

Le Propriétaire

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

Diminution de la construction résidentielle de 11 % au Québec

Page 3

*L'APQ toujours à la fine pointe
de la technologie...*

*Les enquêtes de crédit
via le logiciel intelligent*

Page 2

*Il faudra 8 000 nouveaux
travailleurs par année
dans la construction*

Page 5

*L'interdiction de fumer dans
les logements privés, une
réalité qui s'implante*

Page 10

*Chronique financière
Commencez dès maintenant
à réduire vos impôts de l'an
prochain*

Page 18

Mot de l'éditeur

**Agissez rapidement en
cas de problèmes**

**Act Quickly in Case of
Problems**

L'APQ toujours à la fine pointe de la technologie...

Les enquêtes de crédit via le logiciel intelligent

Depuis plus d'un an déjà que le logiciel intelligent a fait son entrée dans plusieurs foyers des membres de l'association. En effet, vous êtes de plus en plus nombreux à l'utiliser à toutes heures du jour, soir et fin de semaine. Et vos commentaires positifs s'accumulent. Nous sommes très heureux que ce service comble vos besoins.

En cette période de location, nous désirons vous rappeler que ce logiciel gratuit n'est qu'un outil qui vous permet de prendre une décision rapidement sur un candidat locataire. Sera-t-il un bon locataire assumant ses responsabilités financières? Nous vous rappelons qu'il est **impératif** de maintenir ces informations confidentielles.

Aussi, sachant fort bien qu'une enquête de crédit ne donne pas un

portrait complet d'une personne, nous vous invitons à téléphoner à l'employeur ainsi que le présent et l'ancien propriétaires afin de vérifier le comportement passé dudit candidat locataire.

Le personnel du département des enquêtes de crédit demeure également à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et est disponible à effectuer pour vous les enquêtes de crédit désirées.



Un site Internet quotidiennement d'actualité

Notre site Internet vous informe sur nos produits et services, vous redirige vers des partenaires et vous informe quotidiennement sur l'actualité touchant surtout les domaines de l'immobilier et de l'habitation.

En effet, notre département du service des communications oeuvre notamment à rechercher pour vous des nouvelles d'actualité. Informez-vous sur nos services, notre répertoire des jugements de la Régie du logement ou encore des rabais auprès de nos partenaires.

Étant membre de l'APQ, nous vous invitons à accéder aux sections sécurisées. N'hésitez pas à vous procurer un code d'accès et un mot de passe en nous faisant parvenir un courriel à info@apq.org.

En fait, faites-nous parvenir un courriel à cette adresse pour toutes vos questions en spécifiant la nature de votre demande, vos coordonnées ainsi que votre numéro de membre.

Page d'accueil du site Internet de l'APQ



Et restez à l'affût. Un autre service en ligne exclusif aux membres sera disponible sous peu!

Certains achètent.
D'autres investissent.

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WENSM 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-WENSM peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WENSM, 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-WENSM 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[™]

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

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

Integrated
property management
Software

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

HOPEM

www.hopem.com

Diminution de la construction résidentielle de 11 % au Québec

Au total, au Québec, en février dernier, on a enregistré 1 923 mises en chantier de logements dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Ces chiffres, en comparaison avec la même période en 2006, permettent de constater une baisse d'activités de l'ordre de 11 %. Les températures très froides ont refroidi l'ardeur des chantiers.

Ces statistiques ont été rendues officielles par la Société

canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à partir de son enquête mensuelle.

Le recul a été constaté principalement dans les deux grands segments de marché, les maisons individuelles et les logements collectifs, et s'est manifesté de façon notable dans les régions de Montréal avec - 12 % d'activités et Gatineau avec -41 %.

«Si la baisse des mises en chantier enregistrée en février touche la plupart des marchés, elle est plus marquée dans le cas des maisons

individuelles. Depuis maintenant deux ans, ce segment de marché réagit davantage à une progression modérée de l'économie et au desserrement du marché de la revente. Cela étant dit, nous nous attendons à ce que le ralentissement de la construction de logements collectifs prenne de l'ampleur compte tenu du stock actuel», constate Kevin Hughes, économiste provincial à la SCHL.

On a débuté la construction de 645 habitations au niveau résidentiel en février 2007 au Québec, en comparaison avec 769 pour la même période l'année

précédente. Il s'agit donc d'un recul de 16%.

Une diminution également pour la même période au niveau des logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements) de l'ordre de 8 % dans les centres urbains (en 2006, on inscrivait 1 385 mises en chantier, et en 2007, on en compte 1 278 pour la même période). Les reculs ont été constatés principalement dans les régions de Montréal, Gatineau. Mais à l'opposé, les régions de Québec et de Sherbrooke, ont enregistré des gains.

Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

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

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

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

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

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

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

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



MAISONS MARCOUX
CONSTRUCTION USINÉE

OCCASION POUR INVESTISSEURS

- 6 PLEX NEUF à partir de 550 000 \$ taxes incluses
- 8 PLEX NEUF à partir de 725 000 \$ taxes incluses
- 12 PLEX NEUF à partir de 995 000 \$ taxes incluses

POUR PLUS D'INFORMATION, CONTACTEZ FRANÇOIS OU MARTIN

500, boul. Saint-Martin Ouest, suite 330
Laval (Québec) H7M 3Y2
Tél. : 450-901-1990
Fax : 450-901-1992
R.B.Q. : 8112-8050-55

Mot de l'éditeur

Agissez rapidement en cas de problèmes



Me Martin Messier

Avec notre dernière réflexion en cette période annuelle de location de nos logements, on vous proposait d'être très vigilant dans le choix de vos locataires. Prendre le temps de bien qualifier votre candidat avant de prendre votre décision, en procédant à une enquête de crédit et de comportement sur cette personne.

Pourquoi bien qualifier votre locataire ? Une raison bien simple, pour éviter le plus possible de subir des problèmes avec votre nouveau locataire alors que le maintien dans les lieux à vie est prévu dans la Loi au Québec.

Maintenant que vous avez fait un bon choix, rien n'est garanti à cent pour cent au niveau des relations futures avec votre nouveau locataire.

Sachant très bien que la protection des locataires est tissée serrée au Québec, il vous appartient d'agir très rapidement en cas de problèmes, que ce soit au niveau du non paiement du loyer, ou des problèmes de comportement. Certains propriétaires donnent trop de chances en cas de conflits au

niveau du comportement ou du non paiement du loyer et doivent subir des pertes importantes, alors que les procédures à la Régie du logement sont souvent complexes, en plus des délais importants pour réussir à se faire entendre.

Si le paiement du loyer retarde, il faut agir au début du mois. Il ne faut surtout pas laisser traîner. Si vous donnez trop de chances à votre locataire, le problème ne fera que s'aggraver et prendre des proportions qui vous exigeront

bien des efforts et de l'argent. Le locataire fautif a tôt compris votre grande sympathie et profitera rapidement de votre mollesse.

Nous vous conseillons d'agir très rapidement en cas de problèmes et pour poser les bons gestes en cas de litiges avec votre locataire, n'hésitez surtout pas à faire appel à nos services juridiques avec les conseils gratuits qui vous sont offerts comme membre, un service exclusif et unique offert aux propriétaires du Québec.



Act Quickly in Case of Problems

While we were reflecting about this yearly rental period, we thought we would recommend that you be very careful in selecting your tenants. Take the time to properly qualify your potential tenant before deciding, by conducting a credit and behaviour investigation on the person.

Why properly qualify your applicant? For a very simple reason; to avoid as soon as possible problems with your new tenant when you wish to maintain the premises. The Law provides for this in Québec.

Now that you have made a good choice, nothing is guaranteed 100% for the future relations with your new tenant.

Knowing full well that tenant protection is important in Québec, you will have to act rapidly if there are problems, either with paying the rent or with behaviour problems. Some landlords give too many chances in case of conflict due to behaviours or non-payment rent issues, and can lose a significant amount of money. The procedures at the Régie du logement are often complex, in addition to having long delays to succeed in being heard.

If rent payment is late, act at the beginning of the month. Do not let

it go. If you give too many chances to your tenant, the problem will get worse and will take on proportions that will require time, effort and money. A tenant in default has no doubt quickly clued into your great sympathy, and will quickly take advantage of your weakness.

We recommend you act very quickly in case of problems. To defend your rights in case of litigation with a tenant, please contact our legal services which will provide free services to you, a member. This is exclusive and unique for Québec landlords.

Volume 23, numéro 4
Avril 2007

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 Jean-Olivier Reed, avocat
François Lemay

Personnel de bureau
Solange Litalien
Isabelle Poulet
Céline Achambault
Monica Popescu

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

Bonification des services de l'APQ

Entente avec un fournisseur pour vos besoins en papeterie

L'APQ est très fière, encore une fois, de diversifier notre offre de services. Vous pouvez, depuis le 1er avril, vous procurer des articles de papeterie à un prix raisonnable.

Voici l'offre aux membres de l'APQ:

- Escompte de 50 % sur prix

du catalogue Solutions d'Affaires;

- Produits de marque maison plus économiques;
- Livraison le lendemain dans la plupart des régions du Québec;
- Minimum d'achat de 50 \$.

Chaque membre devra fournir son



numéro de membre de l'APQ pour profiter des avantages que Corporate Express offre. Vos achats devront

être payés par carte de crédit afin d'éviter de compléter le formulaire d'ouverture de compte. Par contre, si vous désirez obtenir un terme de paiement N/30 jours, vous devrez compléter le document.

Nous vous invitons à faire vos achats via le site Internet à www.corporateexpress.ca.

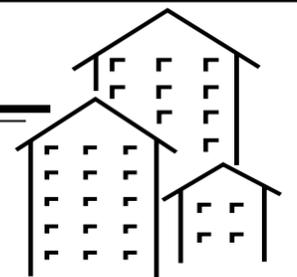
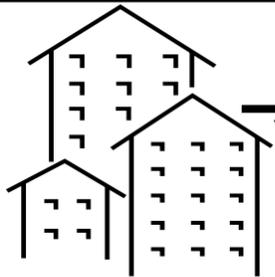
La bonne conjoncture des dernières années s'est traduite par une remontée spectaculaire des entrées de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction. Près de 15 500 nouveaux travailleurs ont ainsi intégré l'industrie en 2004, soit quatre fois plus qu'au milieu des années 1990.

Il faudra 8 000 nouveaux travailleurs par année dans la construction

D'ici 2008, tous les métiers continueront à avoir des besoins importants en effectifs. L'industrie connaîtra des besoins de remplacement croissants, en raison d'un vieillissement accru et d'un

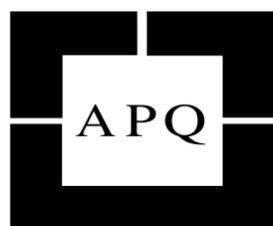
roulement élevé des travailleurs. Sur une base annuelle, environ 15 % des travailleurs cessent au moins temporairement de travailler à titre de salarié de la construction (retraites, changements d'industrie,

créations d'entreprises, etc.), tandis que 9 % y retournent. En termes nets, les besoins de recrutement de l'industrie de la construction s'établissent à 6 %, ce qui signifie l'intégration de 8 000 nouveaux travailleurs par année, et ce, strictement pour combler les besoins de remplacement.



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

(819) 771-5224



Association des
Propriétaires du Québec





Me Mélanie Chaperon

Menaçant le harcèlement, mais souvent sans fondement

De plus, en plus en vogue, des demandes à la Régie du Logement de la part de locataires qui accusent leur propriétaire de harcèlement. Ces réclamations varient habituellement entre 2000 \$ et 20 000 \$, donc ce sont des demandes de compensation considérables. Parfois, avec raison, parfois sans fondement.

Voici notre cas d'espèce, une décision de la Régie du Logement numéro 37 060828 028G où René Carignan est propriétaire et Marcel Legault et Sylvie Lafortune sont locataires.

Le propriétaire possède un immeuble de 8 logements à Longueuil et il a été poursuivi principalement pour une somme

de 10 000 \$ en dommages punitifs pour harcèlement.

Le locataire, Marcel Legault, explique quelques situations qui pour eux sont harcelantes, et voici quelques exemples : le propriétaire tond le gazon trop tôt soit à 9 h 30 le matin, la preuve démontre que le propriétaire l'a fait à une seule reprise, au cours de l'été 2006. Le locataire mentionne aussi que sa femme travaille de soir et que ça n'a pas de bon sens de passer la tondeuse si tôt. La Régisseuse a déterminée que le locateur «ne peut tenir compte des habitudes de vie particulières de chacun de ses locataires de l'immeuble». Le locataire dit que le propriétaire a vandalisé sa voiture en faisant du vélo dans le stationnement de l'immeuble. Le locataire a montré une vidéo, mais aucune preuve ne fait état de vandalisme sur sa voiture. De plus, dans la vidéo, le locataire insulte son

propriétaire et lui crie des jurons lorsqu'il passe la tondeuse. La Régisseuse a écrit dans sa décision que : « ces éléments de preuve ne sont nullement révélateurs de harcèlement ». Bien au contraire. Le locataire se dit dérangé par le fait qu'il doit déplacer son véhicule lors du déneigement du stationnement. Le locataire fait état que lorsque le propriétaire passe l'aspirateur, il cogne avec son boyau dans leur porte, tandis que le propriétaire explique qu'il ne passe que la « moppe » et le balai à leur niveau. La Régisseuse a déterminée dans le cas en l'espèce que le montant réclamé de 10 000\$ « est totalement démesuré... ». La Régisseuse rejette la demande des locataires.

Il y a quelques critères pour reconnaître le harcèlement, afin de vous prévenir de poursuites, nous vous suggérons de ne pas utiliser un langage abusif, vulgaire

ou vexatoire envers vos locataires, ne pas afficher dans l'immeuble une annonce dénonçant le non-paiement de loyer d'un locataire, ne pas couper l'électricité ou le chauffage d'un de vos locataires, dans votre correspondance avec les locataires utiliser un ton ferme et respectueux sans être agressif, exercer vos recours de bonne foi, traiter vos locataires comme vous aimeriez être traité, ne pas négliger d'effectuer des réparations et ces conseils valent aussi, en partie, pour vos locataires envers vous !

Les articles de loi concernant le harcèlement sont les articles 4, 5, 6, 7, 8, 10.1, 24.1 et 49 de la Charte des droits et libertés de la personne (L.R.Q. c.C-12) et les articles 6, 7, 10, 1621 et 1902 du Code civil du Québec ainsi que l'article 112.1 de la loi sur la Régie du Logement (L.R.Q. c.R-8.1).

*Me Mélanie Chaperon, avocate
Messier, Soucy Avocats*

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

La SCHL tiendra un déjeuner-conférence sur les perspectives de l'habitation à Trois-Rivières le 23 mai 2007

Les propriétaires de la région de Trois-Rivières sont invités à participer à un déjeuner-conférence qui se tiendra le mercredi 23 mai 2007, de 7 h 30 à 9 h 30, à l'Hôtel Gouverneur, 975 rue Hart à Trois-Rivières.

La conférencière invitée: Mme Marie-Élaine Denis, analyste de marché à la SCHL. Sa présentation permettra de savoir si Trois-Rivières a atteint le sommet du cycle immobilier.

Les propriétaires sont donc invités à ce tour d'horizon du marché immobilier de la région de Trois-Rivières. On y présentera une analyse détaillée de ce marché dynamique.

Madame Denis traitera des sujets d'actualité comme :

- La situation économique et

démographique: Comment se porte le marché de l'emploi? Que prévoit-on pour les taux d'intérêt? Quels sont les changements démographiques et le flux migratoire de la région?

- Le marché de la revente : Quels sont les volumes des ventes et les prix moyens des propriétés? Quels sont les secteurs qui se démarquent?
- La construction résidentielle : Comment ont évolué les mises en chantier résidentielles? A-t-on atteint le sommet du cycle?
- Le marché locatif : Quelle a été l'évolution des taux d'inoccupation et des loyers moyens? Comment explique-t-on la situation serrée de ce marché depuis quelques années?
- Le marché des résidences pour personnes âgées : Quel

est le profil de ce marché en expansion?

- Les perspectives pour 2007-2008.

De plus : On présentera un survol du marché immobilier de la région de Shawinigan, de la situation économique provinciale et du marché très prospère de la rénovation.

Pour plus d'informations ou pour s'inscrire : 1-800-668-2642; ou consultez le site Web de la SCHL : www.schl.ca cliquez sur « bureau de commandes » et ensuite « conférences et événements »

Les frais d'inscription : 40 \$ (plus taxes)

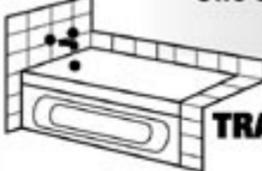
Nous vous suggérons de vous inscrire dans les plus brefs délais, car les places sont limitées.

- Déjeuner : 7 h 30
- Conférence : 8 h 15



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



(450) 928-9934
(514) 928-9934

Votre organisation a choisi l'assurance de groupe auto et habitation de La Personnelle...

Il doit bien y avoir une raison !

Découvrez tous les avantages du régime d'assurance qui vous est offert grâce au partenariat entre **L'Association des propriétaires du Québec** et **La Personnelle**.

- Obtenez un rabais de groupe et des privilèges exclusifs adaptés à vos propres besoins.
- Bénéficiez de l'expertise du 1^{er} assureur de groupe auto et habitation au Québec.
- Faites profiter votre conjoint(e) et les personnes à votre charge de vos avantages de groupe.
- **Courez la chance de gagner l'un des 2 prix de 25 000 \$* simplement en demandant une soumission à La Personnelle !**

Appelez dès maintenant pour une soumission auto, habitation ou entreprise :

1 888 GROUPES
4 7 6 8 7 3 7

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



* Aucun achat requis. Détails disponibles au www.lapersonnelle.com/25000



Me Robert
Soucy

Les faits

Le locateur qui est aussi propriétaire a fait l'acquisition de son immeuble en juin 2005. Il s'agit d'un immeuble ayant huit logements de trois pièces et demie. Les loyers varient de 400 \$ à 500 \$ par mois sauf le logement des locataires qui est de 270,00 \$ par mois. Le locateur vit actuellement dans un logement de deux pièces et demie, dans un autre immeuble, qu'il loue d'un tiers à un loyer mensuel de 490 \$ depuis le 1^{er} juillet 2006.

La première demande

L'an dernier, le propriétaire a demandé la reprise du logement des locataires pour s'y loger et cette demande a été refusée. Selon la décision rendue, le régisseur n'a

La Régie du logement accorde la reprise du logement lors de la deuxième demande

pas cru que le propriétaire voulait habiter le logement pour lui-même étant donné qu'il y avait eu des négociations entre les locataires et lui pour une augmentation de loyer. Effectivement, l'an dernier, il y avait eu des négociations entre les parties et ces négociations n'ont pas fonctionné étant donné que les locataires, en acceptant une augmentation de loyer, voulaient obtenir la garantie que le propriétaire ne demanderait plus la reprise du logement, ce qu'il n'était pas disposé à faire. Les locataires avaient négocié un loyer supérieur afin de pouvoir demeurer dans leur logement.

Le raisonnement de la Régie

Selon la Régie du logement, même si le propriétaire avait été prêt à renoncer à la reprise du logement l'an dernier moyennant un loyer supérieur, cela ne permet pas de conclure que le propriétaire n'a aucune intention de reprendre le logement pour l'habiter lui-

même et qu'il ne voudra jamais habiter cet immeuble. Il est possible, selon la Régie, qu'il ait consenti à retarder son projet en considération d'une hausse de loyer. La reprise de logement n'a pas eu lieu l'an dernier et le loyer est demeuré à 270,00 \$. Le propriétaire paie 490 \$ par mois pour un logement beaucoup plus petit et il est normal qu'il veuille habiter un des logements de son immeuble.

Décision sur la deuxième demande

Après avoir entendu la preuve, la Régie en vient à la conclusion que la demande du propriétaire est bien fondée et doit être accordée :

« Le locateur a démontré qu'il entend réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Tel que mentionné plus haut, on comprend mal que le locateur doive continuer

à payer 490 \$ par mois pour un logement de deux pièces et demie qu'il loue à un tiers alors qu'il est propriétaire d'un immeuble comprenant huit logements dont un qui lui convient et qu'il loue 270 \$ par mois. Tout en comprenant que la locataire ait habité sur les lieux pendant 29 ans et ait bénéficié d'un loyer à taux très bas depuis ce temps, il n'en demeure pas moins que le propriétaire a le droit de jouir de son droit de propriété pour entre autres se loger si ce dernier a besoin d'un logement. »¹

La Régie du logement a établi que le législateur a voulu que le propriétaire indemnise le locataire pour les inconvénients occasionnés par l'exercice de ce droit, mais en gardant à l'esprit que le propriétaire ne commet aucune faute et qu'il se prévaut d'un droit que lui accorde la loi. Dans les circonstances, la Régie accorda une indemnité de 1500 \$.

¹ Régie du logement. 31 07 01 08 158 G; le 22 février 2007

The Régie du logement Grants a Repossession of a Rental Unit Following a Second Demand

The facts

The landlord purchased his building in June 2005. The building has eight 3.5 units. Rents vary between \$400 and \$500 per month except for the tenants' unit that rent for \$270 per month. The landlord currently lives in a 2.5 unit in another building that he has been renting since July 1, 2006 at \$490 per month.

The first demand

Last year, the landlord had requested repossession to live in the unit and this request was refused. According to the decision rendered, the régisseur did not believe that the landlord wished to live in the unit himself, and that there had been negotiations between him and the tenants for

a rent increase. Indeed, last year there had been negotiations but they had not worked given that the tenants – by accepting the increase – wished to have a guarantee that the landlord would never ask to repossess the unit, which he could not do. The tenants had negotiated a rent at a higher rate in order to stay in the unit.

The Régie's reasoning

According to the Régie du logement, even if the landlord was ready to renounce repossession of the unit last year at a higher rate, this did not allow the conclusion that the landlord had no objective of repossessing the unit to live in himself, and that he would never wish to live in the building. The Régie said it was possible that he delay his decision by considering a rent increase. The repossession of

the unit did not take place last year, and the rent stayed at \$270. The landlord pays \$490 per month for a much smaller unit than those in his building.

Decision on the second demand

After having heard the evidence, the Régie came to the conclusion that the landlord's request was well founded and should be granted:

“The landlord has shown that he intends to really repossess the unit for himself for the purposes mentioned in his notice and that it was not a pretext to obtain other ends. AS mentioned above, the Régie had difficulty understanding that the landlord should continue paying \$490 per month for a 2.5-room unit that he rents to a third party while he is landlord of an 8-unit building where it would be suitable for him to rent at \$270

per month. While understanding that the tenant who lives on the premises had been there for 29 years and had benefited from a very low rent, it nevertheless remains that the landlord has a right to his own property to lodge himself if he needs lodging.¹

The Régie du logement determined that legislators had wanted the landlord to pay the tenant for the inconveniences as a result of the exercising of this right, but in keeping with the spirit that the landlord had not committed a fault and was entitled to a right granted him under the law. Under the circumstances, the Régie granted an indemnity of \$1500.

¹ Régie du logement. 31 07 01 08 158 G; February 22, 2007

Prochaine conférence le 23 avril 2007

Une autre formation bien réussie pour les membres de l'APQ

Oui, toute une réussite, plus de 200 membres de l'APQ ont assisté gratuitement à la dernière formation qui se tenait à l'Auberge Universel à Montréal tout récemment, alors que le conférencier invité était M. Gilles Duquette de la firme Gestion Immobilière Ges-Mar inc.

L'APQ tient régulièrement des formations pour ses membres et la participation est exceptionnelle. Celle donnée par M. Duquette portait sur la gestion immobilière, et le gestionnaire d'expérience de plusieurs années a su capter rapidement l'attention de son auditoire, en tenant davantage

un discours d'échange avec les propriétaires présents.

Lorsqu'on parle de gestion immobilière, il est question des buts de l'investissement, la comptabilité, les budgets d'opération et de fonds de travaux. Le sujet touche également l'hypothèque, l'assurance, les taxes, l'énergie, etc.

Il a aussi été question d'exploitation de l'immeuble avec tout ce que cela comporte, location, baux, entretien, etc.

Enfin, les membres qui ont assisté à la soirée ont apprécié recevoir ce genre de formation, en obtenant plusieurs réponses à leurs

questions. Il est toujours possible d'obtenir la présentation de M. Duquette sur Internet en faisant la demande à info@apq.org.



M. Gilles Duquette, conférencier; et Me Martin Messier, président de l'APQ.

La prochaine formation aura lieu le lundi 23 avril 2007, et la conférencière invitée sera Me Mélanie Chaperon, avocate et conseillère juridique à l'APQ. Le sujet: pourquoi et comment utiliser les modèles de lettre de l'APQ. Pour réservation (sans frais et pour membres en règle seulement):

514-382-9670
poste 0

reservation@apq.org



Auberge Universel, 5000 Sherbrooke Est, Montréal.

**ARMOIRES ET COMPTOIRS
LASALLE**

ACHÉTEZ DIRECTEMENT DU
MANUFACTURIER

CUISINE • SALLE DE BAIN • COMPTOIR •
PLOMBERIE • CÉRAMIQUE • PLANCHER
SERVICE DE DESIGN ET CONSEILLER SUR PLACE



**CUISINE
SUR MESURE**



**CENTRE DE COUPE
DE COMPTOIR
SUR PLACE**

Tous sous un même toit
530, rue Laffeur, Lasalle

UN SEUL NUMÉRO • 514-364-3808

Financement disponible ACCORD D

armoiresetcomptoirslasalle.com

BÉTONEL ^{MD}
le vrai magasin de peinture

Offre spéciale



35%

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

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

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

**1 888 Bétonel
www.betonel.com**



L'interdiction de fumer dans les logements privés, une réalité qui s'implante



**Berthold
Lévesque**

Le Québec a adopté sa Loi sur l'interdiction de fumer dans les endroits publics et les fumeurs ont dû s'adapter à de nouvelles habitudes, du moins à des espaces plus restreints. De grands changements dans le domaine de la restauration qui ont été bien acceptés par les consommateurs. L'interdiction dans les bars a provoqué plus de vagues, et les fumeurs doivent les «griller» à l'extérieur, que cela leurs plaisent ou non.

Pour ce qui est des immeubles à logements, la Loi précise seulement que l'usage du tabac est interdit dans les aires communes des six logements et plus, et n'aborde pas l'usage du tabac dans les logements.

Avec les merveilles de l'Internet, on peut apprendre que les fumeurs doivent aussi se conformer à des lois, et parfois les interdictions sont encore plus corsées qu'au Québec.

Des jugements de Cour nous parviennent et ça été le cas récemment au Manitoba (province canadienne), où un médiateur avait rejeté une plainte d'un locataire dirigée contre une importante agence de location de Winnipeg, qui a imposé une interdiction de fumer dans plus de 5 000 logements. Un propriétaire peut refuser de louer un logement à un fumeur.

Le médiateur de la cause citée a expliqué que ce règlement permettra aux locataires de profiter mieux de leur logement et des aires communes, tout en améliorant la sécurité, le bien-être et le confort des locataires. Il a même déclaré que cette interdiction peut réduire considérablement les dépenses de nettoyage et de réparations occasionnées par la fumée de tabac.

Il y a cette autre nouvelle en provenance d'un grand Quotidien de Sydney en Australie. La Loi serait encore moins permissive et on a l'oeil ouvert sur les fumeurs. Une décision de la Office of Fair Trading a permis d'ordonner à un couple habitant un logement de cesser de fumer sur les lieux occupés. Une plainte d'un autre couple de locataire qui se disait incommodé par les odeurs de la cigarette a été entendue. Le propriétaire avait un règlement interdisant de fumer dans l'immeuble et ses logements.

Cette décision marque une nouvelle tendance en imposant de tels règlements sur l'espace privé. La tendance fait en sorte que de plus en plus de règlements d'immeuble pourront réduire une certaine liberté dans votre environnement personnel. La locataire plaignante avait laissé savoir que la senteur provenant de fumée de cigarette de ses voisins était tellement mauvaise qu'elle avait déjà été forcée de dormir ailleurs à quelques reprises.

Revenons au Québec. Si un propriétaire décide d'interdire l'usage du tabac dans les logements de son immeuble, il peut le faire. Dans la pratique de la Régie du logement, la décision du propriétaire lui appartient à ce niveau et elle ne peut s'y opposer. Il est évident cependant, que si le propriétaire n'a pas indiqué clairement sur le bail avec une clause qui interdit de fumer, le locataire a le droit de fumer.

Par contre, si un propriétaire démontre que l'usage du tabac par un locataire lui cause un préjudice sérieux, il pourra demander à la Régie du logement la résiliation du bail et l'expulsion du locatif fautif. Par contre, il devra avoir prévu une clause dans le bail, ou dans un règlement d'immeuble, l'interdiction de fumer.

Il est évident que les fumeurs verront leurs espaces de plus en

plus restreints, non seulement au Québec et au Canada mais dans

bien d'autres pays. La tendance se maintient...



Les investissements résidentiels ont augmenté de 8,9 % en 2006 sur le territoire canadien

Un record a été établi pour les investissements en construction résidentielle en 2006 au Canada, pour atteindre les 79,8 milliards de dollars, se soldant par une augmentation de 8,5 % sur l'année précédente. Les hausses ont été constatées pour chacune des trois composantes des investissements de la construction résidentielle, soit les logements neufs, les rénovations et les coûts d'acquisition.

Un sommet: il s'agissait d'une huitième augmentation annuelle consécutive.

La plus forte progression au niveau de la demande de logements a été provoquée par la forte économie des provinces de l'Ouest. Aussi, les facteurs qui ont joué de beaucoup au niveau des différents territoires canadiens, ont été la



L'APQ au Salon de l'habitation



L'APQ participait au dernier Salon national de l'habitation qui se tenait à Place Bonaventure, à Montréal. Mme Diane Gagnon, conseillère à la clientèle, en a profité pour fournir des renseignements sur les services de l'Association à un propriétaire intéressé. Merci aussi à nos partenaires du Salon de l'habitation 2007: Gestion MRC, René Perron Ltée, ST Maçonnerie, Spheratest Environnement, Paquette & Associés, Bessette Assurances, Planchers Décor, Technobrique, ALG Groupe-Conseil, Dialek Télécom, Action Inspection.

forte migration interprovinciale, l'accroissement de l'emploi, l'immigration internationale et les taux hypothécaires encore relativement peu élevés.

La plus grande contribution d'investissement a été au niveau des logements neufs pour un total de 40,7 milliards de dollars, avec une progression de 9,2 %. Les investissements au niveau des maisons unifamiliales ont crû de 9,4 % pour atteindre 25,5 milliards de dollars. Pour les appartements et logements en copropriété, on note une augmentation de 13,2 % pour atteindre les 9,3 milliards de dollars.

Au total, neuf provinces ont

enregistré une hausse sur le plan des investissements en comparaison avec l'année 2005. Une seule exception, celle de l'Île-du-Prince-Édouard, qui a affiché une diminution de -2,7 %.

Pour sa part, le Québec a affiché une augmentation des investissements plus modeste de 1,2 %, laquelle s'explique par les effets compensateurs d'une progression dans les rénovations (+8,3 %) pour atteindre 8,0 milliards de dollars, alors qu'il connaissait une importante diminution des investissements dans les maisons unifamiliales, soit -6,9 % pour atteindre 4,4 milliards de dollars.

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

Guillaume Bernier

Re/Max du Cartier Inc.
Montréal (Québec)
Agent immobilier affilié
Bur.: (514) 281-5501
Cell.: (514) 978-2796
- Spécialisé dans le secteur Plateau Mont-Royal
- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux 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

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

Air Qualité et contrôle

BioVac System inc.

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 990-9605
Télé.: (514) 376-2117
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com
- Évaluation et analyses de la qualité d'air intérieur
- Contrôle, analyses et prévention
- Spécialiste du nettoyage et désinfection de système de ventilation (incluant conduit de sècheuse et évacuateur)

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

Appareils ménagers

Debsel inc

4225 rue Poirier
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)

Architecte

Georges Fallah, architecte Inspecteur et Expert en Enveloppe du Bâtiment

Tél.: (450) 478-8807
Télé.: (450) 478-4932
- Nos services (commercial, industriel, résidentiel et condominium)
- Rapport d'état d'immeuble (bilan de santé du bâtiment)
- Carnet d'entretien, fonds de prévoyance
- Expertise de l'enveloppe du bâtiment
- Gestion de projets, surveillance des travaux
- Plans et devis d'architecture
- Inspection pré-achat, témoin expert à la cour

Architecture (services intégrés)

GHA Atelier d'architecture

Tél.: (514) 286-9918
gha@videotron.ca
- Services intégrés d'architecture
- Industriel, commercial, résidentiel
- Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
- Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
- Expertise de plus de 25 ans

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

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

Ascenseurs (entretien)

Ascenseurs Microtec

Tél.: (450) 433-5005
ascenseursmicrotec@qc.aira.com
- Entretien, réparation, rénovation
- En affaires depuis 1988
- Estimation gratuite

Assurances

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344
- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Georges Ouellette Courtiers Ass. de Dommages

Représentant Autonome
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Télé.: (450) 473-4519
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- De plus: + de 25 logis, tours à condos, condos
- Capacité de 100 millions et plus
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages Membres APQ

Roméo Bessette & fils inc.

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

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

Laval Calfeutrage 2005 Inc.

- Michel Otis
Tél.: (514) 968-2706
- Rénovation et calfeutrage
 - Résidentiel et commercial
 - Calfeutrage: porte, fenêtre, joints de briques et de béton, spécialisé en hauteur
 - Rénovation générale: travaux de rénovation intérieurs et extérieurs
 - Estimation gratuite
 - Travaux et matériaux garantis
 - RBQ: 8323-7719-02

Cendriers extérieurs

Service Cendre Plus

- Tél.: (514) 591-0896
cendrepus@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 Climatisation

Joseph Elie Ltée

- Petro-Canada
Tél.: (514) 493-2900
www.josephelie.com
- Réductions spéciales (membres APQ)

Comptable

Centre financier Carrefour

- Tél.: (514) 396-2288
- COMPTABLE, accrédité auprès de l'APQ
 - Comptabilité, tenue de livres
 - Gestion de projets
 - Impôts

Construction

KA Construction

- Daniel Farah-Lajoie
Tél.: (450) 973-4333
www.kaconstruction.net
- Construction commerciale, industrielle, institutionnelle, résidentielle
 - Licence RBQ: 8273-3809-57

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

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

Atelier L. Perron Couvreur

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

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

Toitures Hogue

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

Décontamination (sinistre)

Les Systèmes Paul Davis de Laval/Laurentides

- Tél.: 1-800-965-8081
info@spd-rivenord.com
- Membre APCHQ, Réno-Maître
 - Recommandé par CAA-Habitation
 - Accrédité IIRC
 - Licence RBQ: 3091-7900-37
 - Travail discret et professionnel
 - Décontamination-Moisissure
 - Incendie-fumée, dégât d'eau-Egoût
 - Contrôle d'odeur-Bactérie
 - Nettoyage lourd-Insalubrité

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

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

Vulcain Alarme

- Tél.: (450) 619-2450
Télec.: (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

Économie 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

*Profitez
de
cet
espace
pour
faire
connaître
vos
produits
ou
services*

(514) 382-9670

Électricien

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

Maître électricien
Plus de 20 ans d'expérience
Tél/fax: (514) 342-4470
Cell.: (514) 945-6438

- Installation et rénovation
- Entrée, panneau, chauffage
- Alarme incendie, lumière d'urgence
- 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

Entrepreneur général

Technobrique inc.

Tél.: (514) 977-8920

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

Entretien (immeubles)

Distinction Services Plus inc.

Services d'entretien ménager
Tél.: (514) 351-7744, poste 320
Sans frais: 1-866-593PLUS
www.distinctionplus.com

- Aires communes condos
- Grand ménage (murs, garage, vitres, conduits, construction)
- Nettoyage de tapis
- Remise en état de plancher (tuiles, céramiques, etc...)
- Rénovations mineures

Gestion Etoiles Inc.

Services d'entretien d'immeuble
Tél.: (514) 928-8112
Télé.: (514) 686-1112

- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, réparations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

Les Services D'Entretien Scentral

Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
Tél.: (514) 739-6663
www.scentral.ca
info@scentral.ca

- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
- Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
- Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
- Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
- 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

Tél.: (514) 633-9925

- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

www.spheratest.com
Martin Forgues, chargé de projets
mforgues@spheratest.com
Frédéric Clair, chargé de projets
Tél.: (514) 522-5005
Télé.: (514) 522-1397

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

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

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

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

Évaluation 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

Poisson, Prud'Homme & Associés

Évaluateurs agréés
Tél.: (514) 844-4431
Site Web: www.ppa.qc.ca
Courriel: ppa@ppa.qc.ca

- Professionnels de l'évaluation immobilière depuis plus de 65 ans
- Valeur marchande pour fins d'achat ou de vente
- Valeur de remplacement à neuf pour fins d'assurances
- Fonds de prévoyance

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

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

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

Génératrice (entretien)

Lagden

Tél.: (514) 533-8383
www.lagden.com
glenn@lagden.com
www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

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

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

Gestion MRC

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

Nous faisons la location ainsi que la gestion de vos logements

- Location de logement
- Gestion des opérations
- Perception de loyer
- Vérification de vos candidats potentiels
- Service d'urgence

Profitez de l'affichage de votre logement en ligne gratuitement

Avantages spéciaux aux membres!

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
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Assurance hypothécaire
- Assurance santé

Noël Hémond

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

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

ALG Groupe-Conseil inc.

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (450) 676-6999
info@groupe-alg.ca

- 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

Capital InSpec inc.

Tél.: (450) 736-3449
experts@capitalinspec.com
www.capitalinspec.com

- Expertise et inspection de complexes d'habitation et bâtiments commerciaux, résidentiels et industriels.
- Grand Montréal, Rive-Nord, Laurentides, Rive-Sud, Montérégie, Estrie
- Pour la protection de votre investissement et la défense de vos droits
- Disponible rapidement pour urgence
- Confidentialité assurée
- Our services are also available in English

Location de véhicules

Location Jean Légaré Ltée

3035 Hochelaga, Montréal
Tél.: (514) 522-6566
Télé.: (514) 522-7706
www.locationlegare.com

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

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

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

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

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

Ronald Tougas
Tél.: (514) 809-0942
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: 2532-2660-11

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A 1 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
- Entretien 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!

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, pré-lars, 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-vernissés
- RBQ 2951-5046-3

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

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

Portes et fenêtres

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)
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Groupe Hypotheca

www.hypotheca.ca/laurentdonnadieu
www.hypotheca.ca/celineguy
2272, Fleury Est, Montréal
Tél.: (514) 910-4141

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- Vos spécialistes dans le financement hypothécaire

Intelligence Hypothécaire

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

- Multi-logements, commercial, résidentiel
- 0-4 logements sans mise de fonds
- Planification stratégique
- Planification financière gratuite
- Courtage immobilier (achat, vente, et location). Gestion immobilière

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

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

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 (armoires, 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

Rénovation Raphaël enr.

Tél.: (514) 232-0809

- Rénovation générale
- Résidentiel
- Électricité de base

Salle de bain

Carrelage LoBianco

104 Gently, Vimont (Laval)
Tél.: (450) 629-1989

- Céramique, marbre, granit, pierre naturelle
- Service professionnel
- RBQ: 8007-3638-11
- 25 ans d'expérience
- Prix spécial pour les membres APQ

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

Victime d'un délit de fuite ? Voyez comment éviter les factures salées

Reportage publicitaire

Il y a la mauvaise nouvelle...

Vous stationnez votre voiture et allez faire vos emplettes. Alors que vous regagnez votre voiture, vous constatez que celle-ci a été endommagée par un autre conducteur qui, malheureusement, n'a pas laissé ses coordonnées.

Vous avez un accrochage. Vous concluez alors une entente à l'amiable avec l'autre conducteur. Lors du règlement, vous constatez, à votre grand désarroi, qu'il vous a fourni de faux renseignements.

Vous êtes victime de délit de fuite quand, comme dans ces exemples, votre voiture est endommagée par un autre véhicule dont le conducteur ne peut être identifié.

... mais il y a heureusement la bonne nouvelle !

Le délit de fuite est toujours

couvert à votre contrat d'assurance quand vous détenez l'assurance collision – l'assurance qui, entre autres, vous couvre dans le cas d'accident responsable. Pour savoir si vous détenez cette couverture, consultez simplement votre contrat d'assurance ou appelez votre assureur.

En optant pour l'option Sans Tracas^{MD} de votre assurance La Personnelle, vous éviterez même de déboursier le montant de la franchise si vous êtes victime d'un délit de fuite. Assurez-vous simplement d'obtenir un rapport de police la journée même de l'accident. C'est aussi simple que ça !

Des démarches simples mais essentielles

Pour faciliter le règlement, vous devez effectuer deux démarches

simples :

- aviser les policiers sur-le-champ afin d'obtenir un rapport de police ;
- rapporter les dommages à votre assureur le plus rapidement possible pour qu'il puisse entamer les procédures nécessaires.

Vous êtes assuré à La Personnelle ? En cas d'accident, communiquez avec notre secteur



laPersonnelle

de l'indemnisation sans frais 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 au 1 800 459-9212.

L'APQ détient une entente de partenariat avec La Personnelle pour vous offrir des produits d'assurance auto et habitation

de première qualité. Pour plus de renseignements, pour réviser votre couverture actuelle ou pour demander une soumission, appelez-nous au 1 888 GROUPES (1 888 476-8737).

Vous pouvez également demander une soumission auto en ligne au www.lapersonnelle.com/apq.

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.

Procurez-vous le livre

“La Face cachée des politiques publiques”
de Nathalie Elgrably



29,95 \$
+ taxes

514-382-9670
poste 38

info@apq.org

Des opinions
qui ne peuvent
laisser personne
indifférent!



Fenêtres / Portes



Rampes / Clôtures

Directement du Manufacturier
Estimation Gratuite: demandez Alain
Cell.: (514) 992-6307
windows@benorinc.com

8499 Place Devonshire Tél.: (514) 737-7106
Montréal, H4P 2K1 Fax.: (514) 737-4351

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...



CLINIQUE DE LA TOITURE F.C.A. INC.

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

Licence RRIQ : 8006-5543-06
Résidentiel • Commercial • Industriel

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



Noël Hémond

Commencez dès maintenant à réduire vos impôts de l'an prochain

A l'approche de la date limite de production de votre déclaration de revenus, deux questions vous tenaillent probablement l'esprit : l'impôt que vous aurez à payer et la crainte de rater la date limite et de devoir payer une pénalité d'intérêt. N'aspirez-vous pas à un scénario différent l'an prochain? Eh bien, il pourrait l'être : vous pourriez par exemple conserver une plus grande part de vos gains et ne pas vous inquiéter de la date limite de l'an prochain. Il suffit simplement de commencer tôt. Si vous préparez votre déclaration de revenus vous-même, commencer tôt signifie que vous devez organiser logiquement tous vos renseignements fiscaux, de façon à pouvoir facilement repérer tous les crédits d'impôt et déductions auxquels vous avez droit et en profiter.

Si vous faites appel à un spécialiste, votre meilleure organisation lui permettra de faire

du bon travail en moins de temps, ce qui se traduira également par des économies.

Voici cinq règles simples pour commencer tôt à économiser de l'impôt l'an prochain :

1. *Un retour payant sur le passé.*

Vérifiez votre déclaration de l'an dernier pour repérer toute déduction que vous pourriez avoir oubliée. Recherchez toute possibilité d'utiliser des déductions reportées, comme des droits de cotisation REER inutilisés, qui pourraient réduire votre revenu imposable.

2. *Organisez tôt et souvent.*

Établissez un système de classement simple pour séparer vos renseignements par type – revenu, déductions, crédits et ainsi de suite.

3. *Conservez tous vos reçus.*

Renseignez-vous sur les nombreux éléments de dépenses susceptibles de réduire considérablement votre note fiscale et ne les oubliez pas. Mentionnez à ce titre les dépenses de déménagement, les frais de comptabilité et les frais de gestion

de placements.

4. *Gardez une plus grande part de vos gains.* Si vos déductions à la source se traduisent par un remboursement d'impôt substantiel et que vous avez bon espoir que le

tout solde dû à la date limite.

En faisant preuve d'un peu de discipline tout au long de l'année, vous pouvez certainement espérer une économie d'impôt et de temps l'an prochain. En passant, la période de l'impôt

En faisant preuve d'un peu de discipline tout au long de l'année, vous pouvez certainement espérer une économie d'impôt et de temps l'an prochain.

scénario se répète l'an prochain, vous pouvez demander à votre employeur de réduire le montant d'impôt déduit à la source. Vous conserverez ainsi dans vos poches une plus grande part de votre argent, que vous pourrez investir.

5. *Payez votre impôt*

périodiquement. Si vous êtes travailleur autonome et que vous devez verser des acomptes provisionnels tout au long de l'année, assurez-vous de le faire à temps pour éviter les pénalités d'intérêt. Et assurez-vous de mettre de côté assez d'argent pour payer

se prête particulièrement bien à une révision de votre situation financière. Chaque aspect de votre vie financière étant étalé devant vous, il est plus facile de mesurer vos résultats à vos objectifs. C'est donc judicieux de consulter un spécialiste financier pour vous assurer de profiter de toutes les stratégies de réduction d'impôt disponibles et de maintenir le cap sur tous les aspects de votre vie financière.

Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Tel: 514-817-3483



SERVICES CONFIDENTIELS RAPIDES & COURTOIS

514-798-5541

HYPOTHECA
COURTIER HYPOTHÉCAIRE

- Locatifs duplex, triplex, quadruplex financés à 100%
- Locatif 7 et plus, taux de 5.10% 5 ans
- Semi-commercial et commerciaux
- Achat • Refinancement
- Résidence principale financée à 100% au taux de 5.15%



M. Laurent Donnadieu
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire



Mme Céline Guy
Agent immobilier affilié
Prêt hypothécaire

Harassment Threats often Unfounded

Me Mélanie Chaperon

More and more tenants are accusing their landlords of harassment and are making claims at the Régie du Logement. These claims can vary between \$2,000 and \$20,000 and can be quite steep. Often they are unfounded.

Here is a case study, Régie du Logement decision number 37 060828 028G in which René Carignan is landlord and Marcel Legault and Sylvie Lafortune are tenants.

The landlord owns a 8-unit building in Longueuil and was sued for \$10,000 mainly for harassment to the tune of \$10,000 in damages.

The tenant, Marcel Legault, explained some situations that for them constituted harassment. Here are some examples: the landlord cut the grass very early at 9:30 in the morning and the evidence shows that he did this only once during the summer of 2006. The tenant also mentioned

that his wife worked evenings, and that it was nonsensical to mow the lawn early in the morning. The Régisseure determined that the landlord "could not take into account the living habits of each of the building's tenants". The tenant said that the landlord damaged his car by biking in the building's parking lot. The tenant showed a video but no proof was shown about the damage to his car by the bike. Furthermore, in the video, the tenant insults his landlord and swears at him as he is cutting the grass. The Régisseure wrote in his decision that: "this evidence does not reveal harassment". To the contrary, The tenant says he disturbed by the fact that he must move his vehicle for snow removal of the parking lot. The tenant also states that when the landlord uses the vacuum cleaner, he knocks his door with the vacuum hose, while the landlord explains that he does not pass the « mop » and broom at their floor level. The Régisseure determined that in this case where \$10,000 is

claimed, this amount is totally "exaggerated". The tenants' claim is rejected.

Certain criteria can support the charge of harassment. To avoid legal proceedings, do not use abusive, vexatious or vulgar language with your tenants. Do not post a notice in the building denouncing non-payment of rent, do not cut the electricity or the heating of one of your tenants, in all correspondence with your tenants use a firm and respectful tone without being aggressive, carry out your rights in good faith, do not neglect to make repairs, and treat your tenants as you would like to be treated. This behaviour should also be used by your tenants toward you !

Legislation about harassment are articles 4, 5, 6, 7, 8, 10.1, 24.1 and 49 of the Charter of Rights and Freedoms (L.R.Q. c.C-12) and articles 6, 7, 10, 1621 and 1902 of the Code civil du Québec as well as article 112.1 of the Régie du Logement Act (L.R.Q. c.R-8.1).



Noël Hémond, Pl. Fin.

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

Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

**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



Association des propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

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