

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 22, No 9

Septembre 2006

Le Propriétaire

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



Giuseppe Gasparrini est toujours propriétaire-occupant de ce triplex dans Rosemont, qu'il a acheté comme premier immeuble en 1966.

“La Régie du logement donne trop de chances aux locataires”

Giuseppe Gasparrini

Notre profil de membre en page 10

*Marijuana--Nous avons le
droit de vérifier nos logements*

page 4

*Marijuana-You are Allowed
to Check your Tenants' units*

Visitez notre site Internet www.apq.org

Procurez-vous gratuitement le nouveau logiciel “intelligent” de l'APQ

Des cours de formation gratuits pour les membres de l'APQ

Avec une demande constante à ce niveau, l'APQ a décidé d'offrir une nouvelle série de cours de formation pour ses membres. Les cours seront donnés au Collège André-Grasset, situé au 1001 Crémazie Est à Montréal, de 19 heures à 22 heures.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre en règle de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.

Le premier cours sera donné le lundi 25 septembre 2006, alors que la matière portera sur la signature du bail et ses implications.

Les autres cours seront les

suivants: lundi 23 octobre 2006 (comment préparer un dossier solide devant la Régie du logement); lundi 20 novembre

2006 (les procédures à suivre pour les travaux majeurs et réparations).

Le série de cours débordera dans l'année 2007 alors que le

lundi 29 janvier, il sera question de la fixation du prix d'un loyer et comment se présenter lors d'une cause devant la Régie du logement. Les autres sessions se tiendront le lundi 19 février 2007 alors qu'il sera question des taux d'inoccupation; le lundi 19 mars 2007 (gestion d'immeubles); et enfin le dernier cours a été cédulé pour lundi 23 avril 2007 et il sera question du volet juridique.

Les personnes qui verront à dispenser les cours seront Me Robert Soucy et Me Martin Messier, avocats, et M. Gilles Duquette de Gestion immobilière Ges-Mar Inc, pour le cours portant sur la gestion d'immeubles.

Pour y participer, il faut absolument s'inscrire (il faut être membre de l'APQ et c'est gratuit) en composant le 514-382-9670, extension 0, alors que les places sont limitées.



Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN® Collection Donat Flamand® sont un investissement sûr. Elles sont conçues avec soin et fabriquées avec les meilleurs matériaux et les techniques les plus innovatrices qui soient. C'est ainsi que les produits JELD-WEN® peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN®, votre confiance n'est pas une question de hasard. Nous la gagnons en exerçant un contrôle rigoureux de la qualité et en créant des fenêtres à la fois originales et intemporelles. Pour nous, le confort est synonyme d'une excellente étanchéité et d'une efficacité énergétique fiable et ce, en toute saison. Votre confiance exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Votre résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN® Collection Donat Flamand®.

Consultez la liste des détaillants autorisés sur www.jeld-wen.ca
1-800-463-1930 sans frais

Garantie à vie



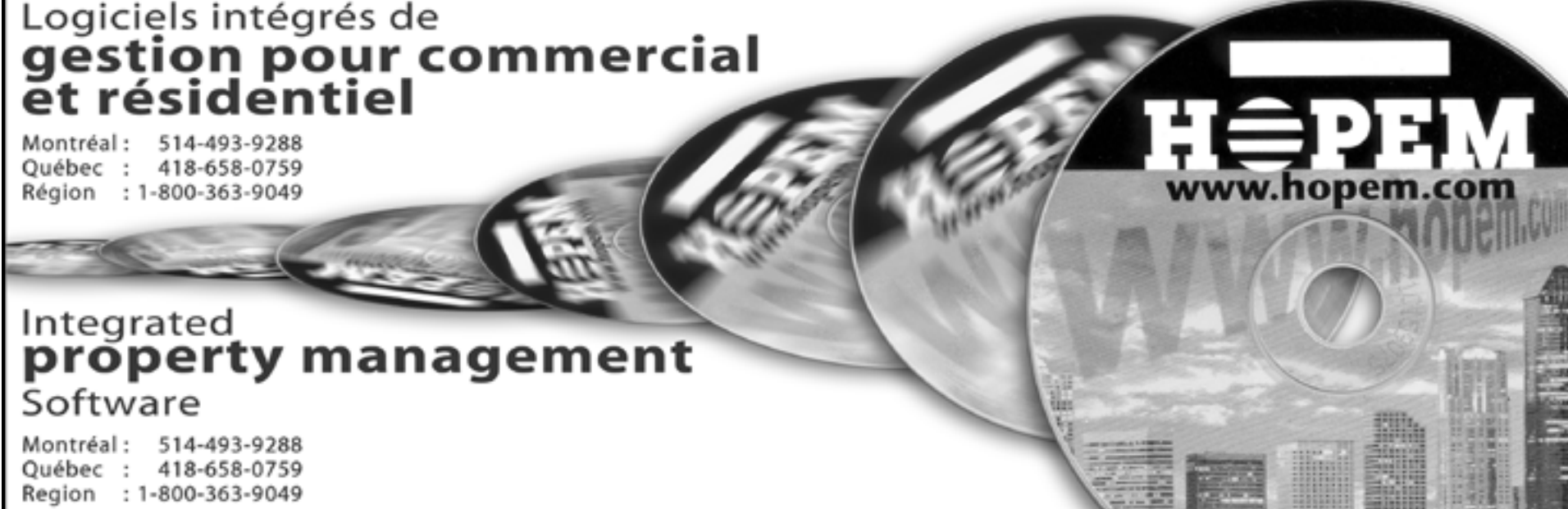

FIABILITÉ pour la vie™

Fabriqué avec fierté au Canada



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

Des baux avec une clause antifumée!

Un texte intégral d'Isabelle Maher, Journal de Montréal, édition du 10 août 2006

Un propriétaire peut-il interdire à un locataire de fumer dans son logement? Depuis l'instauration de la loi antitabac, la question se pose plus souvent et on note même l'apparition de baux assortis de



appartement. C'est un phénomène récent", note Jean-Pierre Leblanc de la Régie du logement.

"Pour l'instant, rien dans la jurisprudence n'empêche les propriétaires d'inscrire une clause antifumée", ajoute-t-il. Les propriétaires doivent cependant le faire lors de la signature du bail et non après, selon le seul jugement sur la question rendu par la Régie du logement.

Mais la "chasse à la fumée" aurait pris des allures de "chasse aux fumeurs", selon les associations de locataires.

"Des gens qui se font refuser des logements parce qu'ils fument, ça arrive plus souvent qu'avant", déplore François Saillant, président du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

"On s'attaque à l'intimité des gens, ça va trop loin", ajoute-t-il.

Une demande des locataires

Plusieurs raisons jugées valables par les propriétaires les motivent à imposer des mesures antitabac, plaide l'association des propriétaires du Québec qui a vu

le nombre d'appels sur la question passer de zéro à une cinquantaine depuis le début de la période de location cette année.

"Certains locataires sont plus sensibles à la fumée, le marché change et il y a une demande pour des logements sans fumée. Il y a de plus en plus de gens qui souffrent d'asthme. Le tabac laisse des traces et des odeurs dans un appartement", soutient Martin Messier, président de l'Association des propriétaires.

"Nous ne recommandons pas à nos membres de refuser de louer aux fumeurs, nous leur conseillons plutôt de leur demander de fumer à l'extérieur du logement", nuance Martin Messier qui, du même souffle, admet qu'il sera difficile pour un propriétaire de faire respecter ce règlement.

"Imaginez un locataire qui ne fumait pas au

moment de la signature du bail et qui se met à fumer après. Il faut prouver qu'il fume dans l'appartement. Pas évident!"

clauses "antifumée".

"Plusieurs propriétaires nous demandent comment s'y prendre légalement pour inclure au bail des clauses pour empêcher des locataires de fumer dans leur

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL

SORTIE LUMACELL

16\$ / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL

LUMACELL

4\$ / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

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

SERVICE 24 HRS

ROGER Chayer
PLOMBERIE

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

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

Recherche Capital
Valeurs Mobilières
Depuis 1921

Conseillers en placements

ANN LEVASSEUR ■ PATRICK LEVASSEUR
514.399.1525 ou 1.877.228.7166

Actions ■ Obligations ■ Vente à découverte
REER ■ Gestion privé ■ Placements court-termes (min. \$250K)
Financement REIT ■ Nouvelles émissions

MEMBRE FCPE

Toronto 416.860.7600
Montréal 514.399.1546
Calgary 403.265.7400
Vancouver 604.662.1800
www.researchcapital.com

**BAIN
MAGIQUE**

www.bainmagique.com

En une seule journée,
nous installerons
une nouvelle baignoire
ou douche **PAR-DESSUS**
votre ancienne.

Estimation GRATUITE
(514) 270-6599
1550, rue St-Zotique • Montréal, QC • H2G 1H2

Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0

Mot de l'éditeur



Me Martin Messier

Votre logement que vous avez loué demeure évidemment votre propriété même si le locataire a un droit de maintien dans les lieux.

Il demeure cependant que certains propriétaires ont la mauvaise surprise de découvrir à la fin d'un bail ou après le déguerpissement d'un locataire, des lieux loués qui ont été détériorés et parfois même saccagés et peuvent exiger une reconstruction complète.

Nous vous conseillons, comme propriétaire de logements, d'être

Marijuana--Nous avons le droit de vérifier nos logements

attentif en cours de location et vous permettre même de visiter les lieux loués, en cours de bail, un geste légal qui est prévu au bail.

Dans la page 6 des conditions du bail, on peut y lire sous le titre "l'accès et la visite du logement".

L'article 28 précise que pour l'exercice des droits d'accès au logement, le propriétaire et le locataire doivent agir selon les règles de la bonne foi. Le locataire en facilitant l'accès et en ne le refusant pas de façons injustifiées et le propriétaire en n'abusant pas de ses droits et en les exerçant de façon raisonnable dans le respect de la vie privée. L'article 29 précise alors que le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour en vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9 h et 21 h. Le propriétaire doit par contre donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures.

Vous trouverez d'ailleurs l'avis recommandé par l'APQ dans votre

trousse du propriétaire et dans la section réservée aux membres de notre site Internet (www.apq.org).

La visite de votre propriété peut permettre de faire de la prévention au niveau de l'état des lieux et en cas de problèmes, en aviser l'occupant pour qu'il puisse rétablir la situation. Encore récemment, on devait apprendre par les médias d'information, que la culture très populaire de la marijuana se faisait allègrement dans les résidences unifamiliales et les logements. On sait qu'une telle culture peut provoquer de sérieux problèmes dans un immeuble et des propriétaires l'ont encore appris récemment.

Naturellement, il ne faut pas faire de la paranoïa et penser que tous nos locataires commettent des actes illégaux dans leurs logements. Toutefois, la visite des lieux peut permettre de décourager rapidement les idées noires de certains.

Une visite des lieux peut permettre de faire certaines autres découvertes comme le nombre d'occupants des lieux, le trafic de substances illégales, etc. Il est donc facile de constater l'état des lieux et si le locataire refuse catégoriquement votre visite, il est donc conseillé de s'adresser à un de nos avocats pour connaître la marche à suivre afin d'optimiser vos chances de succès à la Régie du logement.

Naturellement, comme dans toutes choses, la modération est de mise. Des visites intempestives, abusives ou trop fréquentes sans justification, pourraient au contraire être considérées comme du harcèlement.

Marijuana-You are Allowed to Check your Tenants' units

The rental unit you have rented obviously remains your property even if a tenant has a right to maintain the premises.

However, some landlords can have a very bad surprise to discover at the end of lease or following eviction of a tenant, which the rented premises have denigrated and even sacked. All this can lead to significant repair and reconstruction.

We would, therefore, encourage you to be cautious as landlords of rental buildings, and we encourage you to visit the premises during the lease. This is allowed legally under Quebec rental law, and is provided for in the lease.

Page 6 of the conditions of lease in the lease describes "access to and visit of the unit."

Article 28 specifies that in order to carry out the rights to access of the unit, the landlord must act in good faith, according to the regulations. The tenant must not unfairly refuse access, and the landlord must

not abuse his/her rights, and must exercise them reasonably all the while respecting the tenant's privacy. Article 29 states that while the landlord may have access to his rented unit to check its condition during the lease, this must occur between 9 a.m. and 9 p.m. following written and/or verbal notice of 24 hours prior to the visit.

The APQ-recommended notice can be found in the Landlord's Kit and in the section for our members on the APQ Web Site (www.apq.org).

A visit to your property can allow you to take prevention measures of the condition of the unit. Also, in case of problems, you can warn the tenant so that he/she can rectify the situation. Recently, the media stated that the marijuana culture was infil-

trating single-dwelling homes and rental units. The marijuana culture can only promote serious problems in a building, and landlords learned this very recently.

Naturally, one should not be paranoid and think that all tenants commit illegal acts in their units. However, a visit to the premises can immediately allow you to dispel anyone's dark thoughts in any regard.

A visit to the premises can divulge other information such as the number of occupants in the unit, the trafficking of illegal substances, etc. It is easy to observe the condition of the unit, and if a tenant refuses outright to the visit, you should contact one of our lawyers to find out how to proceed to maximize your success at the Régie du logement.

Naturally, as in all things moderation is the key. Frequent, spontaneous, compulsive or unjustified visits could be considered as harassment.

Volume 22, numéro 9
Septembre 2006

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Isabelle Bourcier, avocate
François Lemay

Personnel de bureau
Solange Litalien
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE

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

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

www.apq.org

Soyez au Club de golf Le Mirage avec l'APQ

mercredi 27 septembre 2006

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) tiendra son tournoi de golf le mercredi 27 septembre 2006 au Club de golf Le Mirage, situé au 3737 chemin Martin à Terrebonne. C'est une invitation du président de l'Association, Me Martin Messier.

Les membres, les non-membres, les partenaires de l'APQ, sont invités à participer à l'événement.

Les frais sont de 250\$ pour un membre de l'APQ, et de 350 \$ pour un non-membre.

La date limite pour réservation est le 15 septembre 2006: reservation@apq.org ou 514-382-9670, poste 38.

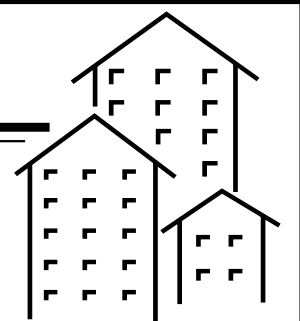
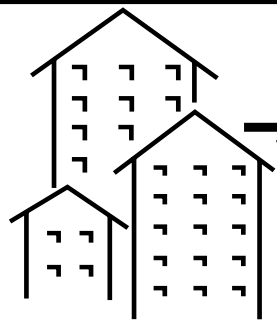


The Quebec Landlords Association (APQ) will hold its annual golf tournament on Wednesday, September 27, 2006 at the Mirage Golf Club, located at 3737 chemin Martin in Terrebonne. Martin Messier, APQ President invites everyone to

attend.

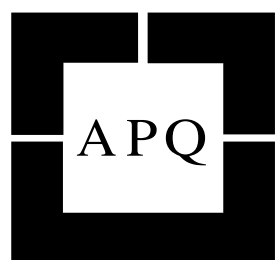
Members, non members, APQ partners are invited to participate in the event. The cost is \$250 for an APQ member and \$350 for a non member.

The deadline to register is September 15, 2006: reservation@apq.org or 514-382-9670, extension 38.

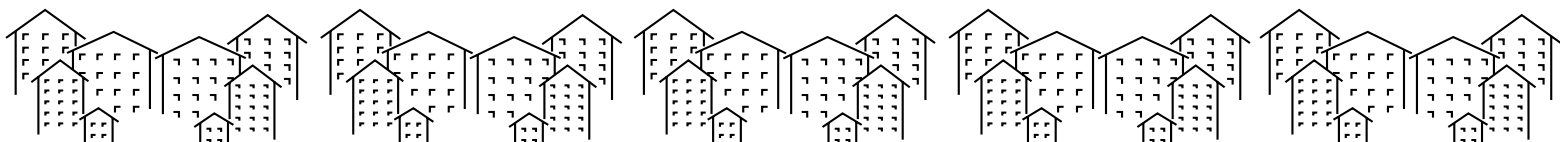


Propriétaires de la région de l'Outaouais, devenez membres de l'APQ

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Me Mélanie Chaperon

Selon un dicton populaire, si votre locataire quitte votre logement pour s'acheter une maison ou qu'il décide tout simplement de vouloir partir en cours de bail, ce que l'on nomme communément, «casser son bail», doit payer trois (3) mois de pénalité en échange. C'est FAUX.

Le mythe des trois mois

Le locataire doit assumer la totalité des loyers non payés.

Par exemple : votre locataire a un bail de 12 mois se terminant le 30 juin 2007 et décide de quitter en septembre 2006, il doit, soit payer jusqu'au mois de juin 2007 et vous lui donnez un avis de non renouvellement entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 mars 2007, soit céder son bail ou le sous-louer.

Nous vous suggérons de prendre une entente à l'amiable pour trouver vous-mêmes un nouveau

locataire, alors que nous sommes toujours mieux servi par soi-même, comme le dit l'expression connue.

Il y a quelques exceptions à la résiliation du bail avec trois (3) mois d'avis: un locataire a obtenu un loyer à prix modique; une place dans un foyer d'hébergement ou CHSLD, ou un locataire qui subit de la violence conjugale ou une agression à caractère sexuel.

Me Mélanie Chaperon
mchaperon@immoloi.com
 Messier, Soucy, Avocats

**Récupérez
 l'argent
 de
 vos
 jugements
 de
 la
 Régie
 du
 logement
 avec
 des
 taux
 avantageux
 pour
 les
 membres
 de
 l'APQ
 (514)
 382-9670, ext. 0**



The 3-month Myth

According to a popular adage, if your tenant leaves your unit to buy a house, or if he/she just wants to leave during the lease – or “to break his/her lease”, he/she must pay three (3) months penalty in exchange. THIS IS FALSE! A tenant must assume ALL of the unpaid rent. For example; your tenant has a twelve-month lease ending June 30, 2007 and decides to leave in September 2006, he/she must pay right up

to June 2007, and give you a non-renewal notice between January 1, 2007 and March 31, 2007 either to leave or to sub-let his/her unit.

We suggest that you agree with him/her to find your own tenant, as no one else can do it as well as you can, as the old expression goes.

There are, however, a few exceptions to the three-month notice rule, namely: a tenant has found a low rent in a foyer or CHSLD, or a tenant has been the victim of family violence or sexual assault.

Me Mélanie Chaperon
mchaperon@immoloi.com
 Messier, Soucy, Avocats

Multi-Prêts voit **GRAND**,
 comme vous!

Multi-Prêts

COMMERCIAL COURTIER HYPOTHÉCAIRE

100, boulevard Alexis-Nihon, bur. 272, Saint-Laurent (Québec) H4M 2N7

FINANCEMENT POUR:

- MULTI-LOGEMENTS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- HÔTELS ET MOTELS
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- CENTRES COMMERCIAUX
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Une première! Service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux!

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt. 514 748-PRÊT (7738) 1 877 548-PRÊT (7738)

— Quoi faire à la suite d'un vol à domicile?

Vous entrez chez vous et horreur ! il y a un espace vide à la place de votre téléviseur, des boîtes vides traînent sur le plancher... Adieu appareil photo numérique, bijoux et disques compacts, tout a disparu ! Vous êtes sous le choc. Que faire dans une telle situation ? Ces quelques conseils vous aideront à vous organiser rapidement à la suite d'un vol perpétré à votre domicile.

- Assurez-vous que le ou les voleurs ne sont plus sur les lieux du vol. Au besoin, demandez à un ami ou un voisin de vous accompagner.
- Ne touchez à rien et communiquez tout de suite avec les policiers.
- À leur arrivée, relatez les faits avec le plus de détails possible : heure et date approximatives du

vol, méthode d'effraction, etc.

- Prévenez ensuite votre assureur dans les meilleurs délais.
- Dressez la liste des biens volés et estimez leur valeur réelle.

Si vous avez déjà fait l'inventaire de vos biens et l'avez conservé



laPersonnelle

dans un lieu sûr avec vos factures, des photos et vos contrats d'assurance, vous bénéficierez d'un traitement plus rapide de votre demande d'indemnité.

N'oubliez pas que si vous êtes locataire, c'est le **propriétaire**

de votre habitation qui devra se charger de faire réparer tout bris à la propriété relatif au vol, et ce, à ses frais.

N'attendez pas que les voleurs visitent votre résidence ! Découragez-les en installant chez vous un système d'alarme. Si vous avez une assurance habitation à

La Personnelle, vous pouvez bénéficier de TéléVeille, un système de télésurveillance résidentielle au meilleur prix sur le marché. Ainsi, vous protégez les biens qui vous sont chers contre le vol et le

feu et obtenez un rabais sur votre prime d'assurance de base. Pour plus d'information, contactez un agent de **La Personnelle** au 1 888 GROUPES (476-8737).

Pour obtenir d'autres renseignements et conseils utiles

sur la prévention et la sécurité, visitez www.lapersonnelle.com/apq ou le site du Bureau d'assurance du Canada au www.bac-quebec.qc.ca.

Le partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et **La Personnelle** existe afin de vous faire bénéficier d'assurances auto et habitation de première qualité, à des prix très avantageux.

Demandez une soumission à La Personnelle au 1 888 GROUPES

(1 888 476-8737) ou visitez le www.lapersonnelle.com/apq pour une soumission auto en ligne.

***Les informations contenues dans ce publiereportage sont fournies à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc. se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler.

S'assurer que son cabinet est bien protégé : un très bon investissement !

Grâce à l'entente conclue entre l'**Association des propriétaires du Québec** et **La Personnelle**, vous pouvez profiter de protections avantageuses pour votre assurance des entreprises.

Multirisques : un contrat qui pense à tout

Le contrat multirisques de L'Assurance des entreprises La Personnelle vous évitera bien de mauvaises surprises. Cette protection, en un seul contrat, couvre notamment :

- les dommages aux lieux physiques (immeuble, local) ;
- les dommages aux biens meubles (système bureautique, système téléphonique, équipements divers, mobilier, fournitures de bureau) ;
- la perte de revenus et les frais de relocalisation en cas d'interruption temporaire des affaires, et ce **sans limites** en fonction des pertes réelles subies.

Si vous êtes **travailleur autonome**, n'hésitez pas à le mentionner à un agent de La Personnelle qui pourra vous guider vers une offre personnalisée.

L'Assurance des entreprises La Personnelle : pour que ce soit plus facile quand cela devient plus compliqué.

Bénéficiez d'un congé de taxe* dès aujourd'hui !
Contactez un agent expert en assurance des entreprises :

1 800 268-3063

De plus, pour obtenir une soumission d'assurance personnelle auto ou habitation, composez le 1 888 GROUPES (476-8737)

Ou demandez une **soumission auto en ligne** en tout temps à www.lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

* Offre valide jusqu'au 31 décembre 2006.

Chronique juridique

Me Robert
Soucy

La propriétaire d'un immeuble situé à Montréal mais qui habite en permanence en France allègue que son locataire a sous-loué son logement pour une période supérieure à douze mois. L'immeuble est géré par un mandataire. Le mandataire a expédié un avis de modification du bail pour la période du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007 avec une augmentation mensuelle de 5 \$. Le mandataire habite le même immeuble que le locataire, à Montréal.

Les faits

Lors d'un séjour à Montréal, le ou vers le 28 mars 2006, la propriétaire, au cours d'un souper dans un restaurant, discute avec la jeune serveuse. Le restaurant est

La Régie du logement expulse un locataire qui a sous-loué son logement pour plus d'un an

situé dans le même secteur que son propre immeuble. Lors de la conversation avec la serveuse, cette dernière explique candidement qu'elle est la locataire d'un logement dans l'immeuble de la propriétaire. La propriétaire, toute étonnée, lui demande avec quelle personne elle a signé un bail. La jeune serveuse répond qu'elle sous-loue le logement avec une autre jeune fille, ledit logement appartenant à

un prénommé Miguel (nom fictif). C'est le frère de Miguel qui encaisse les chèques et qui s'occupe de l'appartement. Donato (nom fictif) habite lui aussi l'immeuble

et possède un bail avec la propriétaire. La propriétaire apprend aussi que les deux jeunes filles paient chacune la somme de 500 \$ à chaque mois à Miguel. La

propriétaire est en colère puisque le bail de Miguel prévoit un loyer mensuel de 575 \$. M. Duarte empêche donc un profit net de 425 \$ par mois.

Le droit

Conformément aux dispositions de l'article 1944 du Code civil du Québec, la propriétaire a fait parvenir au locataire ainsi qu'aux deux sous-locataires un avis en

C'est le frère de Miguel qui encaisse les chèques et qui s'occupe de l'appartement.

date du 29 mars 2006, ledit avis visait à éviter la reconduction du bail:

"Article 1944. Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois, éviter la reconduction

du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification. Il peut, et même,

lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession."

La Régie du logement

À l'audition à la Régie du logement, la jeune serveuse Evelyne (nom fictif) témoigne. Celle-ci raconte qu'elle a été surprise en découvrant que la dame à qui elle parlait, était la propriétaire véritable de l'immeuble. Le frère du locataire et également locataire dans le même immeuble, lui aurait loué le logement visé, lui laissant croire qu'il était le réel propriétaire de l'immeuble. Elle témoigne que sa colocataire et elle, payaient chacune 500 \$ mensuellement au frère du locataire pour la location du logement. La Régie ordonne l'expulsion du locataire et conclut:

"La preuve démontre que le locataire, par l'entremise de son frère, sous-louait le logement pour un loyer significativement plus élevé que ce qu'il devait payer à la locatrice sous l'ignorance de cette dernière, afin d'en tirer un profit important et aussi éviter l'application de l'article 1944 du C.c.Q." 1

1 Régie du logement 31 060706 0826;

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

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

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

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

Service privilégié aux membres



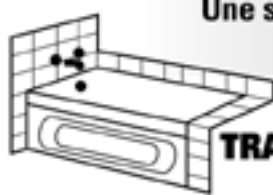
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTISSEURS LIMITÉS
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



En affaires
depuis 1979



Le réemaillage
Une solution intéressante
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE

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

LE RÉÉMAILLAGÉ
DE LA BAIGNOIRE



Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8269-5313-11

(450) 928-9934

(514) 928-9934

**English
Version**

page 11



Les propriétaires invités à se protéger davantage

Les décisions de la Régie du logement sur le site Internet de l'APQ

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est très fière de mettre à jour un répertoire de plus en plus complet de décisions de la Régie du logement via son site Internet. Ayant pour objectif de devenir la référence dans ce domaine, l'APQ invite tous les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs du Québec à visiter son site Internet www.apq.org et à transmettre les décisions de la Régie du logement.

« Alors qu'il est seulement possible d'accéder à ces données en se rendant dans un bureau de la Régie du logement, l'APQ offre l'alternative de visualiser l'information sur les décisions qui nous seront transmises par les propriétaires rapidement, notamment de leur domicile » mentionne Martin Messier, président de l'APQ.

« Et dans le but de peaufiner le répertoire quotidiennement, nous invitons les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec à nous faire parvenir non seulement les décisions récentes mais aussi celles datant de quelques années » tient à rappeler M. Messier.

Pour ce faire, il faut faire parvenir par télécopieur (514 409-2151 ou 1-866-369-4086) les décisions en votre possession et l'APQ procédera à leur diffusion sur Internet afin que tous les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec puissent y avoir accès.

ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Travaux à l'extérieur, il vous reste peu de temps!

Septembre est souvent le dernier mois où l'on peut faire des travaux de peinture à l'extérieur. La température n'étant plus suffocante comme en juillet et parfois août, il est temps de penser à votre patio, clôture et galerie de bois. Les surfaces de bois horizontales se trouveront bien aise d'être teintées à l'aide d'une teinture semi-transparente à base d'alkyde. Les surfaces verticales s'accommoderont parfaitement de teinture ou peinture latex 100% acrylique. Rappelez-vous que pour peindre à l'extérieur, la température de l'air ambiant et de la surface ne doit pas être inférieure à 10°C.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^{er} Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Shawinigan	1453, 41 ^{er} Rue	819-539-7029
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Ste-Foy	1270, Aut. Duplessis	418-651-2625	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
			Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

www.betonel.com

**Vous voulez
le logiciel
intelligent de
l'APQ?**

514-382-9670, ext. 0

Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0



Berthold
Lévesque

levesque@leproprietaire.ca

Monsieur Guiseppe Gasparrini, un inconditionnel de l'APQ et propriétaire d'expérience, croit que la Régie du logement donne vraiment trop de chances aux locataires. Il pense par contre que les régisseurs ont évolué dans le temps et qu'aujourd'hui, ils sont plus sévères envers les locataires qui récidivent comme dans les cas de non paiement.

Guiseppe Gasparrini est bien connu du personnel de l'APQ alors qu'il est membre actif depuis la fondation de l'organisme, en 1984. Plombier de métier, il exerce encore ses talents avec son entreprise personnelle, tout en gérant quelques 60 logements tous situés sur l'Île de Montréal.

Il a acheté son premier immeuble, qu'il possède encore aujourd'hui, un triplex dans Rosemont. Propriétaire occupant depuis toujours. Une formule qu'il a adopté et qu'il ne veut pas changer.

C'est en 1969 qu'il se lançait dans des immeubles plus gros, un premier sept logements qu'il possède encore, et qui lui a donné plus de troubles avec certains locataires. Les mauvais locataires sont quand

même des exceptions, devra-t-il avouer lors de notre entrevue dans les bureaux de l'Association qu'il connaît très bien alors qu'il a toujours utilisé les services de conseils juridiques depuis des années, tout en commandant des enquêtes de crédit avant toute location.

Monsieur Gasparrini est un propriétaire d'une grande expérience. Il a déjà pensé à la relève et ses cinq filles, Filomena, Gina, Patricia, Pina, et Nadia, possèdent toutes un de ses immeubles depuis 1998, mais il les aide toujours au niveau de la gestion. Il a rendu aussi hommage à son épouse, Eugenia Gasparrini, en disant d'elle qu'elle l'a toujours bien appuyé dans ses projets, et encore aujourd'hui, elle participe à l'entreprise, même si elle devait

a appris avec les années comment fonctionner dans les relations avec les locataires. Il fait moins confiance que dans le passé, et a développé un talent certain pour enquêter un candidat locataire.

Dans le mois d'août annuellement, certains locataires cherchent encore un logement et ce n'est pas dû à un transfert d'emploi. La première question qu'il pose à un candidat du mois d'août: "Pourquoi vous déménagez ce temps-ci?" Il invite le candidat à discuter et bien voir s'il ne lui fera pas signer un deuxième bail, suite à des problèmes survenus ailleurs. Ce premier tri étant fait, à sa satisfaction, il va passer à l'enquête de crédit, en faisant sortir la fiche de crédit par l'APQ.

Monsieur Gasparrini n'abandonne jamais. S'il a un problème à régler

l'enquête de crédit en plus d'avoir vendu un cinplex qu'il possédait. Au début du bail, tout a bien été. Les problèmes sont survenus avec la conjointe et sa fille. Problèmes de non paiement, menaces, etc. Le 30 juin dernier, alors qu'ils étaient avisés par la Régie du logement de quitter le logement, ils sont demeurés quand même sur les lieux. Il a fallu aller à la Régie de nouveau mais la cause a été entendue après quelques jours seulement heureusement, et la décision également. Les locataires devaient évidemment partir et ce, immédiatement, ordre de la Régie. Encore des problèmes avec le Monsieur qui n'en finissait plus d'inventer toutes sortes d'excuses, mais il ne connaissait pas bien son propriétaire, qui ne l'a pas lâché d'un pouce. C'est finalement réglé...

Guiseppe Gasparrini a vraiment le caractère pour réussir comme propriétaire de logements locatifs au Québec mais il a dû apprendre à la dure école, tout en utilisant les ressources de l'APQ, un organisme qu'il appuie fortement depuis des années.

Monsieur Gasparrini croit enfin qu'un petit propriétaire de logements doit pouvoir effectuer ses travaux d'entretien et de réparation lui-

même s'il veut rentabiliser son ou ses immeubles. Il faut donner un bon service et planifier des travaux majeurs lorsque les immeubles ont quelques dizaine d'années, devait-il renchérir.



Monsieur Guiseppe Gasparrini

s'occuper de l'éducation des enfants pendant plusieurs années.

Locataires récalcitrants

Guiseppe Gasparrini est un propriétaire calme, négociateur, et

avec un locataire, il ira jusqu'au bout, soyez-en certain.

Cependant, on ne peut pas tout prévoir. L'exemple de ce locataire qui louait un de ses logements en 2002, et tout allait bien avec

The Régie du logement Evicts a Tenant who Subrented her Apartment for more than on Year

Me Robert Soucy, avocat

The landlord who owns a building in Montreal but who lives permanently in France alleges that her tenant sub-rented his unit for a period longer than 12 months. The building is managed by the landlord's representative. The representative sent a notice of change to the lease for the period July 1, 2006 to June 30, 2007 with a monthly increase of \$5. The representative lives in the same building as the tenant.

The facts

During a trip to Montreal on or about March 28, 2006, during a supper out at a restaurant, she took up a conversation with a young waitress. The restaurant is located in the same area as her building. During the conversation, the waitress candidly explained that she was the tenant along with a girlfriend of a rental unit in the landlord's building. The astounded landlord asked her who she signed the lease with. The young waitress replied and told him that she was sub-letting the apartment belonging to Miguel (fictitious name). In addition, it was Miguel's brother who cashed the cheques and took care of the apartment. Donato (fictitious name) also lived in

the building and had a lease with the landlord. The landlord also

During the conversation, the waitress candidly explained that she was the tenant along with a girlfriend of a rental unit in the landlord's building.

learned that the two young women each paid \$500 to Miguel every month. The landlord was furious as the monthly rent at the unit was only \$575. Mr. Duarte was, therefore, pocketing \$425 every month.

The Law

According to the provisions of Article 1944 of the Code civil du Québec, the landlord sent a notice, dated March 29, 2006 to the two sub-renters and to the tenant. The notice was aimed at trying to avoid extending the

lease.

"Article 1944. The landlord may, when a tenant has sub-let his/her unit for more than 12 months, avoid extending the lease, if she advises the tenants of his/her intention to cancel it within the deadlines established for making a change to the unit. She may when a tenant

has passed away and that no-one is living with him/her when she/she died, avoid extending the lease by

informing the Estate's inheritors or executors."

The Régie du logement

At the Régie du logement hearing, the young waitress Evelyne (fictitious name) testified that she was surprised that the woman she was talking to was the building's real landlord. The brother of the tenant, and also a tenant in the same building, rented him the unit and let him believe that he was the landlord of the building. She added that she and her co-renter had each paid \$500 every month to the tenant's brother to sub-rent the unit. The Régie ordered the eviction of the tenant and concluded:

"The evidence showed that the tenant, through his brother, sub-let the unit at a substantially-higher monthly rent than he paid to the

landlord and without the knowledge of the latter to take considerable advantage of her, and also to avoid the application of Article 1944 of the C.c.Q." 1

1 Régie du logement 31 060706 0826;



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

Votre Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



SOLARCAN

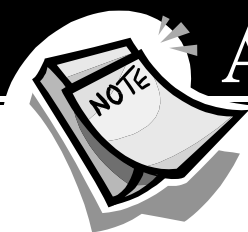
CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



POUR INFORMATION:
111, rue De Lauzon
Boucherville
514-877-6000

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



Agents

immobiliers

Gilbert Pelletier

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

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

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 pour membres APQ

Pascale Caidor

Agent immobilier affilié
Remax Platine, Brossard, Qc
Bur.: (450) 466-6000
Cell.: (514) 965-3228
www.pascalecaidor.com

- Pour tous vos besoins en matière résidentielle et multi logements, contactez-moi pour une occasion en or!
- Avec toute transaction complétée, obtenez jusqu'à 2 000 \$ en matériaux de rénovation chez Rona
- Honoraires avantageux membres APQ

Alarme (incendie)

Domo Sécurité Inc.

Michel Saucier
Tél.: (514) 990-4770, ext. 2
michelsaucier@sympatico.ca

- Système de sécurité
- Contrôle d'accès
- Caméra de surveillance
- Câblage téléphonique, câblage réseau
- Musique d'ambiance
- Centrale de surveillance 24 heures

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

www.armoiresasuperprix

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

Armoires et Comptoirs Lasalle inc.

530 rue Lafleur, Lasalle, Qc
Tél.: (514) 364-9772

pg@aclasalle.com

www.armoiresetcomptoirslasalle.com

- Service complet de comptoirs et armoires
- Directement du manufacturier
- 3 représentants dédiés aux investisseurs immobiliers

Appareils ménagers

Debsel inc

4612, rue Garand
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Assurances

La Personnelle

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

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

Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire
Tél.: (514) 923-7480
george_ouellette@videotron.ca

- Assurances commerciales
- Immeubles à revenus (locatifs)
- Avantages Membres APQ
- Difficulté à vous assurer
- Nous avons des marchés spécialisés

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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

Calfeutrage

Fondation Air-Eau Stop

Fissure

Une division de Calfeutrage Marcel Leroux Inc.

Entrepreneur général spécialisé

Montréal: (514) 865-5032

Sans frais: 1-877-691-5172

- Résolution de tous problèmes d'infiltration d'eau
- Calfeutrage de portes, fenêtres, joints de brique, béton
- Edifices en hauteur, services d'échafaudage volant
- Fissures de béton, drain français, injections d'époxy
- Travaux de béton tous genres, réfection de parties de fondation, descente de cave, dalle de béton

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus

Tél.: (514) 591-0896

cendrepplus@hotmail.com

- Cendriers extérieurs pour immeubles à logements afin de se conformer à la nouvelle loi antitabac
- Boîte postale
- Vente et installation
- Services avantageux pour membres APQ

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada

Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Réglementation (Construction)

Sylvie Destroismaisons

Architecte et consultante en réglementation du bâtiment

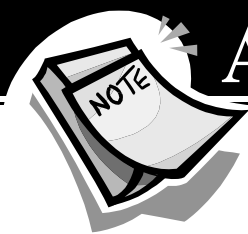
Tél.: (514) 727-3137

sd3maisons@sympatico.ca

- Assistance auprès des propriétaires ou gestionnaires immobiliers pour les avis de défauts ou de non-conformités (Régie du bâtiment, Ville de Montréal...)
- Demandes de mesures différentes
- Information sur les codes et règlements de construction
- Programme de mise aux normes

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Comptable

Centre financier Carrefour

- Tél.: (514) 396-2288
 Jacques Senez ADMA, CMC
 Tél.: (514) 396-7788, poste 7
 Mario Morand, CA
- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ
 - Comptabilité, tenue de livres
 - Gestion de projets, gestion de bâtisses
 - Etats financiers. Planifications fiscales

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

- Tél.: (514) 722-7348
- Réparation, entretien
 - 20 années d'expérience
 - Spécialiste en réparations
 - Résidentiel, commercial et industriel
 - Expertise pour les assurances
 - Licence RBQ 8006-5543-06
 - Assurances responsabilité et estimation gratuite

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

Toitures Hogue

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

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

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

Détection de gaz

Vulcain Alarme

- Tél.: (450) 619-2450
 Téléc.: (450) 619-2525
 www.vulcaininc.com
- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
 - Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

Economie d'énergie

Rain Soft

- Mme Nathalie Laviolette
 Tél.: (450) 633-9111
 Sans frais: 1-877-633-9111
- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
 - Commercial, résidentiel, industriel
 - Garantie à vie.
 - Service 24 heures

Electricité

Akom Electricque

- Tél.: (514) 327-5837
 Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Nouvelle installation-modification
 - Service 24 heures, estimation gratuite
 - Membre de la Corporation des maîtres électriciens
 - RBQ: 8303-4827-41
 - Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

- Maître électricien
 Plus de 20 ans d'expérience
 Tél/fax: (514) 342-4470
 Cell.: (514) 945-6538
- Installation et rénovation
 - Entrée, panneau, chauffage
 - Alarme incendie, lumière d'urgence
 - Intercom et alarme vol
 - Inspection et certificat pour l'assurance
 - Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc.

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

Electricque Britton Ltée

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

Serge Desgroseilliers Électrique

- Entrepreneur-électricien
 Tél.: (450) 715-3191
- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles natinc.

- Services d'entretien d'immeuble
 Tél.: (514) 928-8112
 Téléc.: (514) 686-1112
- Lavage de tapis, entretien de plancher
 - Peinture, rénovations mineures
 - Extermination
 - Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
 - Services clé en main disponibles

Entrepreneur général

Technobrique inc.

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

Environnement

Associés Spectrum

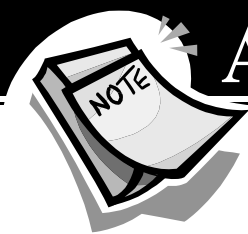
- Réjean Alarie
 Tél.: (514) 733-5501
 Téléc.: (514) 733-7432
 spectrum.inc@sympatico.ca
 Sylvie Crevier, ingénieure
 Mark Wasserlauf, ingénieur
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
 - Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
 - Réhabilitation des terrains contaminés
 - Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

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

Spheratest environnement

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



Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

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

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval: (450) 967-3113
Mtl: (514) 279-4252
St-Jovite: (819) 425-0376
www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

Evaluation immobilière

Evaluation immobilière Alain Guy inc.

a/s Alain Guy, évaluateur agréé
Tél.: (450) 674-2325
alainguy@evimag.com

- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Bureau d'évaluation Carmon inc.

3914 Bélair, Suite 200, Montréal
Tél.: (514) 374-3234
(450) 622-3488

- Nous desservons les régions de Repentigny, Legardeur, Laval et Rive-Nord, St-Eustache, St-Sauveur

Jean Dubrûle Évaluateur agréé

Tél.: (450) 763-1250
Cell.: (514) 993-6047
Télé.: (450) 763-0802
évaluation@videotron.ca

- Financement-Fiscalité-Assurances
- Succession, litige
- Territoire: West-Island, Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Huntingdon

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578

- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Gestion de l'énergie

Gératio inc.

Gestion de l'énergie
Tél.: (514) 343-9397

- Spécialité en gestion et correction des factures d'électricité (plus de 1 000 dossiers)
- Gestion de projets & rationalisation

Gestion immobilière

Gestion immobilière Proгим inc.

Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com

- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

Gestion immobilière Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca

- Résidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

Gestion immobilière NJK

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 886-8421
danjk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète
- Nous pouvons gérer de 6 logements à 300 logements

Ges-Mar inc.

Montréal, Qc
Tél.: (514) 866-1587
www.ges-mar.net

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

Huissiers de justice

Paquette et Associés, s.e.n.c.

Longueuil, Montréal, Laval
www.paquette.ca
Tél.: (514) 937-5500
Sans frais: 1-877-361-5122

- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
- Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
- Signification (Régie du logement, mise en demeure)
- Exécution (Régie du logement et petites créances)

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

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

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

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Richard Day, conseiller
Financement et refinancement
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 12 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Assurance hypothécaire
- Succession-patrimoine

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noelhemond@investorsgroup.com

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

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires NEBS

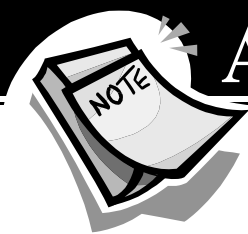
Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com

Instructions spéciales (membres APQ)

- Achetez de l'imprimerie commerciale
- Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Magex Technologies Inc.

Logiciel de gestion immobilière
Convivial, complet et abordable
Service à la clientèle hors-pair
Demandez une démo personnalisée
Sans frais: 1-866-886-2439

Proprio Expert inclut:

- Gestion des baux, comptabilité
- Production des relevés 4, impression des lettres
- Comptes fournisseurs, gestion des travaux

Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (514) 990-6268
Rive-sud: (450) 646-9999
info@multi-inspect.com
www.multi-inspect.com

- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)
- Gérance/surveillance des travaux
Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

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

Cerf-plan

Montréal (Québec)
Richard Gervais
Technologue professionnel
Tél.: (514) 387-2820
Sans frais: 1-866-387-2820
www.cerfplan.com

- Commercial et résidentiel
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation
- Témoin expert à la Cour

Location de logement

Gestion MRC

Service de location de logement
Service de gestion immobilière
www.gestionnaire.com
info@gestionnaire.com
Mathieu R. Charland
(514) 945-3362

- Location de logement
- Administration complète et rapports mensuels
- Perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence
- Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement
- Avantages spéciaux aux membres APQ

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 2532-2660-11

Marquage

(routier)

Marquage M.C.

Tél.: (450) 474-7077
info@marquagemc.com
www.marquagemc.com

- Marquage routier
- Ligne de stationnement
- Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur
- Imperméabilisation
- Estimation gratuite

Matériaux de construction

Centre de liquidation

377 avenue Marien, Montréal-Est
Daniel St-Jacques
Tél.: (514) 645-4085
www.renoliquidation.ca

- Avantages spéciaux pour membres APQ
- Matériaux de rénovation en liquidation
- Prix imbattables
- Grand spécial: porte intérieure à partir de 5 \$

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I enr.

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
- Déblocage de conduits de sècheuse
- Membre de la Fédération canadienne des entrepreneurs indépendants

Nettoyage Dry-Sec

Tél.: (450) 969-2388
Sans frais: 1-877-969-2388
www.nettoyagedrysec.net

- Spécialiste en nettoyage de conduit de sècheuse
- Faites affaire avec des experts

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

4781 St-Ambroise
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 931-9151

- Pavage
- Excavation
- Déneigement
- Transport
- Béton

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)

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

675 Montée de Liesse
Montréal, Qc H4T 1P5
Tél.: (514) 337-1060
Division commerciale

- Traitement et fertilisation de pelouse
- Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc
- Analyse de sol
- Résultats visibles. Garanti!

Plomberie et chauffage

K.F. Pelletier inc.

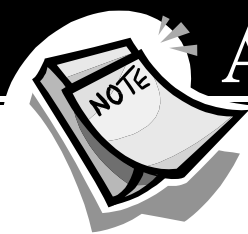
Plomberie/chauffage/gaz
Tél.: (514) 366-2110

- Résidentiel, commercial, industriel
- Construction neuve, rénovation
- Installation de tous genres: changement de réservoir eau chaude, foyer au gaz, etc
- Appel de service en urgence 24 heures
- Gaz

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



Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros Tapis du manufacturier en gros

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

Planchers de bois

Planchers Décor

- Tél.: (514) 640-4408
- Sablage, finition, teinture
 - Réparations
 - Installation
 - Vente de bois brut et pré-vernis
 - RBQ 2951-5046-3

Portes et fenêtres

Les Fenêtres Vimat inc.

- 1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141
- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

- 111, rue Lauzon
Boucherville (QC) J4B 1E7
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com
- Résidentiel et commercial
 - Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Multi-Prêts

Courtier hypothécaire
Tél.: (514) 287-1211
1-800-798-7738

- Financement pour:
- Multi-logements
 - Commercial et semi-commercial
 - Hôtels et motels
 - Nouvelles constructions avec financement intérimaire
 - Édifices commerciaux et industriels
 - Centres commerciaux
 - Résidences pour personnes âgées
 - Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Produits d'entretien

Gilco Inc.

- 4001, Industriel, Laval
Tél.: (514) 858-7777
- Fabricant et distributeur en gros de produits et d'équipements d'entretien
 - Plus de 20 ans au service des immeubles résidentiels et commerciaux
 - Fabricant de sacs à déchets, sacs à compacteurs, et toutes sortes de nettoyeurs
 - Distributeur de tous les équipements de nettoyage, comprenant produits pour la piscine, etc
 - 10 % d'escompte pour membres APQ
 - Livraison gratuite: Montréal et banlieues

Rénovation

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

Gestion Robert Cloutier inc.

- Rénovation générale
Robert Cloutier
Tél.: (514) 219-4181
cloutier.robert@sympatico.ca
- Peinture intérieure/extérieure
 - Cuisine (armoire, comptoir)
 - Salle de bain, céramique
 - Estimation gratuite et travaux garantis

GR Rénovation d'aluminium

- Saint-Léonard (Québec)
Tél.: (514) 323-7572
- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
 - Compagnie établie depuis 1976
 - Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

L&L Rénovation s.e.n.c.

- Cell.: (514) 713-2649
Cell.: (514) 235-2990
- Rénovation et maintenance
 - Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
 - Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
 - Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
 - Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
 - Travaux et matériaux garantis

Réparation

Maintenance Canada

- Tél.: (514) 946-2036
Télé.: (450) 321-9535
- Réparation et service (résidentiel)
 - Plomberie
 - Débouchage de drains
 - Électricité, menuiserie
 - Plâtre, peinture

Télécommunication

Dialek Télécom

- Tél.: (514) 461-1119
ldefault@dialektelecom.ca
- Une entreprise de refacturation en télécommunication
 - Interurbains et numéros sans frais
 - Lignes locales (commercial, résidentiel)
 - Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
 - Service spécial aux membres APQ

Toitures

Toitech Canada

- Tél.: (514) 243-7774
Sans frais: 1-866-397-7774
- Commercial et résidentiel
 - Toiture fabriquée avec des pneus recyclés qui sont conçus pour s'étendre et se contracter avec le mouvement de la surface
 - **Prix très abordable!**

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

- Tél./Télé.: (514) 990-0688
bcplus@sympatico.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
 - Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
 - Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

Utilisez notre service de collection pour récupérer l'argent de vos jugements de la Régie du logement en communiquant au 514-382-9670





Sylvie Destroismaisons

Quoi faire avec des avis de défauts ou de non-conformités...

Un avis de défauts ou de non-conformités est un document émis par les autorités municipales ou provinciales pour un bâtiment donné. Dans ces avis on retrouvera l'énumération des différents éléments qui ne répondent pas aux exigences de la réglementation applicable pour les aspects touchant principalement à la sécurité des occupants.

Au Québec, plusieurs instances peuvent émettre ce type d'avis :

- La régie du bâtiment
- Les services d'inspection des

différentes municipalités ou des différents arrondissements comme dans le cas de la ville de Montréal

- Les services de prévention des incendies

Peu importe l'année de construction, tous les bâtiments sont assujettis à certains codes ou règlements. Ils sont donc tous susceptibles de faire l'objet d'une inspection effectuée par les autorités municipales ou provinciales. Par exemple, la ville de Montréal possède un règlement touchant à la salubrité et un autre sur le logement. Ces règlements visent l'ensemble des logements. Au niveau provincial toutefois, en ce qui a trait aux édifices à logements, la réglementation ne touchera que les bâtiments de plus de deux étages et possédant 9 logements et plus.

C'est donc suite à une inspection que les autorités feront parvenir au

propriétaire un avis dans lequel sont énumérés l'ensemble des défauts ayant été identifiés par l'inspecteur. Il pourra s'agir parfois de mesures simples comme d'assurer la vérification des extincteurs portatifs ou des détecteurs de fumée situés dans

les logements. Toutefois les défauts sont souvent reliés à des aspects qui exigeront des correctifs plus complexes comme ceux touchant à la configuration des issues ou à leur intégrité au niveau des séparations coupe-feu. Dans ce cas les propriétaires doivent souvent faire face à des demandes de modifications majeures entraînant d'importants déboursés. Lorsque cette situation survient, le propriétaire est consterné d'apprendre qu'un bâtiment qu'il possède depuis plusieurs années fait tout à coup l'objet d'exigences dont il n'avait jamais entendues parler.

Pourquoi de telles exigences ?

Il faut bien comprendre que de telles exigences ont été élaborées dans le but d'assurer la sécurité des occupants en fournissant par exemple des moyens de détection d'incendie et des moyens d'évacuation adéquats. L'élaboration de normes minimales basées sur l'expérience passé a permis de diminuer l'incidence des décès lors d'incendie dans les immeubles. Le propriétaire a donc le devoir d'effectuer les modifications requises afin de se conformer à la réglementation applicable.

Ce qu'il faut savoir

1) Dans le cas de bâtiments existants, il n'est pas toujours possible de réaliser les correctifs demandés et ceci peut être dû par exemple à des contraintes architecturales.

2) Les objectifs visés par la réglementation peuvent souvent être atteints grâce à des solutions alternatives permettant d'obtenir un niveau de sécurité équivalent.

Dans ce contexte, il faut d'abord évaluer la nature des problèmes

identifiés par l'inspecteur et ensuite déterminer une approche alternative compatible avec les objectifs visés par la réglementation. Ces approches alternatives étaient appelées jusqu'à maintenant *mesures différentes* ou *mesures équivalentes*. Le Code 2005, publié par le Conseil National de Recherche du Canada, utilise maintenant l'expression « *solutions de rechange* ».

Peu importe l'appellation, ce qu'il faut retenir c'est qu'il est possible de développer des solutions alternatives pouvant être présentées aux autorités ayant juridiction. Un comité évaluera alors la pertinence de la proposition et déterminera si les objectifs du code sont atteints. Si c'est le cas, la proposition devrait en principe être acceptée.

Bien sûr l'élaboration de solutions de rechange demande une bonne compréhension des exigences et des enjeux au niveau de la sécurité des occupants. À ce titre, il existe des spécialistes en réglementation pouvant non seulement vous aider à élaborer et à présenter ces solutions à l'autorité compétente, mais qui pourront de plus déterminer une approche plus économique au niveau de l'ensemble des correctifs à réaliser.

Il est souvent préférable de consulter un spécialiste en réglementation ou un architecte ne serait-ce que pour bien comprendre ce qui est réellement demandé dans l'avis. Certaines solutions simples peuvent parfois être appliquées et permettre d'éviter des travaux coûteux et bien des soucis.

Sylvie Destroismaisons,
architecte
Conseillère en réglementation du bâtiment
Tél.: (514) 727-3137



Encourageons nos annonceurs/partenaires de l'APQ

Pour toutes informations: 514-382-9670, ext. 0



Noël Hémond

L'assurance vie est un élément important de tout plan financier et successoral. Mais qu'arriverait-il si vous étiez incapable d'obtenir une assurance vie à un prix raisonnable... ou même d'en obtenir une? Cela pourrait arriver. Il faut avant tout être *admissible*. Pour obtenir une assurance vie, vous devez fournir une *preuve d'assurabilité* pour un ensemble de facteurs comme la santé, les antécédents médicaux, le style de vie et d'autres facteurs de risque dans le cadre d'un processus appelé *sélection des risques*. Vous pouvez agir sur certains de ces facteurs et pas sur d'autres. Toutefois, le fait de connaître votre *profil de risque* personnel en matière d'assurance vie et ce que vous *pouvez* faire pour l'abaisser, peut vous permettre de vous assurer à des taux qui respectent votre budget. Voici quelques facteurs de sélection des risques importants à considérer

Consommation d'alcool et de drogues

Si vous avez déjà été traité pour la consommation de ces substances ou que vous êtes un usager occasionnel de drogues, cela influencera considérablement votre assurabilité et vos taux.

Publi-reportage

Connaissez-vous votre profil de risque en assurance vie?

Tabagisme

Le tabagisme augmente les primes, et ceci inclut tout produit contenant de la nicotine : tabac à chiquer, pipe, cigare et même les suppléments de nicotine comme le timbre ou la gomme.

Santé

Le niveau de pression sanguine et le taux de cholestérol ainsi que d'autres troubles médicaux comme un AVC, des troubles respiratoires, des chirurgies antérieures, le VIH ou le SIDA et même des problèmes de santé mentale augmentent le risque.

Antécédents familiaux

Les études montrent qu'un grand nombre de maladies sont héréditaires, notamment le cancer et les maladies cardiovasculaires. Même si vous êtes en excellente condition physique, si l'un de vos parents, un frère ou une sœur est décédé du cancer ou d'une crise cardiaque avant l'âge de 60 ans, la compagnie d'assurance considère que vous représentez un plus grand risque.

Situation financière et antécédents

La compagnie d'assurance veut éviter de trop vous assurer. Des facteurs financiers comme votre valeur nette, vos actifs, vos dettes et votre niveau de revenu seront pris en considération pour déterminer le montant d'assurance

que vous pouvez obtenir.

Antécédents de crédit

Si vous avez de piètres antécédents de crédit ou que vous avez fait faillite dans le passé, les assureurs craindront que vous n'arriviez pas à payer vos primes.

Dossier de conduite

Des violations du code de la route, des condamnations ou des accidents répétés – en particulier si vous conduisiez sous l'effet de la drogue ou de l'alcool – peuvent compromettre gravement votre assurabilité.

Loisirs et passe-temps

Le secteur de l'assurance attribue un risque élevé à certains loisirs et passe-temps comme la plongée sous-marine, la course motorisée, le parachutisme, l'escalade et toute forme d'activité aérienne. Si vous pratiquez l'une de ces activités, vos primes vont nécessairement gonfler.

Voyages

Si vous êtes aventurier et que vous voyagez dans des pays où le risque d'assurance est plus élevé, vos primes vont probablement augmenter.

Bien que les conditions des compagnies d'assurance pour accorder le meilleur taux soient souvent très strictes, la perception des assureurs de ce qui constitue un risque acceptable varie, de sorte qu'il vaut la peine de prendre le temps de bien vérifier.

**Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
tél : 514-817-3483**

Conseiller financier qui peut vous aider à faire les meilleurs choix de placement en fonction de votre situation financière unique.

Vos locataires se plaignent-ils ?

- Vos locataires se plaignent-ils que leurs sècheuses prennent beaucoup plus de temps à sécher leurs linges que d'habitude ?
- Vos locataires se plaignent-ils, qu'ils reçoivent de l'humidité ou des odeurs de séchage du locataire du haut ou du bas ?
Sachez que si vous êtes propriétaire d'un immeuble à revenu, condo ou maison, qu'il est important de faire nettoyer ces conduits de sècheuse à tous les 4 ou 5 ans afin d'offrir à vos locataires un rendement maximum de leurs sècheuses. Il est impératif de les faire nettoyer par des professionnels qui sont munis d'équipements de fine pointe. Évitez d'utiliser des bâtons ou des "fish" pour ce genre de nettoyage car vous pourriez endommager la tuyauterie et avoir beaucoup plus de problèmes.
Pourquoi un nettoyage ?
Le filtre à charpie de la sècheuse capte à 80 % (environ) la mousse de séchage, l'autre 20% passe par le conduit de sècheuse. C'est le froid selon les saisons qui pénètre dans la tuyauterie après un cycle de séchage et qui forme de la condensation dans cette tuyauterie. À l'autre cycle de séchage, le 20% de cette mousse colle tout autour du conduit et au fil des temps, le diamètre de la tuyauterie rétrécit au point de ne plus laisser passer l'air vers l'extérieur.
Les conséquences de ne pas faire nettoyer ces conduits de sècheuses sont : une consommation électrique en double ou triple afin de faire sécher le linge qui reste toujours humide, une usure prématurée des sècheuses qui travaillent beaucoup plus à cause de la mousse de séchage et même souvent, des nids d'oiseaux qui pourraient obstruer l'air, ce qui pourrait causer des incendies parce que les sècheuses surchaufferont. Plus votre conduit de sècheuse est long, plus il y a de coudes, et plus il y a de risques que la mousse de séchage reste dans le conduit et bloque la tuyauterie.
Veuillez noter qu'il est recommandé par plusieurs services d'incendie et compagnies d'assurances de faire nettoyer ses conduits périodiquement afin d'éviter tous problèmes.
BO-CONDUIT nettoyage en conduit de ventilation est spécialisé dans le nettoyage de conduit de sècheuses et la pose de clapet pour sortie de sècheuse, salle de bain et hotte de poêle de qualité.



BO-CONDUIT

Nettoyage de conduits d'aération
Spécialité: nettoyage de conduits de sècheuse et pose de clapets
Résidentiel et commercial
Yves Martin
Propriétaire
Tél.: (450) 979-9755
1-800-978-9755
Télec.: (450) 979-0997



	Fenêtres / Portes Rampes / Clôtures	
Directement du Manufacturier Estimation Gratuite: demandez Alain Cell.: (514) 992-6307 windows@benorinc.com		
8499 Place Devonshire Montréal, H4P 2K1	Tél.: (514) 737-7106 Fax.: (514) 737-4351	

Gestion
immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

GES-MAR

*Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
de plus de 20 ans, pour gérer efficacement vos biens immobiliers.*

(Gestion partielle ou complète)

Bureau Chef / Head Office:

1425, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau #502, Montréal (Québec) H3G 1T7

Téléphone : (514) 866-1587
Télécopieur : (514) 866-6650

www.ges-mar.net

OFFRE TEMPORAIRE

200 litres gratuits*

■ Chauffage

- hydronique et eau chaude domestique à récupération ultra rapide
- système à vapeur
- air chaud
- conversion au mazout

■ Un prix de mazout avantageux

■ Climatisation et ventilation

■ Recouvrement de chaleur

*Nouveau compte de mazout, 8 000 litres et +, volume annuel et livraison automatique

N'hésitez pas à consulter votre
représentant commercial.
Il a des solutions pour vous faire
économiser l'énergie.

Monsieur Alexandre Kaisin
Tél.: (514) 493-3576 ext. 2500
Fax: (514) 493-2958

JOSEPH ÉLIE Ltée



100 ans



7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Anjou, Qc H1M 3M2 ■ www.josephelie.com



Association des
propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Ouataouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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

Le président de l'Association des Propriétaires du Québec, Monsieur Martin Messier, a l'honneur de vous inviter au



Tournoi de golf de l'APQ



Bienvenue aux membres et non-membres de l'Association ainsi que nos fournisseurs.

Coût : Membre 250\$
 Non-membre 350\$

*Mercredi 27 septembre 2006 au
Club de golf le Mirage
3737, chemin Martin
Terrebonne*



Date limite pour réservation le 15 septembre 2006.

Pour réservation : reservation@apq.org ou 514.382.9670, poste 38