il nous fera plaisir de vous aider dans vos démarches.



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)

## Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires de l'APO !

**Apparto.ca**  
Frédéric Brault, propriétaire  
Tél.: (418) 838-9982  
Courriel: info@apparto.ca  
www.apparto.ca  
Site gratuit pour afficher vos appartements à louer  
Dédié exclusivement à la location d'appartements  
Louer rapidement et facilement vos appartements en ligne!  
Visitez le site pour visionner des vidéos de démonstration

**Fissure de béton Alliance**  
Stéphane Vachon  
Tél. : (514) 843-7466  
fissuredebetonalliance.com  
Réparation de fissure de béton par injection  
(intérieur et extérieure)  
Installation et réparation de drain français  
Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)  
8361-2424-01

**Peinture Daniel Pena Inc**  
M. Daniel Pena Alvarez, Président  
Tél.: 514-MON-EXPERT  
Autre tél. : 514-910-8323  
peinturedanielpena@hotmail.com  
www.peintureDanielPena.com  
Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

**Béton et Acrylique**  
Lucien Fortin  
Tél. : (450) 359-6000  
Télécopieur : (450) 359-6667  
Plancher Béton Royal  
Finition Béton-Epoxy  
Spécialiste en technique de béton  
Membrane et réparation  
Estimation et expertise  
RBQ 5586-2114-01

**Les Peintres J. Bernier**  
Jacques Bernier, propriétaire  
Tél.: (450) 278-0636  
Télec. : (450) 799-4519  
Résidentiel, commercial  
Joint et peinture  
Pose de vinyle  
Région couverte : Rive-Sud, incluant St-Jean sur Richelieu

**Logements toutMontreal**  
Charles Quenneville  
Tél.: (514) 678-9501  
logements@toutmontreal.com  
www.toutmontreal.com/logements  
Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée  
Grande région de Montréal  
Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)  
Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie  
Simple, efficace et abordable!



### Nouveaux partenaires

**Apparto.ca**  
(Site d'annonces)

**Béton et Acrylique**  
(Béton)

**Fissure de béton Alliance**  
(Fissure de béton)

**Les Peintres J. Bernier**  
(Peintre)

**Peinture Daniel Pena**  
(Peintre)

**Porte de garage Expert**  
(Porte de garage)

**Sinistre Montréal**  
(Réparation après sinistre)

**Tout Montréal.com**  
(Site d'annonces)

**MOISAN inc.**  
Portes de garage  
**EXPERT**  
VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION  
Service d'urgence 24h / 7 jours  
418 667-0284

à votre service depuis plus de 40 ans!

Québec (siège social) 418 667-0284  
Lévis 418 614-9494  
Trois-Rivières 819 692-3963  
Drummondville 819 390-0674  
Victoriaville 819 260-0674  
Montréal 877 414-9494  
Sans frais 1 877 414-9494  
RBQ : 1277 0871 37

### **Sinistre Montréal - GUS**

11475, 61e avenue, Montréal  
Urgence 24/7: 514 645-2566  
1 866 243-6911

Nicolas Madore, Président  
Cellulaire : 514 269-5499  
info@sinistremontreal.qc.ca  
www.sinistremontreal.qc.ca  
Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.

Vandalisme, décès (suicide)

Neutralisation d'odeurs

Désinfection

Décontamination de moisissures

Nettoyage de tapis et de meubles

Nettoyage au jet de bicarbonate de soude

Transport et entreposage de mobilier

**SINISTRE MONTRÉAL**  
NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

**Nos services**

- Nettoyage après sinistre (Eau, feu, fumée, odeur, décès...)
- Séchage et déshumidification
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage
- Entreposage de contenu
- Nettoyage au jet de bicarbonate (suie et moisissure)

Téléphone : 514 645-2566  
Sans frais : 1 866 243-6911  
info@sinistremontreal.qc.ca

www.sinistremontreal.qc.ca

Franchisé **GUS** LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE



## Région de l'Outaouais

### Assurances

#### Assurancia

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

### Huissier de justice

#### Waters & Associés

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

### Portes et fenêtres

#### A. Roberge Inc

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

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

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

### Rénovation

#### Système Paul Davis

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

## Recall of the rules as regards rent increase for one-year leases finishing on June 30, 2010

**F**or many owners, it concerns the period when they deliver a notice to their tenants in order to inform them of the increase and of the modifications which they want to bring to the lease. Indeed, the lease of an apartment is renewed automatically at the end of the term, for the same duration, with the same rent. However, there are always exceptions to the rule.

If the owner wishes to increase the rent, he must do it by a written notice within the time frame required by the law. For example, for the twelve month leases finishing on June 30, 2010, the notice of the owner must be delivered between January 1, 2010 and March 31, 2010. We strongly recommend to you to use the document entitled "Renewal of the lease" exclusive for the members of the Landlords Association.

The tenant has three options on reception of the notice of the owner.

Initially, he can accept the increase. In this situation, the lease is renewed and the tenant will pay the new rent beginning on July 1, 2010.

In second place, the tenant can refuse the increase and remain in the apartment. In this case, the lease will be renewed, but the rent will have to be determined.

Lastly, the tenant can decide not to renew the lease and will leave the apartment at the end of the lease.

However, it is important to note that the tenant must, in the last two situations, obligatorily warn the owner in the month following reception of the notice. Failing this, the lease will be renewed automatically.

If the tenant refuses the increase, the owner can, in the month of the reception of the refusal, deposit a request to fix the rent or to rule on the modifications requested. However, if the owner does not deposit the request within the required time, the lease is renewed with the same amount of rent and at the same conditions.

In addition, we strongly recommend to you to take note of your new tax account before giving notice of the increase in rent to the tenants. Should you have questions, do not hesitate to communicate with our team of lawyers and it will please us to help you in your undertaking,

## Mises en chantier au Québec en décembre 2009

Selon les résultats du dernier relevé mensuel effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a progressé au Québec le mois dernier dans les centres de 10 000 habitants et plus. Au total, 3 696 habitations ont été mises en chantier en décembre, comparativement à 2 747 un an auparavant. Plus encore, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier pour ce même mois (44 400) montre un rythme d'activité plus fort que celui d'octobre (37 700). Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains était de 157 100 en décembre. La poussée de la construction résidentielle enregistrée en



**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

**Offre spéciale**

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

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

**Rabais offert aux  
membres de l'A.P.Q.**  
Ref. #761447  
1 888 Bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

décembre au Québec est attribuable à la hausse dans le segment des maisons individuelles (46 %) et dans la catégorie des logements collectifs (30 %). Sur une base régionale, les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec ont affiché des hausses importantes.

Le cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain est ainsi porté à 37 006, un recul de 11 % par rapport au bilan de 2008.

« Le niveau d'activité enregistré en 2009 correspond exactement à la prévision que nous avons faite il y a un an. Comme attendu, la nouvelle construction au Québec a en effet décliné en 2009, mais le repli a été moins important que dans les autres provinces. Tenant compte du fait que la base industrielle québécoise était moins vulnérable et que ses marchés d'habitation avaient déjà entamé un ralentissement depuis quelques années, il nous paraissait clair que la demande

serait moins touchée par la récession. Ceci fut effectivement le cas », note Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Dans l'ensemble des RMR du Québec, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé d'environ 50 % par comparaison à décembre 2008, et celles d'habitations collectives ont augmenté de plus de 40 %. Au total, les fondations de 3 051 logements ont été coulées dans les RMR de la province en décembre, soit 44 % de plus qu'un an auparavant.

Cependant, les agglomérations de recensement comprenant entre 50 000 et 99 999 habitants ont enregistré une autre diminution, en décembre (75 mises en chantier de moins qu'en décembre 2008). Toutefois, ce résultat s'explique par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs (-44 %). Dans les plus petites agglomérations urbaines (de 10 000 à 49 999 habitants) le niveau observé au cours du

dernier trimestre de 2009 était presque identique à celui enregistré durant la même période en 2008.

Toujours selon l'enquête, la nouvelle construction était en hausse pour tous les types de tenure. La progression des mises en chantier destinées au marché de la propriété absolue (+50 %) et au marché locatif (+94 %) était particulièrement forte. Durant cette même période, le bilan des mises en chantier de copropriétés (+20 %) était attribuable à l'activité dans la RMR de Montréal.

## Multi-Prêts

COURTIER HYPOTHÉCAIRE  
MULTI-PRÊTS HYPOTHÉCAIRES - COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Achat | Refinancement | Résidentiel | Multi-logements | Commercial

### Équipe Jean-Pierre St-Vincent

Agents immobiliers affiliés | Conseillers en financement hypothécaire

Tél.: 514 725-7000

7199, St-Michel (coin Jean-Talon) Montréal Qc H2A 2Z6



**Pierre Lalande**  
Conseiller expert

PRODUITS SANITAIRES ET ÉQUIPEMENTS D'ENTRETIEN

8253 Boul. Métropolitain Est Arr. Anjou, Montréal (Québec) H1J 1X6

Tél.: (514) 352-6699

Cell.: (514) 617-9718

Télééc.: (514) 352-1801

Courriel : pierre.lalande@sanyinc.com

## ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS SERVICES



PRODUITS ACOUSTIQUES  
PN inc.  
dpn@acoustiquepn.ca  
www.acoustiquepn.ca



VINACOUSTIK inc.  
info@vinacoustik.com  
www.vinacoustik.com

(514) 946-6299



## Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOS ASSURANCES AUTO ET HABITATION,  
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, vous avez accès à une assurance auto qui vous permet de préserver la valeur de votre voiture plus longtemps et d'éviter les soucis financiers. Profitez des protections optionnelles suivantes :

- la **garantie Valeur à neuf\*** ou l'**option Valeur plus<sup>MC</sup>\***, toutes deux offertes pour une période pouvant aller jusqu'à cinq ans, pour protéger votre voiture neuve ou d'occasion contre la dépréciation ;
- l'**option 0\$ de franchise\*** et le **Pardon d'accident\*** pour mettre votre budget à l'abri en cas d'accident.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!  
Demandez une soumission :

**1 888 GROUPES**

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

lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle<sup>MD</sup>  
Assurance de groupe auto et habitation

\* Certaines conditions s'appliquent. <sup>MC</sup> Marque de commerce d'une compagnie affiliée à La Personnelle, assurances générales inc.  
<sup>MD</sup> Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

## Valeur des permis de bâtir en novembre 2009

Les entrepreneurs ont pris pour 5,9 milliards de dollars de permis de bâtir en novembre, en baisse de 4,6 % comparativement à octobre. Cette valeur est de 23,1 % plus élevée que celle affichée en novembre 2008 et de 62,8 % plus élevée que celle inscrite en février 2009, soit la plus faible valeur enregistrée au cours du ralentissement économique. Toutefois, la valeur enregistrée en novembre est demeurée plus faible que les valeurs observées en 2007 et au début de 2008.

Les baisses enregistrées en novembre proviennent du secteur non résidentiel, lesquelles ont dépassé les hausses du secteur résidentiel.

Dans le secteur résidentiel, la valeur des permis a poursuivi sa hausse. Les intentions de construction ont augmenté de 9,1 % pour atteindre 3,8 milliards de dollars en novembre, soit une quatrième augmentation mensuelle consécutive. Elles ont commencé à se rapprocher des niveaux atteints avant le ralentissement économique. L'Ontario et la Colombie-Britannique ont réalisé la plupart des hausses observées à l'échelle nationale.

Dans le secteur non résidentiel, les municipalités ont délivré pour 2,1 milliards de dollars de permis en novembre, en baisse de 21,9 % comparativement à octobre. Cette baisse est

principalement le résultat de diminutions observées en Alberta, en Saskatchewan et au Québec.

La valeur totale des intentions de construction s'est repliée dans quatre provinces, soit en Alberta, en Saskatchewan, au Québec et à l'Île-du-Prince-Édouard.

**Secteur résidentiel :** hausse des intentions pour les permis de construction de logements unifamiliaux et multifamiliaux

Les municipalités ont délivré pour 1,3 milliard de dollars de permis de construction de logements multifamiliaux en novembre, en hausse de 23,3 % comparativement à octobre. Cette augmentation est le résultat d'une hausse des intentions de construction dans sept provinces, en particulier l'Ontario et la Colombie-Britannique.

La valeur des permis de construction de logements unifamiliaux s'est accrue pour un neuvième mois consécutif, ayant augmenté de 2,9 % en novembre pour

atteindre 2,5 milliards de dollars. L'Ontario, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse et la Colombie-Britannique ont enregistré les augmentations les plus prononcées. Le Québec a affiché une forte baisse des intentions de construction de logements unifamiliaux.

À l'échelle nationale, les municipalités ont approuvé la construction de 17 589 nouveaux logements en novembre, en hausse de 9,7 %. L'augmentation est fortement attribuable aux logements multifamiliaux, qui ont affiché une progression de 16,7 % en novembre pour atteindre 8 850 logements. Le nombre de logements unifamiliaux dont on a approuvé la construction s'est accru de 3,4 % pour s'établir

à 8 739 logements.

**L'Alberta, la Saskatchewan et le Québec enregistrent les plus fortes baisses**

La valeur des permis de bâtir a diminué dans quatre provinces, ce qui a effacé l'augmentation enregistrée dans les six autres provinces.

Les baisses les plus marquées ont été enregistrées en Alberta, en Saskatchewan et au Québec. Ces provinces ont affiché des baisses de la valeur des permis principalement dans le secteur non résidentiel, lequel avait affiché des hausses en octobre.

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

avec le chauffe-eau **OPTIMIZER**



### Tranquillité d'esprit assurée

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

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

**POUR PLUS D'INFORMATION : 1-888-854-1111**

ou visitez le **www.thermo2000.com**

\* Comparée à une installation conventionnelle



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

Offert en différents volumes de 26 à 119 gallons

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

**Louer ou acheter, 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 et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine**.

### Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.

- Pour toute réparation, vos locataires peuvent s'adresser directement à HydroSolution.
- Les frais de location peuvent être déduits de vos revenus de location.

- Versements mensuels très abordables.

### Remise proprio

25 \$ par chauffe-eau à l'achat ou à la location d'une nouvelle installation

**1 877 353-0077**

(sans frais)

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

**HydroSolution**

Le spécialiste du chauffe-eau