

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LA CHICANE DE CLÔTURE ENFIN ÉLUCIDÉE

Me Jean-Olivier Reed

**L**a clôture pourrie de votre cour commence à susciter des discussions avec votre voisin.... Il faut la remplacer mais par quoi? En bois, en acier galvanisé, blanche, noire ou brune, ou même en cèdre. La plupart du temps, le choix ne fait pas l'unanimité entre vous et votre voisin. Dans ce cas, un compromis est nécessaire pour éviter un conflit. Nous ne le dirons jamais assez souvent, s'il y a entente, faites-le par écrit.

En cas de conflit, le Code civil encadre certaines parties du problème aux articles 1002 et suivants. Certains choix s'offrent à vous. En effet, vous pouvez décider d'en installer une à votre goût sur votre terrain et à vos frais (Article 1002 Code civil), ainsi le voisin n'aurait rien à dire sauf quant à la réglementation municipale sur le sujet ou sur la hauteur de celle-ci. Assurez vous d'avoir les permis requis auprès de la ville pour effectuer une telle construction.

Le Code civil prévoit une autre option soit l'installation d'une clôture sur la ligne mitoyenne des deux terrains. Dans ce cas spécifique, la loi prévoit que les deux voisins devraient payer chacun la moitié du coût de la clôture.

Si vous voulez installer une clôture sur la ligne mitoyenne sans l'accord de votre voisin, vous devrez demander au préalable l'autorisation de la Cour pour faire installer une clôture d'un certain modèle et forcer le voisin à vous payer la moitié des coûts. Ainsi vous ne pourrez pas installer, sans l'autorisation au préalable de la Cour ou du propriétaire la clôture sur la ligne mitoyenne et réclamer en plus le prix à votre voisin, même en lui envoyant une mise en demeure.

Suite à la page 16

## HABITER EN COPROPRIÉTÉ toujours aussi populaire

Me Kevin J Lebeau



**D**ans son ensemble, le marché de l'immobilier résidentiel dans la province démontre un sain niveau d'activité et le secteur de la copropriété contribue sensiblement à ce surplus d'activité.

La Chambre Immobilière du Grand Montréal (CIGM), indique que les données du système MLS permettent de voir que le nombre de transactions conclues dans la région métropolitaine en juillet 2011 avait augmenté de 6% par rapport à l'année dernière. Selon la Chambre, le dynamisme de la copropriété joue pour beaucoup dans ces chiffres grâce à une hausse de 19% le mois dernier. Son analyse des raisons justifiant cette hausse démontre que les ventes de copropriétés représentent 77% des parts de marché de la province pour cette catégorie, et que la médiane se situe maintenant à 232.000\$ pour les copropriétés, soit une hausse de 5% en un an.

Il est important pour les personnes qui envisagent d'acquérir une demeure en copropriété de bien comprendre la nature de ce mode de propriété. Le copropriétaire doit comprendre qu'il détient un titre de propriété sur une demeure privée, mais dans un environnement collectif avec d'autres propriétaires du même ordre. Nous parlons souvent du fait qu'un copropriétaire jouit de son bien et bénéficie d'un droit de propriété dans un contexte collectif. Ce contexte est régi par la déclaration de copropriété visant l'immeuble et par le Code civil du Québec, les deux qui ont pour effet de créer des droits et des obligations légales pour les copropriétaires et pour le syndicat des copropriétaires, personne morale créée par la publication de la déclaration de copropriété visant l'immeuble.

Suite à la page 3

## Le projet de loi 22

Me Martin A. Messier

**L**e 03 juin 2011, Mme Marguerite Blais, Ministre en charge des aînés a présenté devant l'Assemblée Nationale le projet de loi numéro 22, «Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement». Dans un contexte général, cette Loi consacre la jurisprudence en semblable matière en prohibant la double perception du loyer.

Ainsi, les locataires à qui on attribue un logement à loyer modique, ceux qui en raison d'une décision du Tribunal sont relogés dans un logement équivalent à leurs besoins, les locataires ne pouvant plus s'occuper de leur logement en raison d'un handicap, ceux qui étant des personnes âgées sont admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement,

les locataires décédés sans la présence d'une autre personne dans le logement lors du décès ou encore ceux dont la sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'une agression à caractère sexuel pourront prétendre à une résiliation de leur bail et ne plus payer de loyer si d'un commun accord avec le locateur le logement est libéré et reloué pendant le délai de résiliation.

Suite à la page 4



LES QUESTIONS DE BAILLUS



ENQUÊTE DE PRÉ-LOCATION



DEMANDE DE FIXATION DE LOYER



INTERVENTION D'UNE RÉGISSEURE



GRILLE DE COURS DE FORMATION



# LES QUESTIONS DE BAILLUS

## JEU-QUESTIONNAIRE: LES RUDIMENTS DE LA REPRISE DE LOGEMENT

### VRAI OU FAUX

1. Comme je suis le propriétaire, si j'avise le locataire que je reprends le logement pour moi-même, celui-ci n'a pas d'autre choix que de quitter sans compensation.
2. Je peux reprendre un logement pour mon frère.
3. Il y a des situations particulières qui permettent l'octroi de compensations au locataire allant jusqu'à huit mille dollars (8,000.00\$).
4. Si le locataire ne répond pas, cela sous entend qu'il accepte de quitter à la fin de son bail.
5. Il n'y a aucune procédure à faire si je veux relouer mon logement 8 mois après l'avoir repris.
6. Si je veux relouer le logement après y avoir habité, je dois absolument l'offrir en premier à l'ancien locataire.
7. Lors d'une audition à la Régie du logement, le régisseur peut refuser la reprise du logement s'il ne me croit pas.
8. Lors d'une audition à la Régie du logement pour reprendre un logement pour ma fille, celle-ci doit impérative-

ment se présenter devant le régisseur pour témoigner.

9. Si le régisseur accepte ma demande de reprise mais m'ordonne de payer au locataire la somme de deux mille dollars (2,000.00\$) pour son déménagement, le locataire pourrait saisir mon salaire ou mon compte de banque si je ne paye pas cette somme.

10. Le locataire peut me poursuivre en dommages si je ne reprends pas le logement tel que demandé.

### Réponse de Me Reed:

1. Faux, le locataire a le droit de refuser même si la reprise est pour le propriétaire. Le propriétaire devra demander l'autorisation auprès de la Régie du logement et le locataire aura droit à une compensation pour son déménagement.
2. Faux, la reprise est permise uniquement pour le propriétaire lui-même et sa conjointe s'ils sont copropriétaires, les parents et les enfants du ou des propriétaires. C'est tout.
3. Vrai, dans certains cas spécifiques où les locataires sont des personnes âgées qui demeurent dans ce logement

depuis un grand nombre d'années, des personnes à mobilité réduite, ou handicapées ou la combinaison de ces critères. L'enracinement et la difficulté de mobilité sont des critères déterminants.

4. Faux, si le locataire ne répond pas, il est présumé avoir refusé la reprise du logement. À la fin du délai octroyé au locataire pour répondre, vous aurez vous-même un mois pour ouvrir un dossier à la Régie pour demander la reprise du logement.

5. Faux, l'article 1970 du Code civil du Québec commande de demander à la Régie du logement l'autorisation de relouer le logement. À ce moment, la Régie du logement fixe le nouveau loyer.

6. Faux, la loi ne prévoit pas cette éventualité.

7. Vrai, vous ne devez pas présupposer que la reprise va vous être accordée parce que vous êtes propriétaire. Vous devez fournir un témoignage crédible et expliquer votre projet afin de démontrer le sérieux de votre démarche, de ce fait, vous devez prouver que vous entendez réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis

et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

8. Vrai, la personne qui reprend le logement doit absolument témoigner. L'absence de la fille du propriétaire sera fatale pour le dossier.

9. Vrai, les jugements de la Régie du logement ont la même valeur qu'un jugement de la Cour du Québec ou de la Cour Supérieure. Ces jugements peuvent être exécutés contre vous avec les mêmes moyens que les Tribunaux supérieures: saisie de salaire, saisie bancaire, saisie mobilière ou même hypothèque légale contre votre immeuble. Ainsi le jugement octroyant une indemnité au locataire dans le cadre d'une reprise de logement est un jugement contre vous en faveur du locataire concernant la partie compensation. Ne négligez pas cette partie du jugement.

10. Il est interdit d'utiliser la reprise de logement dans le but d'évincer le locataire plus rapidement que les recours usuels et ensuite le relouer à quelqu'un d'autre. La loi sanctionne cette pratique par l'octroi de dommages. ☑

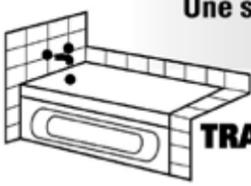
# LEASE QUIZ QUESTION & ANSWER GAME:

## THE RUDIMENTS OF REPOSSESSING A DWELLING



**En affaires depuis 1979**  
Baignoire

**Le réemailage**  
Une solution intéressante  
à coût avantageux



**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**

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



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

### TRUE OR FALSE?

1. As the landlord, if I notify the tenant that I will repossess the dwelling for myself, the tenant has no other choice and must leave without compensation.
2. I can repossess a dwelling to house my brother.
3. Certain situations call for the granting of compensation to the tenant, which may be as much as eight thousand dollars (8,000.00\$).
4. If the tenant does not respond, that means that he agrees to leave at the end of his lease.
5. There is no procedure to follow if I want to re-let the dwelling 8 months after having repossessed it.
6. If I want to re-let the dwelling after having lived in it, I'm obligated to offer it first to the former tenant.
7. During a hearing at the Rental

Board, the adjudicator can deny the repossession of a dwelling if he/she does not believe my testimony.

8. During a hearing at the Rental Board to repossess a dwelling to house my daughter, she must be present and testify before the adjudicator

9. If the adjudicator grants my request for repossession, but orders me to pay the tenant the sum of two thousand dollars (2,000.00\$) for his moving expenses, the tenant could seize my wages or my bank account if I do not pay this amount.

10. The tenant can sue me for damages if I do not repossess the dwelling as requested.

### Me Reed's answers

page 17

Pour tous vos besoins  
en extermination



Le groupe  
**Tremblay & Lemieux**

Gestion parasitaire éco-environnementale

**Des punaises de lit?**



Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.tremblaylemieux.com

**514.914.4979**





Me Lebeau

Suite de la page couverture.

## HABITER EN COPROPRIÉTÉ toujours aussi populaire

Il est essentiel pour les copropriétaires de porter une attention particulière au document de la déclaration de copropriété car il s'agit du point de départ de la compréhension du copropriétaire des droits et règles particulières applicables à l'immeuble dans lequel il détient un droit de propriété qui est à la fois individuel et collectif.

Par exemple, la déclaration peut contenir des dispositions qui viennent réglementer le droit d'un copropriétaire de modifier sa partie privative. De telles dispositions peuvent obliger le copropriétaire à fournir au syndicat les plans et devis de travaux proposés avant le début des travaux pour étude par le conseil et approbation éventuelle s'il n'y pas de risque à ce que les travaux endommagent les autres parties privatives, ou encore qu'aucune modification

des parties communes n'est requise. Il est aussi possible qu'il soit précisé dans la déclaration que le copropriétaire qui propose de faire des travaux pour changer les revêtements de plancher doit utiliser un certain type de matériel afin de ne pas porter atteinte au niveau d'insonorisation existant de l'immeuble.

La déclaration de copropriété précisera également que le copropriétaire détient un droit de propriété indivis dans les parties communes avec les autres copropriétaires. Ce droit est dit «indivis» car aucun copropriétaire ne peut prétendre à un droit de propriété sur une portion identifiable des parties communes. Ce droit prend la forme d'une quote-part dont la valeur est fixée par la déclaration de copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires pris individuellement peuvent avoir un droit d'usage sur un élément de l'immeuble situé dans les parties communes, par exemple le balcon attenant à une partie privative. Encore là, la déclaration précisera l'objet du droit d'usage et établira les règles entourant l'exercice de ce droit, et surtout le fait que l'attribution de ce droit d'usage ne s'étend pas au droit de modifier cet élément de l'immeuble, lequel demeure à la base une partie commune de l'immeuble dont la modification par les copropriétaires eux-mêmes est interdite.

Il est important pour les copropriétaires de bien comprendre leurs obligations financières envers le syndicat, et donc envers la collectivité des copro-

priétaires. Les dispositions de la déclaration de copropriété reprendront celles du Code civil du Québec qui précisent que chaque copropriétaire doit contribuer aux charges communes de la copropriété en fonction de sa quote-part des charges, laquelle correspond à la valeur relative de sa fraction. Cette valeur est exprimée en terme de pourcentage.

Il arrive parfois qu'un copropriétaire néglige ou refuse de payer sa contribution aux charges, et ce au motif qu'il ne reçoit pas «les services» du conseil d'administration, ou du gestionnaire de l'immeuble le cas échéant. Dans ces circonstances, le copropriétaire fait fausse route. En effet, le syndicat n'est pas un fournisseur de biens ou services, mais plutôt une personne morale dont les missions sont la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

**COUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

**RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL**

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

**450 966-6166**

info@couvertureslacheaie.com

- Réfection complète
- Réparations
- Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes

**ESTIMATION GRATUITE!**

**ALPC**

- Intégration de différentes plateformes de contrôle d'édifices. Domotique.
- Caméra de surveillance IP et analogue.
- Système d'incendie.
- Système contre le vol et supervision.
- Supervision de gicleurs.
- Système d'accès par cartes ou sans-fil.

Estimation Gratuite

**514-644-1582**

**www.alpc.ca**

---

**Les spécialistes de la sécurité sans compromis!**

**Plus de 30 ans d'expérience**

Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

Le syndicat n'a pas de revenus au sens usuel, mais uniquement des dépenses auxquelles tous les copropriétaires doivent contribuer en raison de leur titre de propriété.

Prenez le temps de lire et de bien comprendre la déclaration de copropriété de votre immeuble car elle est la pierre d'assise de la structure administrative et juridique de l'immeuble dans lequel vous vivez. Certaines notions et nuances au niveau de son contenu vous seront moins accessibles, mais nous serons là pour vous aider et vous conseiller. ☑

# CONDOMINIUM LIVING still a popular choice

While the residential real-estate market in the Province shows a healthy level of activity, the divided co-ownership is contributing substantially to it.

The Greater Montreal Real Estate Board - La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), indicates that data from the MLS system, shows that the number of transactions concluded in the metropolitan area in July 2011 increased by 6% compared to last year. According to the Board, the dynamism of the co-ownership sectors accounts for much of this growth thanks to a rise of 19% last month. Its analysis of the reasons for this rise indicates that sales of condominiums account for 77% of all real estate transactions, and that the median price for a condominium unit is now \$232,000 for co-ownerships, which represents a rise of 5% in one year.

We are delighted by this growth in the popularity of co-ownership in the Province and the fact that many many first time home buyers are choosing this type of dwelling. This type is attractive to people and the families who

wish to become homeowners without having to personally take care of the property maintenance and the expenditures that come with owning a single-family home, and the various expenses that an owner must take care of, such as the cost of property insurance.

On the other hand, it's important for those who plan to purchase a condominium to have a good understanding of what ownership of this type of dwelling entails. The co-owner must understand that they are indeed the owner of their private, but in a collective environment with other owners who have the same rights. We often say that a co-owner enjoys has the free enjoyment of his property and benefits from a right of ownership in a collective context. This context is governed by the declaration of co-ownership specific to the building, as well as by the Civil Code of Quebec, both of which create rights and legal obligations for the co-owners individually, and for the syndicate of the co-owners which is a legal entity created by the declaration of co-ownership

published in the Land Registry.

It is essential for the co-owner to pay close attention to the declaration of co-ownership because it is the starting point for the co-owner to understand the rights and particular rules applicable to the building of which he owns a divided share which are both individual and collective.

For example, the declaration can contain provisions governing the right of a co-owner to modify his private portion. Such provisions can oblige the co-owner to provide the syndicate with a copy of the plans and specifications for work they wish to do before work begins. The Board may have the right and the obligation to study the plans, and they are usually obliged to approve them if there is no danger that the works would damage the other private portions, or when no modification of the common portions is required. The declaration may specify that the co-owner who proposes to carry out work to change the floor coverings (carpet, hardwood floor, engineered flooring or

tile) must use a certain type of material in order not to diminish the existing level of sound-proofing of the building.

The declaration of co-ownership will also specify that the co-owner holds a right of «undivided ownership» in the common portions with the other co-owners. This right is known as "undivided" because no co-owner can claim a right of ownership on an identifiable part of the common portions. This right takes the form of a percentage share whose value is specified in the declaration of co-ownership.

One or more individual co-owners can have a right of use of a part of the building located in the common areas, for example the balcony which adjoins their private portion. The declaration will specify the object of the right of use and will spell out the rules governing the exercise of this right, and especially the fact that the granting of this right of use doesn't extend to the right to modify this element of the building.

Continued page 19



Martin A. Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

de maintenir un équilibre entre les obligations des locataires et les droits des locataires ou de leurs représentants. Selon les mesures proposées, les locataires auraient un délai raisonnable pour relouer leur logement. Les locataires ou leurs représentants, pour leur part, ne seraient plus tenus au paiement du

loyer à compter du moment où le logement serait reloué ou si une entente survient entre eux et le locateur».

Bien honnêtement ce projet ne changera pas les habitudes de gestion de la majorité des propriétaires puisque les décisions rendues par la Régie du logement étaient claires à ce sujet et

prohibaient déjà la double perception. Autrement dit, si le logement est reloué avant la fin du délai de trois mois, seul le nouvel occupant paiera le loyer.

Toujours soucieux de sa mission de rendre service aux propriétaires et de défendre leurs intérêts, l'APQ sera bien au rendez-vous des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi numéro 22 et présentera à cet effet un mémoire devant les membres de la commission parlementaire. ☑

Suite de la page couverture  
Le projet de loi 22

Il s'en suit de ce fait une modification des articles 1939, 1974, et 1974.1 du Code civil du Québec.

Si le but premier de ce projet vise à porter une attention particulière à des catégories assez fragiles de notre population, il a en outre le mérite d'apporter un autre degré de précision dans les relations souvent tendues qu'entretiennent les locataires et les locateurs et de redéfinir encore une fois le cadre légal des baux de location. Aussi selon Mme Blais. «ce projet de loi permettrait



# Bill 22

**O**n June 3, 2011, Mrs. Marguerite Blais, Minister of seniors affairs introduced Bill 22 in the national Assembly, "An Act to amend the Civil Code as regards the resiliation of a dwelling lease in certain cases."

In a general context, this Act follows existing case law in similar matters by prohibiting the double collection of the rent.

Thus, the tenant who obtains low-rent housing, or those those who by a Court decision are relocated in a dwelling according to their needs, tenants who can no longer maintain their dwelling because of a handicap, those who are elderly and who are admitted permanently into a long-term care facility or, tenants who die when no other person lives with them, or those whose safety is threatened because of domestic violence or sexual abuse or assault

will be able to request the cancellation of their lease and cease to pay rent, whether by mutual agreement with the landlord of the dwelling is released, otr if it is re-let during the termination period.

From this, articles 1939, 1974, and 1974.1 of the Civil code of Quebec will be amended.

If the first goal of this project aims is to protect vulnerable elements of our population, it has it will also have the effect of smoothing out the tense relationship between tenants and landlords, and will once again redefine the legal framework of the renting leases. Also according to Mrs. Blais: "This bill will make it possible to maintain a balance between the obligations of the landlords and the rights of the tenants or their representatives. According to the measures suggested, the landlords would have a reasonable time to re-let

their housing. The tenants or their representatives, for their part, will not be held responsible to pay the rent from the moment when the dwelling is re-let, or if an agreement is made between them and the landlord".

In all honestly, this project will not change the management practices of the majority of the landlords since the decisions rendered by the Rental Board were clear on this subject and already prohibited double collection of the rent. In other words, if the dwelling is re-let before the end of the three-month deadline, only the new occupant will pay the rent.

Always concerned by its mission to serve and defend the interests of landlords, the APQ will be present at the special consultations and public hearings on Bill 22 and will, to this end, present a report before the Members of the Parliamentary Commission. ☑

Volume 27, numéro 10  
Octobre 2011

### LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**

Martin Messier

**Rédaction et mise en page**

9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**

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

**Impressions**

Payette & Simms

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

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

**Dépôt légal**

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

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**

Martin Messier

**Responsable du journal**

Svetlana Ermakova

**Surintendant:**

Jean Côté

**Photographe:**

François Lemay

**Service à la clientèle**

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Nathalie Blais  
François Lemay  
Solange Litalien  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei

**Conseillers**

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

**514.766.3491**    **www.gival.ca**    **info@gival.ca**

Bureau : 450 646-5414  
Télécopieur : 450 646-9189

**OYAGES**  
LES AILES D'OR INC.

102, boulevard Sainte-Foy    ailesdor@qc.aira.com  
Longueuil (Québec) J4J 1W6    www.voyagesailesdor.com

**LE PROPRIÉTAIRE**  
8350, St-Laurent,  
Montréal (Qc) 2P2M3  
Tél.: (514) 394-7848  
Fax: (514) 382-9676  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

# ENQUÊTE DE PRÉ-LOCATION ARTICLE II

## L'IMPORTANCE D'UNE ENQUÊTE COMPLÈTE

**François Lemay**

Vous êtes rendu à l'étape des visites. Comme nous l'avons déjà mentionné précédemment, ne vous fiez pas qu'à l'apparence des gens. Il est fortement recommandé de faire une bonne étude de chaque individu qui veut louer votre logement.

C'est ici qu'entre en ligne de compte toute l'importance de faire une enquête complète. Certaines personnes se contentent de la simple fiche de crédit. Elle vous donnera certes, une image de la solvabilité du proposant locataire mais ce sera tout. Il est très important d'aller un peu plus loin, de faire des vérifications auprès de son propriétaire actuel, son employeur, etc... Une bonne enquête complète peut aussi vous éviter des recours à la Régie du logement.

**Une bonne enquête complète se compose des points suivants:**

- Authentification du propriétaire actuel
- Vérification de l'emploi actuel
- Vérification auprès du propriétaire actuel
- Vérification bancaire
- Vérification auprès de la Régie du logement
- Vérification de dossier civil et criminel
- Informations sur les opérations à crédit

Afin de bien comprendre chacun de ces points, prenons-les un par un afin de bien les analyser.

**Authentification du propriétaire actuel.** Lorsque vous faites remplir un formulaire à des fins d'enquêtes, il est important de vous assurer que le proposant locataire a bien rempli la section «Propriétaire Actuel». L'authentification du propriétaire actuel vous permettra de bien voir s'il s'agit de la même personne inscrite et par le même fait de veiller à ce que le proposant locataire ne vous mente pas.

Évidemment, cette section ne s'applique pas dans le cas où le proposant locataire vit chez ses parents. Il se peut aussi que ce dernier n'ait jamais eu d'expérience de location et dans ce cas méfiez-vous car cela pourrait cacher quelque chose.

**Vérification de l'emploi actuel.** Ces informations vous permettront de bien valider le salaire, le type d'emploi, et l'employeur mentionné, ceci pour bien définir qu'il est bel et bien un salarié de l'endroit indiqué. En effet, il se trouve que nous avons déjà vu des cas où l'employeur ne connaissait même pas l'individu en question.

**Vérification auprès du propriétaire actuel.** Cette vérification a pour but de connaître les habitudes de paiement et le comportement de votre futur locataire. Les questions posées sont: depuis combien de temps habite-t-il votre logement, quel est le montant du loyer, paie-t-il toujours le premier du mois, si non, quand avez-vous déjà envoyé une mise en demeure à votre locataire, vous ou le locataire avez-vous déjà introduit une demande à la Régie du logement, si oui pourquoi, étiez-vous au courant que le locataire quitte son logement, était-il un bon locataire et était-il propre?

Il se peut toutefois que le proposant locataire n'ait pas de propriétaire actuel. Par exemple, si ce dernier vit chez de la parenté ou est le propriétaire actuel dans les cas de cautionnement de bail. Dès lors cette vérification ne s'applique pas.

**Vérification bancaire.** La vérification bancaire sert à obtenir les informations du compte courant (ou compte chèque ou compte épargne) du proposant locataire. On y retrouve alors la date d'ouverture du compte, le solde du compte qui apparaît généralement (en terme d'exemple; 3 figures moyennes) et le nombre de chèques retournés (NSF).

Pour mieux comprendre l'exemple de "3 figures moyennes, voici une petite grille d'explication.

- 1 figure basse = de 1 à 3\$
- 1 figure moyenne = de 4 à 6\$
- 1 figure haute = de 7 à 9\$

- 2 figures basses = de 10 à 29\$
- 2 figures moyennes = de 30 à 59\$
- 2 figures hautes = de 60 à 99\$

- 3 figures basses = 100 à 299\$
- 3 figures moyennes = 300 à 599\$
- 3 figures hautes = 600 à 999\$

- 4 figures basses = 1000 à 2999\$
- 4 figures moyennes = 3000 à 5999\$
- 4 figures hautes = 6000 à 9999\$

- 5 figures basses = 10000 à 29999\$
- 5 figures moyennes = 30000 à 59999\$

- 5 figures hautes = 60000 à 99999\$

Ainsi de suite.

Sachez que pour cette vérification nous faisons tout ce qui est possible pour obtenir ces informations bancaires lorsque désirées.

Par contre, certaines institutions

bancaires sont plus lentes à répondre ce qui entraîne des délais supplémentaires.

**Informations sur les opérations à crédit.** Ici vous retrouverez le résumé de dossier de solvabilité du proposant locataire, à savoir si le sujet paie tous ses comptes de crédit à temps ou s'il a eu des retards de paiement. Vous verrez aussi l'utilisation de son crédit et la limite potentielle. Exemple, le candidat pourrait avoir 1 retard de paiement d'une durée de 30 à 60 jours, avec actuellement un crédit utilisé à hauteur de 10000\$ sur un crédit potentiel de 20000\$.

Nous pouvons voir aussi sur ce résumé si votre sujet est en faillite et pour combien, s'il a un ou des recouvrement(s) contre lui, avec comme indications si ces derniers sont réglés ou non.

**Vérification auprès de la Régie du logement.** Cette vérification vous

permettra de voir si le nom de votre locataire a déjà été mentionné à titre de défendeur dans un jugement de la Régie du logement pour non paiement de loyer. Naturellement, il faut user de prudence avec cette information et vous assurer qu'il s'agit bien de votre candidat et non d'un homonyme.

Dans certains cas, il se pourrait que votre proposant locataire vous mentionne qu'il n'a jamais eu d'expérience de location ou qu'il n'a jamais eu de bail à son nom.

Attention! Méfiez-vous, il pourrait essayer ici de vous cacher certains détails de son passé locatif.

**Vérification de dossier civil et criminel.** Cette dernière vous permettra de voir si l'individu a eu des démêlés face à la justice pour diverses raisons. Par exemple, cas de possession de drogue, voie de fait, pour ne nommer que ceux-là.

Suite à la page 17



### Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132  
Ste-Catherine (Québec)  
J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie  
Blainville (Québec)  
J7C 4N3
- 226, 25<sup>e</sup> avenue  
St-Eustache (Québec)  
J7P 4Z8

- 215, rue Brébeuf  
Beloeil (Québec)  
J3G 4V8
- 901, rue Principale  
St-Amable (Québec)  
J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis  
St-Hyacinthe (Québec)  
J2T 3G4

- 9275, boul. Langelier  
Montréal (Québec)  
H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier  
St-Basile-Le-Grand (Québec)  
J3N 1M9

**Communiquez**  
avec nous par téléphone au **514.326.1004**  
ou par télécopieur au **514.326.8446**  
*pour en savoir plus!*

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



Me Kostopoulos

# LA FIXATION DE LOYER: LE CAS D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

## SETTING THE RENT IN A HOUSING COOPERATIVE

**L**e loyer d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres ne peut faire l'objet d'une demande de fixation de loyer.

Dans l'arrêt *Coopérative Village Coverdale c. Nida Sanon*<sup>1</sup>, la locatrice a produit une demande de fixation de loyer en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec et de remboursement des frais. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009, pour un loyer mensuel de 609,00 \$.

La Régie du logement, lorsque saisie d'une demande en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec, doit ajuster le loyer selon les critères prévus au Règlement sur les critères de fixation de loyer (c. R-8.1, r.1.01).

Selon ce règlement, le loyer est déterminé selon la méthode de fixation du loyer qui prévoit un ajustement, calculé à partir du loyer payé au terme du bail, en tenant compte de la part attribuable du logement et en fonction de certaines dépenses précises encourues par la locatrice durant l'année de référence, notamment la variation entre les taxes municipales, la variation des taxes scolaires et des assurances, les frais d'énergie, les frais d'entretien ainsi que les dépenses pour les réparations majeures. En certains cas d'exception et sur preuve prépondérante de l'un des cas d'ouverture y donnant droit et de conclusion que le loyer de base est un loyer de faveur, le Tribunal ajuste le loyer selon la valeur de logement comparable.

Or, la preuve présentée en audience, tant par le témoignage des parties, locataires et représentant de la locatrice,

ainsi que la preuve documentaire, dont les baux et décisions de la Régie datées du 24 octobre 2007, sont à l'effet que les locataires sont membres de la Coopérative.

L'article 1955 du Code civil du Québec prévoit:

«Ni la locatrice ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le Tribunal.

De même, ni la locatrice ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi la locatrice ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.»

Par conséquent, en vertu de l'article 1955 du Code civil du Québec, ni la locatrice ni un locataire ne peuvent obtenir un ajustement du loyer calculé par le Tribunal dans le cadre d'une demande de fixation du loyer présentée en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec.☑

1. 3 novembre 2010, régisseuse Me Nathalie Bousquet, 31 090420 043 F

**T**he rent price of a dwelling rented by a housing co-operative to one of its members cannot be the subject of a request to set the rent.

In the decision *Co-operative Village Coverdale v. Nida Sanon*<sup>1</sup>, the tenant filed a request to set the rent under the

terms of article 1947 of the Civil code of Quebec, plus for reimbursement of costs. The parties are bound by a lease from July 1, 2008 to June 30, 2009, for a monthly rent of 609,00 \$.

The Rental Board, when it receives a request made under article 1947 of the Civil code of Quebec, must adjust the rent according to criteria foreseen by the Regulation respecting the criteria for the setting of rent (C. R-8.1, r.1.01).

According to this regulation, the rent is set according to a method which provides for an adjustment, calculated based on the rent paid at the end of the lease, by taking account of the share attributed to the dwelling and according to certain expenditures paid by the tenant during the reference year, in particular variation of the municipal taxes, variation of the school taxes and insurance premiums, energy costs, maintenance costs, as well as expenditures for major repairs. In certain exceptional cases where there is preponderant proof of the circumstances in which it is allowed, and where it is found that conclusion that the basic rent is a rent of favour, the Court adjusts the rent according to the comparable value of the housing.

However, the evidence presented at the hearing, as well as by the parties' testimony, the tenants and the tenant's representative, as well as the documentary evidence, such as the leases and the decisions of the Régie dated October 24, 2007, all combine to show that the tenants are members of the Co-operative.

Article 1955 of the Civil code of Quebec states the following:

“Neither the lessor nor the

lessee of a dwelling leased by a housing cooperative to one of its members may apply to the court for the fixing of the rent or the modification of any other condition of the lease.

Nor may the lessor or the lessee of a dwelling situated in a recently erected immovable or an immovable used for renting as a result of a recent change of destination pursue the remedy referred to in the first paragraph within five years after the date on which the immovable is ready for its intended use.

Such restrictions shall be mentioned, however, in the lease of such a dwelling; if they are not mentioned, they may not be set up by the lessor against the lessee.”

Consequently, under the terms of article 1955 of the Civil code of Quebec, neither a tenant nor a lessor can obtain an adjustment of the rent calculated by the Court within the framework of a request for fixing of the rent presented under the terms of article 1947 of the Civil code of Quebec.☑

1. November 3, 2010, director Me Nathalie Bousquet, 31 090420 043 F



**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

**Service privilégié aux membres**



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE  
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.

La Capitale Banlieue Est COOP  
Agence Immobilière • Franchisé autonome et  
indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, Franchiséur  
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8  
Bur.: 450.582.0022 • Fax: 450.582.0027

*Claire-Hélène*  
**Gosselin**  
Courtier Immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904  
[clairegosselin@yahoo.ca](mailto:clairegosselin@yahoo.ca)

**S.T. MAÇONNERIE**  
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Ventre de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis  
RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

**Robi Trudel**  
président

Le Prix s'oublie,  
la Qualité demeure

info@stmaconnerie.com  
3654 B, rang de Picardie  
Varenes, Qc J3X 1P7

Tél.: (450) 652-3466  
Fax.: (450) 652-3477  
[www.stmaconnerie.com](http://www.stmaconnerie.com)

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

Le vrai magasin de peinture

## Offre spéciale

# 35%

de rabais sur toutes nos peintures  
de première qualité

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

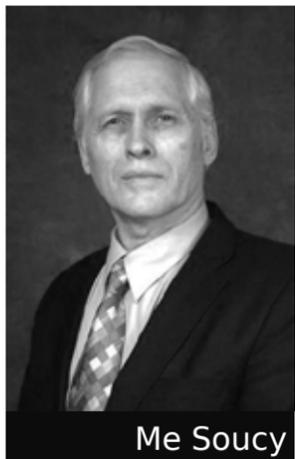
Rabais offert aux  
membres de l'A.P.Q.

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

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





Me Soucy

## LA RÉGISSEUSE DOIT INTERVENIR D'OFFICE POUR ASSURER LE RESPECT D'UNE RÈGLE DE PREUVE

### LES FAITS.

Un locataire et un locateur se présentent eux-mêmes sans avocat à une audience tenue par la Régie du logement. Le locateur pour prouver des dommages, suite au départ non justifié du logement par le locataire, fait valoir verbalement l'existence d'un contrat de courtage immobilier et d'un contrat de publicité dans les journaux.

La régisseuse à l'audience ne formule aucune objection devant la preuve verbale et accepte le témoignage du locateur comme une preuve recevable. Le locataire étant condamné à des dommages et intérêts décide de porter la décision en appel à la Cour du Québec. La Cour du Québec accepte la permission d'en appeler du locataire et rend un jugement que la régisseuse aurait dû intervenir d'office pour refuser la preuve verbale et pour exiger la preuve par écrit du contrat.

### DISCUSSION SUR LE DROIT.

En principe un tribunal ne doit pas intervenir d'office, c'est-à-dire sans que l'on lui demande, lorsqu'une partie fait défaut d'invoquer la règle de la meilleure preuve<sup>1</sup>.

De plus, l'article 2859 du Code civil du Québec édicte que le Tribunal ne doit pas intervenir:

«Art 2859. Le Tribunal ne peut suppléer d'office les moyens d'irrecevabilité résultant des dispositions du présent chapitre qu'une partie présente ou représentée a fait défaut d'invoquer»

Dans notre cas, le locataire ne s'est pas objecté à la preuve verbale parce qu'il ignorait l'existence de la règle de la meilleure preuve. Selon cette règle, s'il existe un contrat écrit, on doit prouver l'existence du contrat en produisant au tribunal l'original ou une copie. Le locataire a fait défaut d'invoquer l'irrecevabilité de la preuve à cause de son ignorance.

Selon l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, le régisseur doit apporter à chacun une aide équitable:

«Art 63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction».

Selon le jugement de la Cour du Québec, les règles de preuve de la Régie du logement ont préséance sur les règles générales de preuve du Code civil du Québec:

«Ainsi, l'article 75 de la Loi sur la Régie du logement indique que le livre septième du Code civil, à savoir le livre de la preuve s'applique à la preuve faite devant la Régie, sous réserve cependant des articles 76 et 77<sup>2</sup>.

L'article 76 de la Loi sur la Régie du logement prévoit que la preuve d'un acte juridique constaté dans un écrit ou que le contenu d'un écrit peut être faite par tout moyen lorsqu'une partie établit que de bonne foi, elle ne peut pas produire ni l'original, ni une copie dudit acte. Autrement dit, pour qu'une preuve verbale soit reçue par le Tribunal, une partie doit d'abord établir que de bonne foi, elle est incapable de produire cet écrit».

### CONCLUSION.

La Cour du Québec conclut que la régisseuse aurait dû intervenir d'office lors de l'audition du dossier et aurait dû demander la production d'écrits avant de permettre une preuve verbale d'un contrat de courtage et de publicité dans les journaux:

«Étant donné qu'en vertu de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, le régisseur doit apporter à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à assurer la sanction, le Tribunal est d'avis que si une partie non représentée cherche à administrer une preuve testimoniale sans établir préalablement qu'elle ne peut produire ni l'écrit, ni une copie de cet écrit, le régisseur doit intervenir de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction»<sup>3</sup>.

La Cour du Québec a référé le dossier à la Régie du logement pour qu'elle procède à un nouveau procès.☑

(1) Dumouchel c. Dufour-Tremblay, 2006, QCCQ 3629, par.34.

(2) Robert c. Riberdy 2011, QCCQ 7065, par.10.

(3) Opus citare, note 2.

# CREDIT INVESTIGATION ARTICLE II

## THE IMPORTANCE OF A THOROUGH INVESTIGATION

François Lemay

**Y**ou're now at the stage of visits by prospective tenants. As previously mentioned, don't go by appearances alone. It is strongly recommended to investigate each person who wants to rent the dwelling.

This is why it is important to conduct a thorough investigation. Certain people are satisfied with the simple credit report. It will certainly give you an idea whether the prospective tenant is solvent, but it will be all. It is very important to go a little further, to do checks with his current landlord, his employer, etc... A good, complete investigation can help you to avoid taking action with the Rental Board.

**A good, thorough investigation covers the following points:**

- *Authentication of the current landlord*

- Checking of current employment
- Checks with the current landlord
- Banking checking
- Checks with the Rental Board
- Checking the court record for civil and criminal files
- Information on credit history

In order to understand each one of these points well, let us take them one by one in order to understand them.

**Authentication of the current landlord.** When you have a form filled

out for purposes of investigation, it is important to ensure that the prospective tenant properly fills out the section entitled "Current landlord". The authentication of the current landlord will enable you to see well whether it is the same person registered and helps to ensure that the prospective tenant isn't lying to you..

Obviously, this section does not apply if the prospective tenant lives with his parents. It may also be that the

latter has never been a tenant. In this case, beware because they could be hiding something.

**Checking of current employment.** This information will enable you to verify how much they earn, the type of employment, and the employer mentioned, all this to verify that he is indeed an employee of the place indicated. We have seen cases where the employer did not even know the individual in question.

*Continued page 18*



**Sutton** AGENCE IMMOBILIÈRE  
GROUPE SUTTON SYNERGIE

**SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES**

6401, Jean-Talon Est, Montréal QC H1S 3E7

**Joseph Mazzotta**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: 514.255.0666  
Cell.: 514.886.2824  
jmazzotta@sutton.com

RBQ: 8314-3223-37

**LES ARMOIRES CABITECH**  
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne  
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111  
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca

## A COMMISSIONER MUST INTERVENE AS A MATTER OF COURSE TO ENSURE THE COMPLIANCE WITH A RULE OF EVIDENCE

### THE FACTS

A tenant and a landlord represent themselves without lawyers at a Rental Board hearing. The landlord, to prove the damages caused to him by the tenant's unjustified abandonment of the dwelling, verbally referred to the existence of a real estate brokerage contract and to contracts for newspaper ads.

At the hearing the commissioner did not object to this verbal proof and accepted the landlord's testimony as admissible evidence. The tenant, who was ordered to pay damages, decides to appeal the decision to the Court of Quebec. The Court of Quebec granted the tenant permission to appeal and rendered a judgement to the effect that the commissioner should have intervened as a matter of course to disallow this verbal evidence and to require written proof of the contract.

### THE LAW

In theory a Court should not intervene automatically, i.e. without anyone asking it to do so, when a party has failed to respect the rule of ideal proof<sup>1</sup>.

Moreover, article 2859 of the Civil code of Quebec states that the Court should not intervene:

"Art 2859. The Court may not of its own motion invoke grounds of inad-

missibility under this chapter which a party who is present or represented has failed to invoke."

In our case, the tenant did object to the verbal evidence because he was unaware of the existence of the rule of the ideal proof. According to this rule, if there is a written contract, one must prove the existence of the contract by producing the original or a copy. The tenant has failed to raise the inadmissibility of the proof because of his ignorance of the rule.

According to article 63 of the Act respecting the Québec Rental Board, the director must provide equal help to all parties:

"Art 63. At the time fixed for the proof and hearing, the commissioner shall call the case, acknowledge the presence or absence of the parties and proceed with the proof and hearing.

#### Rules.

The commissioner shall summarily instruct the parties on the rules of evidence and each party shall state his pretensions and introduce his witnesses.

#### Assistance.

The commissioner shall give equitable and impartial assistance to each party so as to render effective the substantive law and to ensure that it is carried out."

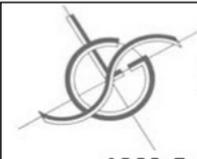
According to the judgment of the Court of Quebec, the rules of proof of the Rental Board take precedence over the general rules of evidence of the Civil code of Quebec:

"Thus, article 75 of the Act respecting the Québec Rental Board states that the seventh book of the Civil code, namely the book on evidence applies to the proof made before the Rental Board, subject to articles 76 and 77<sup>2</sup>.

Article 76 of the Act respecting the Québec Rental Board provides that the proof of a legal act made in writing or the contents of the writing can be made by any means when a party establishes that, in good faith, it can produce neither the original, nor a copy of the aforesaid act. In other words, for a verbal evidence to be allowed by the Court, a party must first establish that in good faith, it is unable to produce this writing".

### CONCLUSION.

The Court of Quebec concludes that the commissioner should have intervened automatically during the hearing of the file and should have asked for



LE GROUPE SOLROC

4000 Griffith, Montréal (QC), H4T 1A8

[www.solroc.com](http://www.solroc.com) - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment

Expert en environnement (Phase I, Phase II)

Expert in building roof, envelope and founding

Expert in environment (Phase I, Phase II)

the production of the writings before allowing verbal proof of the real estate brokerage contract and the contract for newspaper ads:

"Given that under the terms of article 63 of the Act respecting the Québec Rental Board, the commissioner must bring to each party an equitable and impartial help in order to reveal the law and to ensure the sanction, the Court thinks that if a self-represented party wishes to make testimonial proof without establishing beforehand that it can produce neither the writing, nor a copy of this writing, the commissioner must intervene in order to reveal the law and to ensure its sanction"<sup>3</sup>.

The Court of Quebec referred the file back to the Québec Rental Board to re-hear the case.☑

1) *Dumouchel vs. Dufour-Tremblay*, 2006, QCCQ 3629, par. 34.

2) *Robert vs. Riberdy* 2011, QCCQ 7065, par.10.

3) *Opus citare*, note 2.

**AssurExperts**

*Pierre Auchu inc.*

Cabinet en assurance de dommages

### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

### Soumissions gratuites et compétitives

### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

### Free and competitive quotations

**Pierre Auchu**

**Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker**

**750, 16<sup>ième</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7**

**Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009**

**Cell. : (514) 996-1591**

**Courriel – e-mail : [paa001@videotron.ca](mailto:paa001@videotron.ca)**

**KIËL**  
cuisines • kitchens

**OVE**

**OVE PATIO**

**Offre exclusive dès le 1er novembre!**

Pour la première fois de son histoire, OVE est fier de s'associer avec un regroupement professionnel. Venez acheter directement de nos 3 salles de montre sous un même toit et profitez de rabais offerts exclusivement aux membres de l'APQ. Venez découvrir notre sélection de cuisines, salle de bains et meubles de patio.

Présentez votre carte APQ ou mentionnez le code OVE\_APQ pour profiter de rabais exclusifs sur notre gamme de produits.

UNE SEULE ADRESSE! 2800 Etienne-Lenoir, Laval. (Voie de service de la 13 entre Dagenais et la 440)

KIËL Tél: 450-624-5959  
www.cuisineskiel.com

OVE Tél: 1-866-839-2888  
www.ovedecors.com

OVE PATIO Tél: 450-624-5959  
www.ovepatio.com



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



POUR VOTRE ASSURANCE HABITATION,  
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'Assistance juridique et d'Assistance vol d'identité pour obtenir une aide spécialisée gratuite ;
- le programme de surveillance résidentielle TéléVeille<sup>MD</sup>, une solution très abordable et unique en assurance habitation.



**Demandez une soumission**  
et découvrez combien vous pourriez économiser.

**1 888 GROUPES**  
(1 888 476-8737)  
lapersonnelle.com/apq

ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

<sup>MD</sup> Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances. Le programme TéléVeille n'est pas offert dans certaines régions. Certaines conditions s'appliquent.

## LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

**10\$**

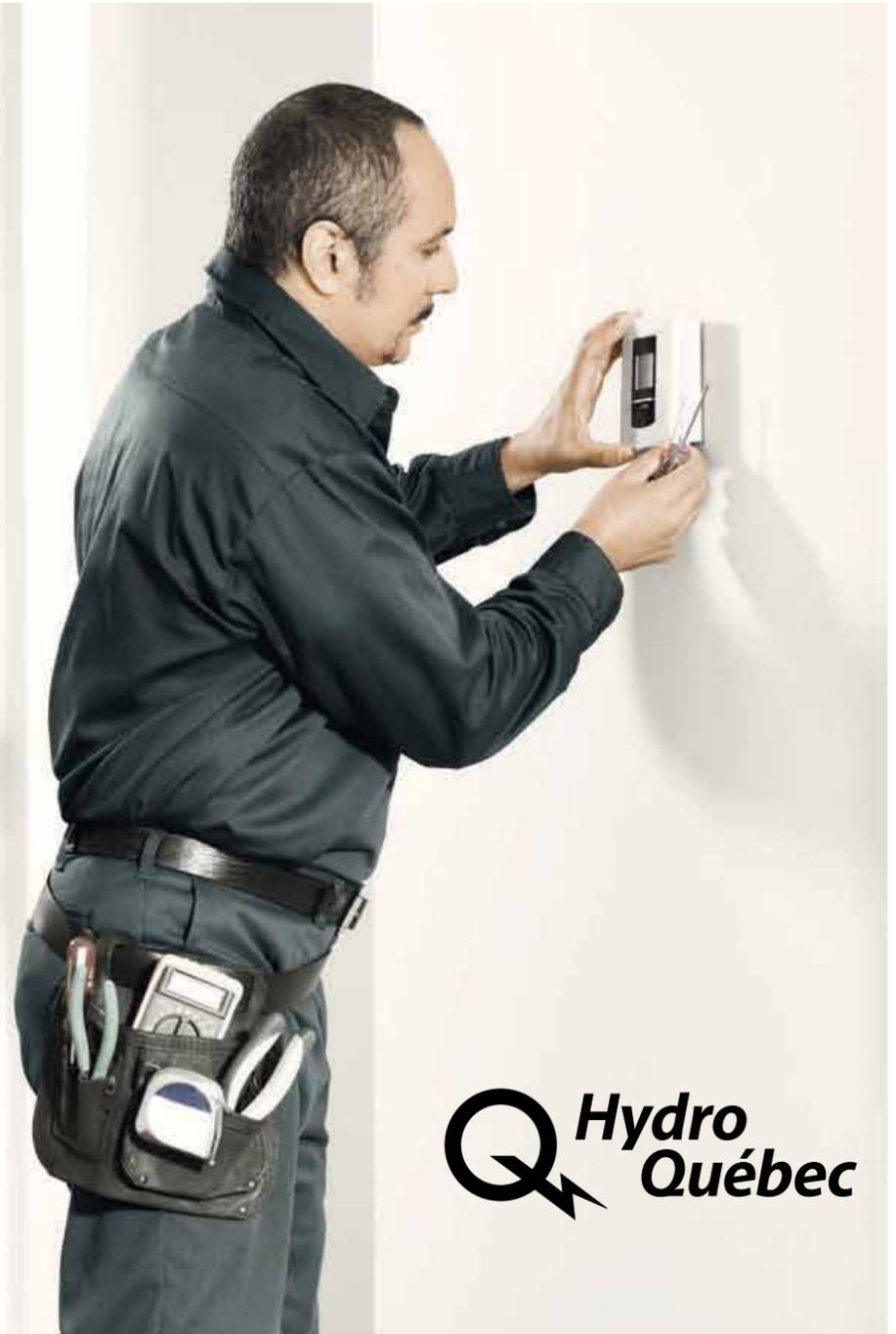
l'unité installée \*



Faites votre demande en ligne à  
[www.changezmesthermostats.com](http://www.changezmesthermostats.com)  
ou par téléphone au **1 877 492-6636**.

Un maître électricien se chargera de l'installation.

\* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet.



**Hydro Québec**



**N'OUBLIEZ PAS**  
de vérifier vos candidats-locataires!  
**Service d'enquêtes au (514) 382 9670**  
ou sans frais au  
**1-888-382-9670**



## CONSEILS

gratuits et illimités  
avec des avocats  
spécialisés  
dans les relations  
propriétaires-locataires

**514 382 9670**  
**1 888 382 9670**

Toutes les solutions  
en matière de chauffe-eau.



HydroSolution, le plus important fournisseur de chauffe-eau au Québec, est le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. Dans les deux cas, vous bénéficiez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation.

Les membres de l'APQ obtiennent

une remise de **25\$** à l'achat ou à la location d'un chauffe-eau de 40 ou de 60 gallons\*

Communiquez avec nous sans tarder.

514 353-0077 • 1 877 353-0077 • [hydrosolution.com](http://hydrosolution.com)

\*Cette offre ne s'applique qu'aux nouvelles ventes et/ou locations de chauffe-eau (excluant les remplacements de chauffe-eau HydroSolution déjà en location) et est valable dans les territoires desservis par HydroSolution. Elle ne peut être jumelée à aucune autre offre ou promotion.  
\*\*Certains conditions, limitations et exclusions s'appliquent. Un seul coupon par client. Ne peut-être jumelé à aucune autre offre promotionnelle. Le contrat doit être signé avant le 31 décembre 2011.

**Le chauffage aussi,  
c'est notre élément.**

Passer un hiver sans tracas grâce aux produits de chauffage d'HydroSolution. Assurez-vous d'un maximum de confort tout au long de la saison froide grâce à nos appareils de chauffage de marques fiables et reconnues, telles que Coleman et Hydra.

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



**150\$** de rabais\*\*

à l'achat d'un **générateur d'air chaud** ou d'une **thermopompe centrale ou murale** avant le 31 décembre 2011.

**Hydro Solution**  
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

## CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Buanderie
11. Chauffage Climatisation
12. Courtiers immobiliers
13. Couvreurs
14. Décontamination
15. Démolition & Nettoyage
16. Détection de gaz
17. Détective privé
18. Électricité
19. Évaluateurs
20. Excavation
21. Exterminateur
22. Fissures de béton
23. Génératrice (entretien)
24. Gestion Immobilière
25. Huissiers de justice
26. Impôts fiscalité
27. Informatique
28. Insonorisation
29. Inspecteurs Bâtiments
30. Lignes de stationnement
31. Maçonnerie
32. Moustiquaire
33. Nettoyage et entretien
34. Peinture
35. Plâtrier et peintre
36. Plomberie et Chauffage
37. Portes et fenêtres
38. Prêt hypothécaire
39. Rénovation
40. Sécurité
41. Traitement des eaux

## 1 ACRYLIQUE

**Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé  
 Tél.: (514) 716 - 3769  
 Fax: (450) 326 - 3102  
 www.dispro.com  
 lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

## 2 ANNONCES DE LOCATION

**Logements tout Montreal**

Charles Quenneville  
 Tél.: (514) 678-9501  
 logements@toutmontreal.com  
 www.toutmontreal.com/logements

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée

- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

## 3 APPAREILS MÉNAGERS

**Debsel Inc.**

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

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

## 4 ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**

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

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

## 5 ASSURANCES

**Assurances Courtiers Multi Plus Inc.**

514-376-0313  
 514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

- Courtiers d'ass. spécialisés immeubles: Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal
- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
- \*Avantages pour les membres APQ

**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

**AssurExperts Pierre Auchu inc.**

750, 16ème Avenue, bureau 2,  
 Montréal (QC) H1B 3M7  
 Tél.: (514) 509-7002  
 Téléc.: (514) 509-7009  
 Cell.: (514) 996-1591

Courriel : paa001@videotron.ca

- Cabinet en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour : Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

## 6 AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

## 7 BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

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

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

**Bain Miracle**

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

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

**GS BOLDUC**

Tél.: (450) 966-6000  
 Cell.: (514) 973-7270  
 duclob51@hotmail.com

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- \* Escompte aux membres APQ

**Spécial-T Baignoires**

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

- Écaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemaillage une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

## 8 BALCON (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
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

## 9 BÉTON

**Fissures-Rénove-inc**

RBQ-8350-2708-39  
 Téléphone : (514) 820-0877  
 fissures-renove-inc@hotmail.com  
 www.fissures-renove.com

- Réparation fondation - fissures
- Mini-excavation - Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

## 10 BUANDERIE

**Phelps Buanderie Intelligente**

Tél.: (514) 766-4666  
 Mario Edison Alvarez  
 mario@phelps.ca  
 www.phelpslaundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

## 11 CHAUFFAGE / CLIMATISATION

**Joseph Elie Ltée**

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

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

## 12 COURTIER IMMOBILIERS

**Francisco Lopes**

Courtier immobilier  
 PROGRESSIVE  
 Français-English-Português  
 Cell.: (514) 813-0007  
 flopes@progressiveagent.ca

24hres/7jrs

Spécialités:

- Propriétés à revenus diversifiées
- Locations à court terme
- Investisseurs privés.

**Immobilier Baron****Agence immobilière****Mikael Kurkdjian****Courtier immobilier agréé**

mkurkdjian@baronrealty.ca  
 www.immobilierbaron.ca  
 Bureau: (514) 932-9000  
 Cell.: (514) 945-7881

- Propriétés à revenus 10 logements et plus
- Secteur : Montréal

**Joseph Mazzotta****courtier immobilier agréé**

Cell.: (514) 886-2824  
 Bur.: (514) 255-0666  
 jmazzotta@sutton.com

- Groupe Sutton Synergie - agence immobilière
- Spécialité: propriétés à revenus

**Mounir Abdelaziz****Excel immobilier Inc**

www.abmounir.ca  
 Tél.: (514) 975-5588  
 Fax: (514) 221-4597  
 abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

## 13 COUVREURS

**Couvertures Lachenaie inc.**  
 Marc Quenneville, représentant  
 Tél.: (450) 966-6166  
 Sans frais: 1-800-341-1443  
 info@couvertureslachenaie.com

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

### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie  
 Tél.: (450) 445-6209  
 (514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10% d'escompte pour membre APQ
- Licence RBQ: 8317-9226-23

### René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4  
 Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102  
 perroncouvreurs@qc.aira.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

- Toiture 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

### Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél.: 514-606-5151  
 www.toituremaisacouplepas.com

- Toits Verts
- Toits Blancs
- Membrane TPO
- Bardeau
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Prix Compétitif et Garantie Supérieure
- R.B.Q.: 8344-8126-33

### Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé  
 14519 Joseph-Marc-Vermette  
 Mirabel (QC) J7J 1X2  
 Téléphone : (450) 430-3663  
 Télécopieur : (450) 430-3956  
 Cellulaire : (514) 882-2811  
 pascalhogue@toiturespme.com  
 www.toiturespme.com

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

## 14 DÉCONTAMINATION

### Entreprise Pavco Inc

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

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

### Services Enviro-Mart Inc.

Christian Lévis,  
 VP des Opérations  
 Cellulaire : 450 780-1542  
 450 746-1126 poste 248  
 info@servicesenviromart.com  
 www.servicesenviromart.com

- Décontamination des sols et eaux souterraines
- Élimination des odeurs
- Location d'équipements de forage avec opérateur

## 15 DÉMOLITION & NETTOYAGE

### Québec Démo

Tél.: (514) 233 - 7333  
 info@quebecdemo.com  
 www.quebecdemo.com

- Démolition et nettoyage après sinistre
- Location de manoeuvres spécialisés
- Service de démolition intérieur et extérieur
- Nettoyage de chantier
- Logements - Commercial - Industriel

## 16 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 des 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

## 17 DÉTECTIVE PRIVÉ

### Michel Corneau détective privé inc.

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

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

## 18 ÉLECTRICITÉ

### Akom Electricque

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

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

### RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**



## 19 ÉVALUATEURS

### ABMS Évaluateurs Agréés

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

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

## 20 EXCAVATION

### PASSE-PARTOUT

#### Excavation-Menuiserie-Paysagement

Téléphone: 514-269-6268  
 Télécopieur: 450-849-2046  
 tletourneau@pellepassepartout.com  
 www.pellepassepartout.com

- Fondation, fissures solage
- Mini excavation, excavation intérieure, espace restreints, escalier ciment.

## 21 EXTERMINATEUR

### ABC Gestion Parasitaire

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

- Commercial et résidentiel

## Extermination Excellence

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

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

## Francisque Exterminateur

Tél.: (514) 721-0485  
 Cell: (514) 805-3712

- Produits de fine pointe contre les termites
- Traitement en liquide, en gel et en poudre
- Résultat 100% garantie
- Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés

## 22 FISSURE DE BÉTON

### Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon  
 Tél.: (514) 843-7466

- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
- Installation et réparation de drain français
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
- RBQ 8361-2424-01

## 23 GÉNÉRATRICE

### Lagden Équipements &

#### Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
 glenn@lagden.com  
 www.lagden.com

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

## 24 GESTION IMMOBILIÈRE

### Gestion immobilière

#### Attaché Inc

Tél.: (514) 755-0624  
 Autre: (514) 384-0624  
 gia.qc@bell.net

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc.

### GESTION IMMOBILIÈRE

#### GIVAL

Tél./Fax: 514-766-3491  
 info@gival.ca  
 www.gival.ca

- Gestion d'immeubles à logements multiples à partir de 2 portes!
- Gestion de copropriétés
- Forfait petits immeubles
- Services juridiques
- Étude de prélocation complète
- Gestion personnalisée selon vos besoins!
- Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

**Gestion Immobilière et Service de Construction**

Geoffrey Darwent  
Tél.: (514) 233-1300  
gd.darwent@gmail.com  
www.condocare-services.com

- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction
- Démolition
- Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage
- Entretien

**GROUPE GESPRO**

www.groupegespro.ca  
info@groupegespro.ca  
(514) 358 - 8255

- Spécialisation petits immeubles: bungalow, duplex, triplex, condo, etc.
- Gestion immobilière résidentielle à Montréal et environs immédiats.

**Services Prologements**

Tél.: (514) 425-1646  
Télec.: (514) 425-2351  
Cell.: (514) 824-1525  
robert.durocher@hotmail.com

- Administration de 2 logements et plus
- Entretien extérieur
- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

**25 HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé  
Huissiers de justice s.e.n.c.**

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,  
J4K 3R5  
Tél.: (514) 990-2999  
Télec.: (450) 651-1162  
darveahuissiers@bellnet.ca

- Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents
  - Exécution de vos jugements
  - Prise de constat d'état des lieux

**Philippe & Associés**

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

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

**26 IMPÔT FISCALITÉ****Centre financier Carrefour**

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

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

**Noël Hémond**

Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

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

**27 INFORMATIQUE****Hopem inc.**

1080, Côte du Beaver Hall,  
bureau 1740, Montréal  
Montréal: (514) 493-9288  
Québec: (418) 658-0759  
Sans frais: 1-800-363-9049  
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

**28 INSONORISATION****Les Insonorisations M.G. Inc**

Tél.: (450) 444-7141  
Télec.: (450) 984-1741  
Cell.: (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

**29 INSPECTEURS BÂTIMENT****Action Inspection**

Tél.: (514) 990-6329  
Sans frais: 1-866-990-6329  
www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Préachat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)/Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

**Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec**

La Prairie (Québec)  
René Vincent  
Tél.: (450) 444-5254  
Sans frais: 1-888-844-5254  
www.ciebg.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

**Immo-Spec**

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

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

**30 LIGNES DE STATIONNEMENT****Lignes de stationnement****Bruno Charest**

Tél.: (450) 922-0413  
Cell.: (514) 984-9024  
bruno-charest@videotron.ca

- Lignes de stationnement.
- Nettoyage de stationnement.
- Intérieure/extérieure.
- Résidentiel/commerciale

**31 MAÇONNERIE****Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911  
britekrestauration@videotron.ca  
www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie

**Maçonnerie BJM Inc**

Bernabi Contreras  
Téléphone: (514) 963-2435  
b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

**Métho-Brique Inc.**

Tél.: (450) 963-9145  
methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allège, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

**32 MOUSTIQUAIRE****Moustiquaire Mobile  
Service à Domicile Inc.**

Montréal et environs: 514-697-1717  
www.moustiquairemobile.com

- Réparations moustiquaires de portes et fenêtres / window and door screen repair
- Moustiquaires rétractables Clearview / retractable screen doors
- Moustiquaires qui résistent aux animaux / Paw Proof screens

**33 NETTOYAGE ET ENTRETIEN****A 1 Ventilation Enr.**

Gilles Lesage  
Bureau: (450) 431-3501  
Cell.: (514) 823-4237  
maintenancedonn-air@live.ca

- 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
- Gagnant du prix: "Choix du consommateur 2010"

**Nettoyage d'égout Magic Enr.**

André Lefebvre  
Tél.: (450) 659-1511  
Pag.: (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 1/2 pouces à 8 pouces

**Servitout Inc.**

Tél.: (450) 937-5171  
Cell.: (514) 838-8166  
servitout@videotron.ca  
www.servitout.com

- Entretien ménager commercial
- Travaux légers, lavage de tapis
- Service de conciergerie
- Vitres, gouttières, conduits sècheuses
- \* *Escompte aux membres APQ*

**34 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)

**35 PLÂTRIER ET PEINTRE****Finition Intérieure Syltre**

Sylvain Tremblay, propriétaire  
Tél.: (514) 321-3634  
Fax: (514) 722-1780  
info@syltre.com www.syltre.com

- Plâtre et tirage de joints sans poussière ni sablage
- Recommandée par CAA HABITATION
- Certifiée RÉNO-MAÎTRES
- Protection supérieure sur tous les chantiers
- Réfection d'anciennes moulures, rosaces, ornements, travertins
- Restauration de différents texturés, peinture résidentielle
- Réclamation d'assurances
- R.B.Q. 8238-1484-19

**36 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

**Plomberie La Petite Patrie Inc.**

Alexandre Vincent Dubois  
maître tuyauteur

(514) 716-8771  
info@plomberielapetitepatrie.com  
www.plombierdefamille.ca

- Système de récupération de chaleur
- Système de recyclage d'eau grise
- Réparations générales
- Service personnalisé

**37 PORTES ET FENÊTRES**

**ASTRA FENESTRATION INC.**

Pavel Ardelean  
Tél.: (514) 345-9615  
info@astrafenestration.com  
www.astrafenestration.com  
1100 Pacifique Lachine -  
4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC,
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

**D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal  
Tél. : (514) 322-5345  
Télé. : (514) 322-6352  
dvaluminium@hotmail.com  
www.dvaluminium.com

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

**Multi-Services Dépôt**

Dany Bélanger, président  
Tél.: (514) 838-1137  
Sans frais : 1-888-649-2323  
mesbesoins@gmail.com  
www.msd2003.com

- Réparation de fenêtres
- Calfeutrage
- Recouvrement de fenêtres
- Remplacement de vitres thermos
- Manivelle
- Coupe-froid
- RBQ 8326-2097-01

**Thermos Sans Buée Inc.**

Tél.: (514) 809-6991  
www.thermos-sans-buee.com  
thermos-sans-buee@videotron.ca

- Désembuage de fenêtres thermos embuées

- Garantie 20 ans
- Commercial et résidentiel
- 7 années d'expérience
- Calfeutrage, Réparation de fenêtres
- Manivelles, Coupe-froid
- Estimation gratuite

**Vitrierie Saran Inc.**

Tél. : 450-348-6191  
Télec. : 450-348-1079  
info@vitrieriesaran.com  
www.vitrieriesaran.com

- Résidentiel Commercial
- Fenêtres Thermos
- Miroirs décoratifs
- Douche vitrée sur mesure
- Moustiquaire
- Service rapide et courtois

**38 PRÊT HYPOTHÉCAIRE**

**Hypotek Advantage-Rmai**

Laurent Bilodeau  
Président et Correspondant  
hypothécaire  
Cell. : (514) 808-6670  
lbilodeau@hypotek.com

- Financement immobilier
- Multi- Résidences pour retraités
- Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
- Financement pour constructeurs et développeurs
- Prêt à court et à long terme: incluant le financement intérimaire
- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

**39 RÉNOVATION**

**Construction Ducan**

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

- Rénovation résidentielle, commerciale et générale
- Balcon en fibre de verre
- Escalier et rampe en aluminium
- Tout sinistre avec assurance

**Construction Patco**

Patrick Gilbert  
Cell.: (514) 713-4555

- Rénovation générale
- Gypse, plâtre, peinture
- Salle de bain, plancher: pose, sablage
- Béton, crépie, enduit acrylique
- Équipe disponible, rapide et propre

**RPG RÉNOVATION**

résidentielle - commercial - industrielle  
514 - 618 - 9925  
rpgrenovation@gmail.com

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

**40 SÉCURITÉ**

**Les Services Techniques**

**ALPC Inc.**

Alain Lizotte, Président  
Tél.: (514) 644-1582  
Télec.: (514) 644-9570  
alain.lizotte@alpc.ca  
www.alpc.ca

- Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

**41 TRAITEMENT DES EAUX**

**Centrale Thermique B.C. Plus inc.**

Tél./Télec.: (514) 990-0688  
ventes@bc-plus.ca

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

**BIENVENUE  
AUX NOUVEAUX  
PARTENAIRES DE L'APQ**

**SLB Entretien  
Ménager Inc**

Tél.: (514) 953-0289  
angegardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo
- Lavage de vitre, tapis, bureau
- Cirage, décapage

**EXTERMINATION  
GAGNÉ INC.**

9434, boul. pie IX,  
Montréal  
Tél.: (514) 322-8988

- Sensibilisation, responsabilisation et implication des locataires
- On ne peut pas empêcher la vermine de s'introduire dans le logement mais, on peut l'empêcher de s'installer, de se reproduire et de se propager dans votre immeuble

**C'est notre spécialité**

**SERRUNIK**

Sebastien Beausoleil  
2636, rue Bélanger, Montréal  
514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

**nouveau**

**LE PROPRIÉTAIRE**  
*annonces pour le journal*

Dès le mois d'octobre notre département de création et de design vous propose le service de graphisme, tel que la création de trousse de départ: carte d'affaire, entête électronique, site web; ainsi que la création d'annonces pour le journal.

**journal@apq.org**

Date de tombée pour l'édition novembre est le 14 octobre 2011



Me Reed

Suite de la page couverture

### LA CHICANE DE CLÔTURE ENFIN ÉLUCIDÉE

En effet, cette procédure est prévue pour permettre à l'autre partie ou à la Cour de contrôler, entre autre les coûts et les caractéristiques de cette clôture. La position des tribunaux à ce sujet est constante à l'effet que les voisins ne peuvent se faire justice eux-mêmes à ce sujet et de procéder ainsi s'apparente à de l'abus de droit<sup>1</sup>.

Le propriétaire qui agit unilatéralement en subira les conséquences et devra payer seul la totalité du coût de la clôture malgré qu'elle soit sur la ligne mitoyenne.

De toute façon, avant de prendre une décision et d'investir, nous vous recommandons de consulter un juriste. ☑

*Définition ligne mitoyenne : ligne qui sépare deux terrains et qui appartient aux deux propriétaires.*

1. Collin c. Guindon et al, 540-32-019263-076, Laval

## QUARREL OVER A FENCE FINALLY CLEARED-UP

**T**he rotten fence surrounding your yard is beginning to lead to discussions with your neighbour.... It needs to be replaced, but by what? A wooden one, or galvanized steel, white, black or brown, or even cedar?! Most of the time, the choice isn't unanimous between you and your neighbour. In this case, a compromise is required to avoid a conflict. We can never say it often enough, if you reach an agreement, put it in writing.

In the event of conflict, the Civil code deals with parts of this problem in article 1002 et seq. Certain choices are offered to you. You can decide to install one to your liking on your land and at your expense (Article 1002 Civil code), and the neighbour can't object except with regards to the municipal by-laws on the subject, or to the height of the fence. Make sure to have the necessary permits from the City to carry out such a construction.

The Civil code provides another option, i.e. the installation of a fence on the property line between the two pieces of land. In this specific case, the law provides that the two neighbours should each pay one half of the cost of

the fence.

If you want to install a fence on the property line without first agreeing with your neighbour, you will need to ask the Court for permission to install a particular model of fence, and obtain an order forcing the neighbour to pay you half



Photo François Lemay

of the costs. Thus, you will not be able to install the fence with first obtaining a judgement from the Court against the neighbour, or claim your costs back from them, or by notifying them in writing. Indeed, this procedure is designed

to allow the other party, or the Court, to have a say on amongst other things, the costs and features of the fence. The position of the Courts on this subject has been consistent insofar that the neighbours cannot take the law into their own hands by proceeding without agreement or authorization, as this would be deemed to be an abuse of right<sup>1</sup>.

The owner who acts unilaterally will ultimately suffer the consequences of this and will have to pay the whole cost of the fence even if it is on the property line.

In any event, before making a decision and spending money, we recommend that you consult a lawyer. ☑

*Définition: «property line» a line which separates two lands and which belongs to different owners.*

1. Collin vs. Guindon et al, 540-32-019263-076, Laval

## L'étude semi-annuelle sur les logements locatifs menée par la SCHL

Tous les ans, en avril et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue une étude sur les logements locatifs afin d'évaluer les facteurs ayant une incidence sur ce marché. L'étude a lieu dans toutes les régions du Canada. Elle porte principalement sur les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

Conséquemment, les propriétaires d'immeubles de trois logements et plus destinés à la location sont interrogés par des employés de la SCHL. Deux indicateurs clés sont mesurés dans le cadre de cette étude : le taux d'inoccupation et le loyer moyen.

### À quoi servent les données?

Les données recueillies auprès des propriétaires interrogés permettent à la SCHL d'évaluer la disponibilité et l'abordabilité des logements sur les divers marchés locatifs du pays. Elles servent également aux propriétaires d'immeubles locatifs pour savoir si leurs loyers se situent dans la moyenne des prix. Toutes les données sont compilées et analysées afin de produire le *Rapport sur le marché locatif*, publié semi-annuellement.

**Donc, si un employé de la SCHL communique avec vous prochainement, nous vous remercions de répondre à ses questions afin de nous aider à réaliser cette étude avec exactitude et fiabilité. Nous comptons sur votre collaboration et, comme toujours, nous vous en sommes reconnaissants.**

### \* Confidentialité

Toutes les informations recueillies dans le cadre de nos études de marché demeurent strictement confidentielles et serviront à générer des statistiques et des données garantissant l'anonymat des individus, ménages, entreprises et immeubles.

*Marché de l'habitation : notre savoir à votre service*

Pour consulter le dernier *Rapport sur le marché locatif*, visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) et cliquez sur *Prévisions et analyses*. Vous y trouverez également une série complète de rapports sur le marché de l'habitation que vous pouvez télécharger gratuitement.

continued from page 2

### Le Quiz question&answer game Me Reed's answers

1. False. The tenant has the right to refuse, even if the repossession is for the landlord. The landlord will have to ask for the Rental Board's authorization and the tenant will be entitled to compensation for his moving expenses.
2. False. The repossession is allowed only for the owner himself and his partner if they are both co-owners, a parent and the owner's children.
3. True. In certain specific cases where the tenants are elderly people who have lived in this housing for a large number of years, persons with reduced mobility, handicapped persons, or a combination of these criteria. Long-standing occupancy and reduced mobility are determining criteria.
4. False. If the tenant does not respond, he is presumed to have refused the repossession of the dwelling. At the expiry of the time granted to the tenant to respond, you have one month to open a file at the Rental Board requesting permission to repossess the dwelling.
5. False. Article 1970 of the Civil code of Quebec states that the authorization of the Rental Board is required to re-let the dwelling. At that time, the Rental Board will set the new rent.
6. False. The law does not allow for this

possibility.

7. True. You should not presume that the repossession will be granted to you because you are the landlord. You must provide credible testimony and explain your plans in order to show that you are serious. You must prove that you really intend to repossess the dwelling for the reasons mentioned in the notice and that it is not scheme to reach other ends.
8. True. The person for whom the repossession is requested must always testify. The absence of the landlord's daughter will be fatal for the file.
9. True. Québec Rental Board judgements have the same force and effect as a judgement of the Court of Quebec or the Superior Court. These judgements can be executed against you using the same means as the Higher Courts: seizure of wages, bank seizure, seizure of real estate or even legal hypothec against your building. Thus, the judgement granting compensation to the tenant within the context of the repossession of the dwelling is a judgement against you in favour of the tenant on the issue of compensation. Do not overlook this part of the judgement.
10. It is forbidden to resort to the repossession of a dwelling with the ultimate aim of evicting the tenant more quickly than through the usual recourses in order to re-let it to someone else. The law sanctions this practice by the granting of damages. ☑

Continued page 3

### CONDOMINIUM LIVING - still a popular choice.

These areas are fundamentally common areas of the building whose modification by the co-owners personally is prohibited.

It is important for the co-owners to understand their financial obligations towards the syndicate and consequently towards the collectivity of the co-owners. The provisions of the declaration of co-ownership will re-iterate those of the Civil code of Quebec that specify that each co-owner must contribute to the common expenses of co-ownership in proportion to his percentage share of the costs, which also corresponds to the relative value of his fraction. This value is expressed in terms of a percentage.

Sometimes a co-owner neglects or refuses to pay his contribution to the expenses, citing that he isn't getting the required "services" from the Board of Directors, or from the building manager, should such be the case. In doing so, the co-owner is already heading down the wrong path: the syndicate is not a supplier of goods or services, but rather

a legal entity whose purpose and duty is the preservation of the building, the maintenance and the administration of the common portions, the safeguarding of the rights related to the building or co-ownership, as well as all operations of common interest. The syndicate doesn't collect «revenue» in the usual sense, but only has expenses to which all the co-owners must contribute to pay because of their title of ownership.

Take the time to read and understand your building's declaration of co-ownership because it is the cornerstone of the administrative and legal structure in which you live. Certain concepts and nuances of its contents are more difficult to understand than others, but we're here to assist and advise you. ☑

Me Kevin Lebeau



LA référence en saine gestion immobilière

- Service de gestion sur mesure
- Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!
- Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491    www.gival.ca    info@gival.ca

Suite de la page 5

### ENQUÊTES DE CRÉDIT ARTICLE II L'IMPORTANCE D'UNE ENQUÊTE COMPLÈTE

Il faut aussi user de prudence avec cette information et vous assurer qu'il s'agit bien de votre candidate et non d'un homonyme car les données ne permettent que de vérifier le nom du candidat.

Sachez que l'Association des Propriétaires du Québec vous suggère fortement de faire des enquêtes complètes, mais ne vous y oblige pas.

Les membres ont toujours la possibilité de faire l'enquête de leur choix. Si vous désirez n'avoir que la fiche de crédit ou encore une enquête complète de crédit, d'emploi, de propriétaire; cela reste à votre discrétion.

Nous verrons dans un prochain article la meilleure façon d'effectuer une enquête complète ainsi que la bonne manière de nous transmettre les informations du sujet. ☑



## Un leader national offrant des solutions de buanderie pour les multilogements

Comparez nos solutions!  
250 000 Clients ont choisi PHELPS.

Plus de profits et des coûts d'opérations plus bas.

Appelez-moi aujourd'hui, vous aurez tous les détails.

Mario Edison Alvarez  
438.862.8988

**PHELPS**  
buanderie intelligente



Carte à puce ou pièces de monnaie | D'un océan à l'autre

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

CONSTRUCTION  
**GS BOLDUC INC.**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- Escompte aux membres A.P.Q.

R.B.Q.: 8332-5787-04

Gaétan Bolduc  
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc  
Cell.: (514) 973-7269

Tél.: (450) 966-6000  
Fax : (450) 474-6064

Continued page 8

## CREDIT INVESTIGATION THE IMPORTANCE OF A THOROUGH INVESTIGATION

Checking with the current landlord: The purpose of this check is to know their payment record and how the prospective tenant behaves. The questions asked are: How long has this person been living in your dwelling? How much is the rent? Does he always pay on the first day of the month? If not, did you need to send a notice to your tenant? Have you or the tenant ever filed a request with the Rental Board, and if so, why? Have you ever been informed that the tenant abandoned the dwelling? Was he a good tenant and did he leave the dwelling in a clean state?

It may be however that the prospective tenant does not have a current landlord. For example, if the latter lives at with his family or in a family building, or is the current landlord a guarantor on the lease. Consequently, these checks won't apply.

Banking checks: The banking check is used to obtain information of the current account (or the checking account or the savings account) of the prospective tenant. You can find out when the account was opened, the balance of the account which generally described as (for example; average of 3 figures) and

the number of returned cheques (NSF). For better understanding the example of "3 average figures", here is a small roster of explanation.

1 low figure = from 1 to 3\$  
1 average figure = from 4 to 6\$  
1 high figure = from 7 to 9\$

2 low figures = from 10 to 29\$  
2 average figures = from 30 to 59\$  
2 high figures = from 60 to 99\$

3 low figures = 100 to 299\$  
3 average figures = 300 to 599\$  
3 high figures = 600 to 999\$

4 low figures = 1000 to 2999\$  
4 average figures = 3000 to 5999\$  
4 high figures = 6000 to 9999\$

5 low figures = 10000 to 29999\$  
5 average figures = 30000 to 59999\$  
5 high figures = 60000 to 99999\$

And so on and so forth.

Be advised that for this checks we do everything possible to obtain this banking information when requested.

On the other hand, certain banking institutions are slower to respond which involves additional waiting time.

Information on credit operations: Here you will find the summary of the solvency file of the prospective tenant, namely if the person makes all his credit payments on time, or late. You will also

see how he uses his credit and the potential limit. For example, the candidate could have one overdue payment between 30 to 60 days, with a total credit balance of 10,000\$ on an available credit of 20,000\$.

We can also see on this summary if your subject is in bankruptcy and for how much, if he has an (S) reference against him, indicating whether the claims are settled or not.

Checking with the Rental Board: This check will enable you to see whether the name of your tenant has previously appeared as a defendant in a Rental Board judgement for non-payment of rent. Naturally, it is necessary to use this information prudently and to ensure yourself that it is indeed your candidate and not someone with the same name.

In certain cases, it could be that your prospective tenant mentions to you that he has no renting experience or that he has never had a lease in his name.

Caution! Be wary, he could be trying to conceal certain details of his rental past.

Checking of the civil and criminal file: The latter will enable you to see whether the person has had run-ins with the law for various reasons. For example, cases

of drug possession, misdemeanours, to name only a few.

It is also necessary to be careful with this information and to ensure that it relates to your candidate and not someone with the same name because the data only make it possible to check using the candidate's name.

Please know that the Quebec Landlords Association strongly suggests you to do a thorough investigation, although you are not obliged to do so.

Our members always have the option to conduct an investigation of their choice. Whether you only wish to have the credit history or a complete credit investigation, including employment, and the current landlord, that remains up to you.

We will see in a forthcoming article the best way of carrying out a complete investigation, as well as the proper way to send information of the candidate to us. ☑

**Guérin &  
Marandola**

**Marco S. Marandola**  
notaire

NOTAIRES

5064, AVENUE DU PARC  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2V 4G1

TÉLÉPHONE: (514) 271-4704  
TÉLÉCOPIEUR: (514) 271-4708  
marco.marandola@notarius.net



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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

# CERTIFICAT LOCALISATION

**L**e certificat de localisation, un élément obligatoire dans une transaction immobilière?

Ce certificat est nécessaire au moment d'une transaction immobilière et peut être requis par votre créancier, votre notaire, votre avocat, votre évaluateur ou par la municipalité. Le courtier immobilier peut vous aider à vérifier si celui-ci est encore valide et s'il contient les informations nécessaires à une transaction faite dans les normes.

## Qu'est-ce au juste?

Selon l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds. Il fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant la toucher.

## Son importance!

Le courtier immobilier consultera ce document afin d'avoir une idée précise de l'emplacement de la propriété et des problèmes éventuels. Toute modification dans la superficie et l'emplacement des bâtiments, toute nouvelle loi applicable à la propriété, toute nouvelle servitude, tout ajout ou tout changement de désignation cadastrale constitue un changement et implique la production, par le vendeur, d'un nouveau certificat

de localisation, à moins d'une entente contraire dans la promesse d'achat.



Le lundi 19 mars 2012  
à Montréal à partir de 19h  
Sujet: **ACHAT ET VENTE  
D'UN BLOC-APPARTEMENTS**  
**1-888-382-9670 x200**

Le courtier immobilier va s'assurer que les documents du vendeur sont valables et que la transaction peut avoir lieu. Il va s'occuper de détenir une copie authentique du titre de la propriété, une copie authentique des autres actes translatifs et bien sûr, une copie authentique d'un certificat de localisation de la situation actuelle de la propriété préparé par l'arpenteur-géomètre. ☑

Source: La Chambre Immobilière

## Immeubles à logements



suite  
**primmo**  
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

La suite primmo est un logiciel de pointe de gestion de baux, intégré à la comptabilité :

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
  - renouvellement de bail et indexation du loyer,
  - impôts fonciers et avis aux locataires,
  - meubles et services inclus, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.

Des solutions logicielles pour maximiser la gestion des multiples facettes de votre parc immobilier.



**HOPEM**  
www.hopem.com

Courtiers Multi Plus inc.

Cabinet en assurance de dommages et de personnes



- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :  
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal  
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957  
cmp@courtiersmultiplus.com

**Philippe Loyer & associés**

Évaluateurs-estimateurs Inc.

Estimation de dommages

Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4

philippeloyer@qc.aira.com

Tél.: 450.681.5559  
Sans frais: 1.866.681.5559

Téléc.: 450.681.4666  
Sans frais: 1.866.524.4666

# REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET

EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

**TÉLÉPHONIE IP**  
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

**\$9.95\***  
+TX  
/MOIS

\*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.

Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

Colba.net

**SPÉCIAL  
INTERNET**  
ULTRA RAPIDE  
SANS RALENTISSEMENT  
SANS LIMITE

www.colba.net  
514 868-2134

\*Certaines conditions s'appliquent.

**ADSL2+  
JUSQU'À 24 MBPS!**

à partir de:  
**\$17.95\***  
+TX  
/MOIS

\*Contrat d'un an payé à l'abonnement. Service résidentiel. Là où le service ADSL2+ est disponible.



**GRILLE DE FORMATIONS** Pour toutes les régions, toutes les formations sont disponibles lorsque le minimum est atteint.

Pour Montréal:

Le lundi 24 octobre 2011

Sujet: **DERNIERS CHANGEMENTS LÉGISLATIFS ET LA LOCATION D'UN CONDO** (anglais)

Pour le copropriétaire, le droit de louer son condominium fait partie intégrante de son droit de propriété: il peut choisir d'y habiter, ou de le louer afin d'en retirer des revenus locatifs. Sauf exception précise dans le bail, le locataire aura la jouissance de la fraction du copropriétaire, incluant les droits accessoires (exemple: l'usage de la piscine, terrasse, espace de stationnement du copropriétaire), et non seulement la partie privative d'habitation.

Le lundi 28 novembre 2011

Sujet: **DERNIERS CHANGEMENTS LÉGISLATIFS AU NIVEAU DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**

A travers des exemples de jurisprudence venez apprendre ce que le domaine immobilier locatif a subi comme changement, comment les preuves doivent être présentées, ex.: Le préjudice sérieux à prouver lors d'une résiliation du bail pour retards fréquents.

Le lundi 23 janvier 2012

Sujet: **PERSPECTIVES DE L'HABITATION DE LA RÉGION DE MONTRÉAL, ET LES TAUX D'INOCCUPATION**

Il s'agit d'une rencontre d'information qui se tient annuellement, avec un conférencier, analyste de marché de la SCHL, qui permet de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année qui se terminera, en plus des prévisions pour l'année 2011. Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Le lundi 13 février 2012

Sujet: **LA FIXATION DU PRIX DU LOYER ET PRÉSENTATION DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT**

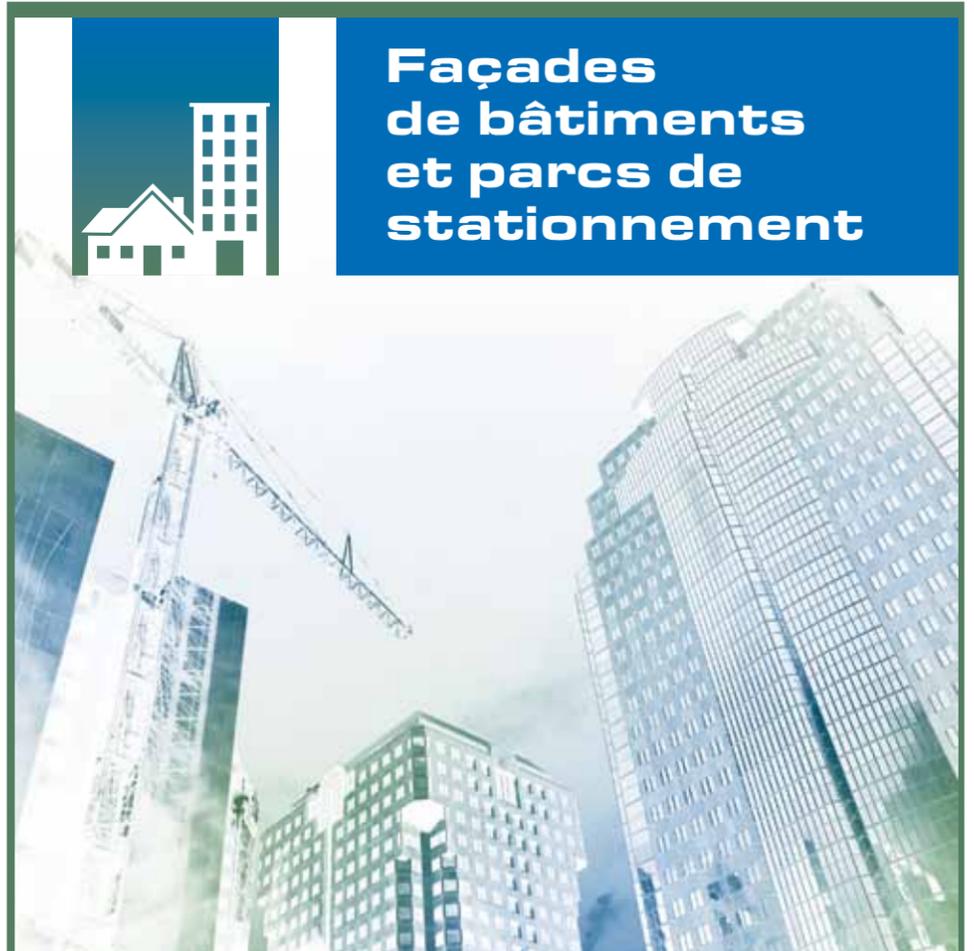
Cette formation expliquera à travers des exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Le lundi 19 mars 2012

Sujet: **ACHAT ET VENTE D'UN BLOC-APPARTEMENTS**

Une conférence sur l'achat et la vente d'un bloc-appartements. Ce qu'il faut savoir, vérifier. Cette conférence sera animée par un courtier immobilier reconnu dans le domaine locatif.

Pour plus d'information, contactez  
le **1-888-382-9670** poste 200  
ou par courriel à **reservation@apq.org**



**Façades  
de bâtiments  
et parcs de  
stationnement**

**L'entretien préventif,  
un gage de sécurité!**



**Protégez vos immeubles** en effectuant des vérifications régulières.

**Consultez le bulletin** d'information sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

**[www.rbq.gouv.qc.ca](http://www.rbq.gouv.qc.ca)**



Centre de relation clientèle  
de la RBQ  
**1 800 361-0761**

Régie  
du bâtiment

Québec