

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LE PROPRIÉTAIRE N'EST PAS TOUJOURS RESPONSABLE

de la présence des punaises de lit dans un logement

Me Robert Soucy

D

emande du locataire.

Le locataire demande des dommages et intérêts de plus de 3,000.00\$. Le

1e Mai 2011, le locataire constate la présence de punaises de lit dans son logement. Il contacte le concierge de l'immeuble pour l'en informer. Il habite le logement depuis onze ans et jamais auparavant il n'y a eu un problème avec les punaises.

Suite à l'inspection de son logement par le concierge, il prétend que le concierge l'a incité à jeter aux vidanges son matelas, son sommier et sa base de lit, afin d'éviter la propagation de punaises dans tout l'immeuble. Le locataire témoigne à la Régie du logement que le concierge l'a aidé à se débarrasser de ses meubles infestés.

Le locataire témoigne que le locateur avec un exterminateur a effectué 4 traitements dans son logement. En raison de ces traitements et des produits toxiques, il a dû emménager pendant trois mois et demi chez ses parents.

Dommages réclamés.

Le locataire demande une diminution de loyer de 50%, soit la somme de 1,211.25\$ représentant les 14 semaines où il a dû quitter son logement.

Il demande aussi une somme de 1,159.88\$ pour le remplacement de son matelas, de son sommier et de sa base de lit, ainsi qu'une somme de 1,400.00\$ qu'il entend remettre à ses parents soit la somme de 100.00\$ par mois.

Suite à la page 8

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DES PROPRIÉTAIRES

Le saviez-vous? L'APQ a maintenant son site de location de logements!



Le site www.recherchedelogement.com permet aux propriétaires d'afficher gratuitement leurs logements à louer et leurs immeubles à vendre.

Par ce nouveau service, nous voulons vous aider à faire de la location de vos logements un succès et vous simplifier la vie.

De plus, nous savons comme il est important d'assurer un suivi adéquat des appels que vous recevez et de garantir un traitement optimal du suivi qui en est fait par vous ou vos employés suite à la réception de cet appel.

Aussi, à titre de membre de l'APQ vous avez droit à **deux mois gratuits** lors de votre abonnement à suivremesappels.com. Ce service vous permet de suivre vos appels du début à la fin.

Suivremesappels.com vous fournit un ou plusieurs numéros de téléphone. Vous pouvez dès lors réacheminer ce nu-

méro de téléphone à tout autre numéro de téléphone en Amérique du nord directement sur internet. Les appels sont enregistrés et vous pouvez les écouter directement sur le site sécurisé de suivremesappels.com. Vous pouvez aussi avoir un rapport des numéros qui vous ont contacté, la durée des appels, de même que les appels non répondus.

Vous pouvez aussi avoir plusieurs numéros de téléphone. Dans ce cas précis, il sera intéressant d'avoir un numéro différent pour les locations et l'administration. Vous pouvez aussi utiliser un numéro de téléphone différent pour chaque média dans lequel vous placez une publicité. Ainsi vous aurez un rapport du nombre d'appels reçus par chacun des médias utilisés et donc savoir quel est le meilleur média pour louer vos logement.

Cela ne s'arrête pas là. Puisque l'appel est enregistré, vous pouvez faire vos suivis en l'écoutant de nouveau si besoin. Si vous signez un bail suite à cet appel, vous pouvez l'indiquer, imprimer un rapport du nombre d'appels reçus par annonce, de même que le nombre de baux signés.

Suite à la page 4



2

LES RÉVÉLATIONS DE BAILLUS



3

MAUVAIS PAYEURS



6

REMBOURSEMENT DES DÉPENSES D'UNE CESSION



9

ESTIMATION DES AUGMENTATION DE LA RDL



16

ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES



Me Reed

LES RÉVÉLATIONS DE BAILLUS

BAILLUS VOUS DIT COMBIEN DE TEMPS VOUS POURRIEZ ATTENDRE ET POURQUOI

Chers propriétaires, si vous avez l'intention de déposer une demande à la Régie du logement sous peu, voici les délais auxquels vous devez vous attendre.

(Basé sur le rapport annuel de la Régie du logement 2010-2011 et sur nos expériences personnelles)

Délais

Demande de non paiement:
5 à 7 semaines

Fixation de loyer: 10 mois

Reprise de logement:

- 2 mois si la demande est déposée un autre mois que Décembre - Janvier
- 3 à 5 mois si la demande est déposée au mois de Décembre - Janvier

La majorité du temps, les causes de reprises sont entendues avant la fin du bail. Sauf si, en raison d'une remise ou

d'un autre imprévu, la Régie du logement n'a pu entendre la cause avant la fin du bail, à ce moment, une date ultérieure pour la reprise sera décidée entre les parties ou à défaut par le régisseur.

Pour la mise au rôle des causes autres que mentionné ci-haut, il y a 3 types de niveau de priorité: générale, prioritaire et urgente.

Urgente étant la catégorie qui est entendue le plus rapidement soit plus ou moins 1 à 4 mois de délai et les causes civiles générales peuvent aller de 15 à 17 mois de délai. Les causes prioritaires varient entre ces délais.

Autres informations pertinentes:

La liste des causes entendues dans la même journée s'appelle «un rôle».

La Régie du logement dispose d'une équipe spécifiquement attitrée pour déterminer dans quel ordre les dossiers vont être entendus et dans quel délai. Ces employés se nomment «Maître des rôles».

Ils disposent d'un barème comme une infirmière au triage dans une urgence. Ce barème n'est pas connu du public.

En fonction de ce qui est écrit dans chaque demande, les maîtres des rôles trient les dossiers et les classent dans les 3 catégories décrites plus haut et dressent les rôles pour audience.

Il est donc utile d'inscrire dans votre demande des informations sur la gravité de la situation pour ainsi aider le personnel de la Régie du logement à mieux interpréter

votre
d e -
mande.

Pour les causes urgentes, il serait souhaitable de détailler le temps nécessaire pour exposer votre point de vue dans le dossier sinon la Régie du logement alloue par défaut généralement 45 minutes pour les dossiers autres que le non-paiement de loyer.

D'ailleurs, la Régie du logement prévoit toujours plusieurs causes urgentes en même temps, la même journée. Généralement, une seule est entendue en raison du temps qu'elle nécessite, les autres doivent être remises à une autre date par manque de temps. Donc, même si votre cause a été considérée comme urgente, elle risque d'être remise quand même pour manque de temps. C'est un élément à savoir, à prévoir et qui ne doit pas vous étonner.

Le délai de signification des ajouts ou amendements à la dernière minute avant l'audience provoque généralement des remises d'audience.

Il est aussi important de mentionner à la Régie du logement le nombre de témoin qu'il vous sera nécessaire pour exposer votre preuve et pour éviter encore là des remises.

Maintenant que connaissez les délais pour les diverses auditions à la Régie du logement, vous serez en me-



Baillus ©

sure de prendre des décisions en fonction de ces délais et des problèmes qu'il peuvent vous causer. À cet effet, vos conseillers légaux pourraient vous aider à trouver des pistes de solution qui n'impliqueraient pas nécessairement une audience à Régie du logement. ☑



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS 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 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

 LE GROUPE SOLROC

4000 Griffith, Montréal (QC), H4T 1A8
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)

ÉVITER LES CAUCHEMARS

ÉVALUEZ VOTRE LOCATAIRE ET AGISSEZ RAPIDEMENT EN CAS DE NON-PAIEMENT

Ces décisions récentes traduisent la réalité amère de certains locataires confrontés à des locataires qui ne payent pas leur loyer.

24 Octobre 2011
8,396.96\$

Josée Fontaine c. Annie Chaput et Richard Langlois, le montant de la condamnation prononcée par la Régie du logement est de 8,397.96\$ dont 2,360.00\$ pour des loyers dus et le reste pour des dommages et intérêts.

24 Octobre 2011
12,000.00\$

Serge Lafleur c. Vincent Ouellette, dans ce cas, le montant de la condamnation est de 12,000.00\$ représentant les loyers non payés pour la période de Janvier 2010 à Octobre 2011.

19 Octobre 2011
11,000.00\$

Albanese Trust c. Yassir Brouk., le locataire fut condamné à payer au locateur la somme de 11,000.00\$ à titre de loyers impayés.

7 Octobre 2011
15,000.00\$

François Gauthier et Thomas Ouellette c. Marco Citrini et Oleepa Atagooyuk, ces derniers furent condamnés à payer la somme de 15,000.00\$ à leurs propriétaires.

7 Octobre 2011
16,000.00\$

Fennena Scardino c. Johanne Laplante, le tribunal a condamné Mme Laplante à verser la somme de 16,000.00\$ à son locateur toujours à titre de loyers impayés.

25 Octobre 2011
18,524.00\$

Yvan Morin c. Dany Vaillancourt, dans le cas en espèce, le locataire Dany Vaillancourt fut condamné à payer à titre de loyer dû la coquette somme de 18,524.00\$ à son locateur.

Les sommes dues par ces locataires sont bien réelles et leur caractère exorbitant nous poussent à vous recommander de réagir dans des délais raisonnables afin d'éviter une accumulation d'impayés importantes.

Ne laissez pas la situation s'enliser, agissez par des mises en demeures et

des procédures d'éviction, il vous en coûtera certes des frais mais pas autant que ceux que vous aurez à assumer par la suite. ☑

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslacheinaie.com

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.

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!
Plus de 30 ans d'expérience
Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

Estimation Gratuite
514-644-1582
www.alpc.ca

Utilisez le lien de téléchargement de l'APQ pour transmettre vos demandes d'évaluation des locataires

<https://fichiers.apq.com/>

L'APQ a mis en place un lien de téléchargement afin que vous puissiez transmettre des documents scannés et photos de manière sécurisée à L'APQ. Les fichiers doivent être des documents PDF ou des images BMP, JPG, JPEG, GIF ou TIFF.

risée à L'APQ. Les fichiers doivent être des documents PDF ou des images BMP, JPG, JPEG, GIF ou TIFF.

Pour transmettre un fichier, cliquez sur "Parcourir" et choisissez le fichier à transmettre. Cliquez ensuite sur "Télécharger". Un message apparaîtra indiquant que le transfert s'est bien effectué.

quant que le transfert s'est bien effectué.

Ce lien est sécurisé pour éviter tout vol de renseignements personnels.

Effectivement, vous pouvez simplement prendre une photo de votre offre avec votre cellulaire, iPhone, Android ou appareil photo numérique et à nous

le télécharger.

L'APQ vous rappelle qu'il est important d'inscrire votre numéro de membre et vos coordonnées pour que nous puissions traiter votre demande dans les plus brefs délais. Sinon votre demande sera en attente car il nous est impossible d'identifier le demandeur. ☑

Special-T INC.
Baigoire

En affaires depuis 1979

Le réemallage
Une solution intéressante à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMALLAGE DE LA BAIGOIRE

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

RECOMMANDÉ
CAA
CAA HABITATION

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

APQ Association des propriétaires du Québec

Accueil | Nouvelles | Produits et services (en ligne) | Liens et partenaires | Contact

Télécharger un fichier

Transférer des fichiers à L'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

Vous pouvez utiliser cet outil si vous souhaitez transmettre des documents scannés et photos de manière sécurisée à L'APQ. Les fichiers doivent être des documents PDF ou des images BMP, JPG, JPEG, GIF ou TIFF ou des fichiers Excel XLS.

Pour transmettre un fichier, cliquez sur Parcourir et choisissez le fichier à transmettre. Cliquez ensuite sur Télécharger. Un message apparaîtra indiquant que le transfert s'est bien effectué.

Merci d'inscrire votre numéro de membre et vos coordonnées pour que nous puissions traiter votre demande dans les plus brefs délais.

[Télécharger](#)

Pour plus de renseignements ou de l'aide, veuillez communiquer au (514) 382-9670 ou info@apq.org



Martin A. Messier

Suite de la page couverture

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DES PROPRIÉTAIRES

Que ce soit vous ou votre concierge qui répondez aux appels, s'écouter est un avantage important pour nous permettre d'améliorer notre taux de succès.

Suivremesappels.com permet également une flexibilité inégalée car vous pouvez planifier des horaires de réponse. Par exemple, vous pouvez recevoir les appels à votre domicile le samedi de 9h00 à 12h00, de 12h00 à 18h00 sur votre cellulaire, et de 18h00 au lendemain matin redirigés à votre concierge: vous n'avez qu'à planifier cet horaire dans le système et le tour est joué!

Nous sommes toujours à la recherche d'outils pour mieux vous aider, si vous avez des idées, n'hésitez pas à nous les soumettre. ☑

MOT DE L'ÉDITEUR

TECHNOLOGY AT THE SERVICE OF LANDLORDS

Did you know that the APQ now has a website for the renting of dwellings

The www.recherchedeloge-ment.com website makes it possible for landlords to post listings of the dwellings available for rent in their buildings.

With this new service, we want to help you to successfully rent your dwellings and to make your life easier.

Moreover, we know how important it is to ensure an adequate follow-up on the calls which you receive and to optimize their follow-up done by you or your employees following the reception of these calls.

Thus, as a member of the APQ, you are entitled to the **first two months for free** when you subscribe to suivremesappels.com which is a service that allows you to track your calls from the beginning to the end. suivremesappels.com provides you with one or more telephone numbers. You can forward this telephone number to any telephone number in North

America directly via the Internet. The calls are recorded and you can listen to them directly on suivremesappels.com's secure website. You can also have a report of the numbers which have called you, of the duration of the calls and of the un-answered calls.

You can also have several telephone numbers. For many of you, it will be an advantage to have a different number for rentals and the administration. You can also use a different telephone number for each medium in which you place an advertisement. You can thus have a report of the number of calls received by each medium used and thus know which is the best medium to use to rent your dwellings. But it does not stop there: the call is recorded, so you won't miss any details and you can make your follow-ups again by listening to the call as needed. If you sign a lease following this call, you can indicate it and thus you will be able to print a report of the number of calls received per advertisement, but also of the number of signed leases. Whether it be you or your superintendent who answers the calls, the ability to re-listen is an important advantage to allow us to improve our success rate.

suivremesappels.com also allows unequalled flexibility because you can plan your answering schedules. For instance, you can choose receive the calls at your residence on Saturday from 9 a.m. until noon, from noon until 6 p.m. on your cellular, and from 6 p.m. till the next morning you can have them

redirected to your caretaker: you only have to program this schedule in the system and the rest is done!

We are always on the lookout for tools to help you better. If you have any ideas, do not hesitate to submit them to us. ☑

Volume 28, numéro 2
Février 2012

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
François Lemay
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Carmen Ruiz
Satya D'Almeida

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet



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^e 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.

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Qc) H2P2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676

www.apq.org



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

Communiqué de presse

Régie du logement:

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déplore qu'une méthode de plus de 30 ans soit encore en vigueur.

Montréal, vendredi le 20 Janvier 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate une fois de plus que les chiffres annoncés par la Régie ce matin ne reflètent pas la réalité du parc de logements locatifs québécois.

"La méthode mise en place en 1981 ne permet plus aux propriétaires de maintenir leurs logements en bon état. Avec seulement 2.9% d'augmentation accordé pour les travaux majeurs, comment un propriétaire peut assumer les frais de travaux dit "majeurs" alors que les coûts de construction ont explosé, que la TVQ a augmenté de 2% en deux ans!" selon Martin Messier, président de l'APQ.

Selon les règles de calcul, c'est le taux d'intérêt moyen accordé sur les certificats de placement garantis pour un terme de cinq ans, majoré d'une prime de 1 %, qui détermine ce taux de 2.9%. Mais cette règle désuète met en péril le bon état d'entretien du parc immobilier québécois.

Une base de discussion

L'APQ rappelle que ces taux annoncés sont "une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer" et que chaque propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul pour connaître l'augmentation qui varie selon chacun des immeubles.

Si le locataire estime que l'augmentation proposée est exagérée, il a la possibilité de communiquer avec son propriétaire et de discuter de celle-ci. Si aucune entente n'est trouvée, il a le droit de refuser l'augmentation proposée. Le propriétaire pourra ensuite ouvrir un dossier à la Régie du logement et cette dernière calculera l'augmentation.

L'APQ invite les propriétaires de logements locatifs du Québec à apporter des ajustements de loyer à la hausse pour l'année 2012, en vérifiant la situation du marché de leur secteur. L'APQ croit aussi qu'une hausse de 2 à 4% en moyenne ne serait pas exagérée, selon le cas. L'APQ tient à mettre en garde les propriétaires de bien vérifier la hausse des leurs comptes de taxes municipales.

"En effet, selon le formulaire de calcul émis chaque année par la Régie du logement, chaque propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celle de l'année en cours." d'ajouter M. Messier.

Nouveau fichier: un support fort utile

"Nous voulions que tout le processus de calcul et d'envoi des avis de modification au bail soit le plus simple possible. L'utilisateur de ce fichier pourra entrer ses propres données qui représenteront l'ajustement requis. Ensuite l'avis de modification se complètera automatiquement ainsi que l'avis de réponse du locataire. Il suffira d'imprimer et d'envoyer le tout au locataire." selon Martin Messier, président de l'APQ. Pour obtenir ce document gratuitement,

il faut communiquer au **1-888-382-9670** ou visiter le site **www.apq.org**

Le propriétaire pourra télécharger le fichier sur son ordinateur et ainsi conserver ses données.

"En plus, en entrant vos données sur les conditions de votre bail (échéance, durée,...), vous saurez instantanément le délai que vous avez pour envoyer votre avis." d'ajouter M. Messier.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs dans toutes les régions du Québec. Elle offre aussi un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec. ☑

Québec Rental Board:

The Association of Quebec Landlords (APQ) deplores that thirty year-old methods are still in use Montreal, Friday, January 20, 2012

The Quebec Landlords Association (APQ) notes once more that the figures announced this morning by the Québec Rental Board do not reflect the reality of the Québec rental housing market.

"The methods adopted in 1981 no longer allow landlords to maintain their residences in good condition. With only 2.9% of increase granted for major works, how can an landlord incur the expenses of "major" work when the costs of construction have exploded and the QST increased by 2% in two years!" says Martin Messier, president of the APQ.

According to the calculation guidelines, it is the average interest rate offered on five-year Guaranteed Invest-

ment Certificates, plus a premium of 1%, which determines this rate of 2.9%. But this obsolete rule is endangering the proper maintenance of Québec's residential rental properties.

A discussion platform

The APQ wishes to remind everyone that these announced rates are "a basis for discussion with a view to reaching an agreement on an increase in rent" and that each landlord must use the calculation form to know the increase which varies according to each building.

If the tenant believes that the proposed increase is excessive, the door is open to contact the landlord to discuss this matter. If no agreement is reached, the tenant has the right to refuse the proposed increase. The landlord will then be required to open a file at the Rental Board and the latter will calculate the increase.

The APQ invites landlords of rental dwellings in Quebec to make their rent increases for the year 2012, by first checking the market situation of their sector.

Continued page 6

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

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



Me Kostopoulos

Le locateur peut exiger le remboursement des dépenses raisonnables résultant d'une sous-location ou d'une cession

The landlord can demand the reimbursement of reasonable expenses resulting from the sublease or assignment of the lease

Dans la décision *Descormiers c. Lussier*¹, le locataire demande la rétractation de la décision rendue le 15 décembre 2010, laquelle le condamnait à payer à la locatrice la somme de 79,36 \$, plus les intérêts et les frais judiciaires.

Le locataire affirme qu'il n'a jamais reçu l'avis d'audition expédié par la Régie, d'où son absence lors de l'audience. Un examen approfondi du dossier révèle que l'avis a été retourné avec la mention « mauvaise adresse ».

La locatrice prétend que le locataire a tout fait pour cacher son adresse, tandis que le locataire prétend que son adresse pouvait facilement être trouvée, notamment dans un autre dossier entre les mêmes parties. Il est démontré qu'un amendement dans le présent dossier a été signifié au locataire au moment de l'audience portant sur l'autre demande. Cet amendement faisait état de l'ancienne adresse du locataire. Ni l'une, ni l'autre des parties n'a corrigé cette mauvaise information par la suite. À ce niveau, la demande de rétractation est accueillie.

Toutefois, le locateur a fait la preuve que le locataire avait accepté de payer les frais résultant de la cession de bail proposée à la locatrice. Même si les frais initiaux de 46,29 \$ réclamés par la locatrice semblaient tout à fait raisonnables, le locataire a refusé de les payer et a exigé de vérifier les pièces justificatives.

La locatrice a alors réclamé la somme de 79,36 \$ détaillée comme suit :

- frais d'enquête: 46,20 \$
- frais de déplacement pour ménage: 13,00 \$
- frais de déplacement: 20,00 \$
- frais de rencontre de cessionnaires: 15,00 \$

Le tribunal est d'avis d'accorder à la locatrice la somme de 66,20 \$, soit les frais d'enquête et de déplacement. Les autres montants réclamés ne sont pas retenus. Même si les frais d'enquête incluaient une partie des frais d'adhésion de la locatrice à une association de propriétaires, il n'en demeure pas moins que ce montant de 46,20\$ est tout à fait raisonnable dans les circonstances.

Si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas à communiquer avec l'Association des Propriétaires du Québec, il nous fera un plaisir de vous guider dans vos démarches. ☑

1) *Descormiers c. Lussier*, 24 090520 002 T 110105, le 26 mai 2011, Me Pierre Thérien, révisé

In the case of *Descormiers vs. Lussier*¹, the tenant asks for the retraction of the decision rendered on December 15, 2010, which ordered him to pay to the landlord the sum of 79,36 \$, plus interest at the legal rate, plus court costs.

The tenant insisted that he never received the notice of the hearing forwarded by the Régie, which explains his absence at the time of the hearing. A thorough examination of the file reveals that the notice was returned with the mention "wrong address".

The landlord claims that the tenant did everything to conceal his address, whereas the tenant claims that his address could easily be found, in particular in another file between the same parties. It is shown that an amendment in this file had been notified to the tenant at the time of the hearing relating to the other request. This amendment mentioned the old address of the tenant. Neither of the parties corrected this incorrect information afterwards. On this point, the petition for retraction is granted.

However, the landlord proved that the tenant had agreed to pay the ex-

penses resulting from the assignment of the lease proposed to the landlord. Even if the initial expenses of 46,29 \$ claimed by the landlord seemed completely reasonable, the tenant refused to pay them and asked to see the supporting documents.

The landlady has since claimed the sum of 79,36 \$ detailed as follows:

- investigation costs: 46,20 \$
- travel expenses for the housework: 13,00 \$
- travel expenses: 20,00 \$
- meeting expenses of the assignees: 15,00 \$

The Court decides to grant the landlord the sum of 66,20 \$, that is to say the investigation costs and travel. The other claimed amounts are not granted. Even if the expenses of investigation included part of the membership fees for the landlord to join a landlords association, it is clear that this amount of 46,20 \$ is completely reasonable in the circumstances.

If you have other questions, do not hesitate to communicate with the Quebec Landlords Association. It will be a pleasure for us to guide you. ☑

1) *Descormiers vs. Lussier*, 24 090520 002 T 110105, on May 26, 2011, Me Pierre Thérien, Commissioner

S.T. MAÇONNERIE
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Vente de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

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

La Capitale Banlieue Est COOP
Agence immobilière • Franchisé autonome et indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, franchiseur

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

Continued from page 5

PRESS RELEASE

The APQ also believes that an increase of between 2 and 4% on average would not be excessive, according to each particular situation.

The APQ makes it a point of warning landlords to carefully check for increases in their municipal tax accounts.

"Indeed, according to the calculation form issued each year by the Rental Board, landlords must make the actual calculation and this calculation includes the difference between their property tax bill from the previous year and the one for the current year," adds Mr. Messier.

New file: a very useful support

"We wanted that the entire calculation process and the mailing of the lease modification notices to be as simple as possible. The user of this file will be able to enter his/her own data to cal-

culate the required adjustment. Then the notice of modification will be completed automatically, as well as the tenant's response form. All there is left to do is to print everything and send it to the tenant," says Martin Messier, president of the APQ.

To obtain this file for free, you can call the Québec Landlords Association at 1-888-382-9670, or visit the its website at www.apq.org. The landlords will be able to download the file on his computer and save their data in the process. "Moreover, while entering your data on the conditions of your lease (expiry, duration...), you will immediately know the time limit for sending your notice," adds Mr. Messier. Founded in 1984, the Québec Landlords Association (APQ) is the most important association of its kind offering serving residential landlords throughout all regions of Québec. It also offers a tenant evaluation service unique in Québec. ☑

BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

IMMEUBLES Stuart inc.
Agence immobilière

ÉQUIPE ALAI - TAYLOR
MULTILINGUE
Anglais Français Italien Allemand Iranien

PLUS DE 20 ANS d'expérience en location, gestion, achat et vente d'immeubles commerciaux, résidentiels, plex, développement.

Nous travaillons avec une équipe de professionnels: avocats spécialisés en droit commercial et locatif, notaires, comptables agréés, inspecteurs en bâtiments, développeurs...

BENTLEY TAYLOR
Courtier immobilier
514 867 2368
bentleytaylor@live.ca

SYLVIA ALAI
Courtier immobilier agréé
514 808 8419
sylviaalai@videotron.ca

Immeubles Stuart Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylviaalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel
- Commercial
- Plex

ÉCO-BAIN

info@eco-bain.ca
www.eco-bain.ca
514 ECO-BAIN
514 326-2246

- Réaménagement de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieure ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5 ans de garantie; temps de séchage - 24h.
- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$* vous sera accordé.

RABAIS VACANCES.COM
www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:
www.rabaisvacances.com/apq

Commission à partir de 1,50% (1½%)



Vendez votre propriété et économisez
1er Choix agence immobilière **514-984-7553**
Siège social: 238 Boul. Des Prairies, Laval, Qc. H7N2T9
www.1erchoix.ca 1erchoix@videotron.ca
Daniel Duguay Courtier immobilier agréé
Plus de 25 ans d'expérience! 1erchoix@videotron.ca



Inscription MLS Membre CIGM Comptant plus de 10 000 Membres

Sonar consultants en acoustique

Montréal: 514-944-4808
info@sonaracoustique.com
www.sonaracoustique.com

- Conseils pour l'insonorisation.
- Mesures d'isolation des cloisons et des planchers.
- Résidentiel, commercial, institutionnel.

Cours de formation

La fixation du prix du loyer et présentation devant la Régie du logement

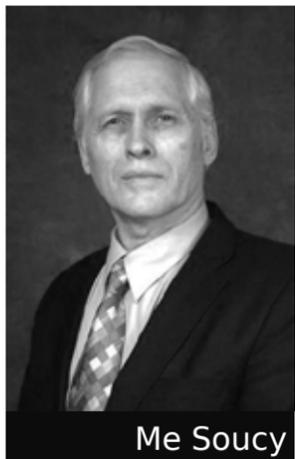
Date: Lundi le 13 Février 2012 à partir de 19h
Lieu: Montréal, Hôtel Royal Versailles, situé au 7200, rue Sherbrooke Est

Cette formation expliquera à travers d'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.

Gratuit pour les membres

Pour réservation: 514-382-9670 poste 219
ou sans frais: 1-888-382-9670
ou par courriel: reservation@apq.org





Me Soucy

Suite de la page couverture

Le propriétaire n'est pas toujours responsable de la présence des punaises de lit dans un logement.

Défense du propriétaire.

Le concierge de l'immeuble explique que le dimanche 8 mai 2011, le locataire le contacte pour l'informer qu'il y avait des punaises dans son logement. Il indique que le locataire voulait sortir son matelas du logement et qu'il lui a dit d'attendre la visite de l'exterminateur afin de s'assurer qu'il s'agissait bien des punaises. L'exterminateur est venu et a confirmé qu'il s'agissait des punaises. Le jeudi suivant, le locataire lui a demandé de l'aider à se débarrasser de ses meubles ce qu'il a accepté de faire. Toutefois, il précise que ce n'est pas lui qui lui a conseillé d'agir ainsi.

L'exterminateur est allé faire un traitement le 17 Mai 2011, alors que le matelas et le lit auraient déjà été jetés. Lors de sa visite, il a vu seulement 3 punaises. Il a traité 2 logements voisins à celui du locataire et il n'a vu aucune punaise dans ces logements voisins. Le 30 Mai 2011, il est retourné pour un deuxième traitement au logement mais il n'a pas eu l'accès au logement. Le 29 juin 2011, il est retourné au logement du locataire pour effectuer une vérification et il n'a vu aucune punaise. De plus, l'exterminateur explique à la Régie du logement que 4 heures après un traitement d'extermination, les locataires peuvent réintégrer leur logement en toute sécurité. Il explique aussi à la Cour, qu'il est possible de traiter et de récupérer les bases de lit et les matelas infectés de punaises en utilisant un traitement à vapeur d'eau.

La décision de la Régie du logement.

Après l'analyse de la preuve et prétentions des parties, le tribunal conclut qu'il ne peut pas faire droit à la demande de diminution de loyer et en dommages intérêts du locataire. Bien que le tribunal soit conscient que le locataire a été incommodé par la présence des punaises dans son logement, il conclut à la non-responsabilité du propriétaire: «Toutefois, le locataire

n'a pas démontré par une preuve prépondérante la provenance des punaises dans son logement et que le locataire était responsable de la situation qu'il a vécu, que ce soit par sa faute ou sa négligence.

En contrepartie, la preuve administrée par le locataire a établi que dans l'immeuble, seul le logement du locataire avait été affecté par la présence de punaises.

Malgré cela, le locataire est intervenu rapidement et a pris les mesures appropriées à ses frais, pour que cesse l'infestation dans le logement du locataire¹».

Le locataire avait le fardeau de la preuve, il devrait prouver que la présence des punaises était de la négligence du locataire ou encore par la faute de ce dernier. Comme le locataire n'a pas réussi à se débarrasser du fardeau de la preuve, la Régie du logement a rejeté sa demande en diminution et en dommages-intérêts. ☑

1. *Marcus. Groupe accueil international. R.L. - 311107220556. Le 2 novembre 2011.*

THE LANDLORD IS NOT ALWAYS RESPONSIBLE FOR THE PRESENCE OF BED BUGS IN A DWELLING

dwelling. Because of these treatments and the toxic products, he had to move in with his parents for three and a half months.

Damages claimed

The tenant asks for a reduction of the rent of 50%, that is to say the sum of 1,211.25\$ representing the 14 weeks during which he had to vacate the dwelling. He also asks for a sum of 1,159.88\$ for the replacement of his mattress and his bed base, as well as a sum of 1,400.00\$ that he intends to give to his parents, i.e. the sum of 100.00\$ per month.

The landlord's defense

The caretaker explained that on Sunday May 8, 2011, the tenant contacted him to inform him that there were bugs in the dwelling. He indicates that the tenant wanted to remove his mattress from his dwelling and that he had told him to await the visit of the exterminator in order to make sure that it was really about bugs. The exterminator came and confirmed that they were indeed bugs. The following Thursday, the tenant asked him to help him to get rid of his pieces of furniture, which he agreed to do. However, he specifies that it is not him who advised him to act in this way.

The exterminator went to do a treatment on May 17, 2011, when the mattress and the bed would already have been thrown out. At the time of his visit, he only saw 3 bugs. He treated 2 neighbouring dwellings close to the tenant's and he did not see any bugs in these neighbouring residences. On May 30, 2011, he returned for a second treatment in the dwelling, but he couldn't access it. On June 29, 2011, he returned to the tenant's dwelling to carry out a verification and he did not see any bugs. Moreover, the exterminator explained to the Régie du logement that four hours after an extermination treatment, the tenants can safely return to the dwelling. He also explained to the Court, that it is possible to treat and save the box spring base and the bug-infested mattresses by using a steam treatment.

Continued next page

The tenant's petition

The tenant is claiming damages in excess of 3,000.00\$. On May 1st, 2011, the tenant notices the presence of bed bugs in the dwelling. He contacts the caretaker of the building to inform him. He has lived in the dwelling for eleven years and never before has there been a problem with bugs.



Following the inspection of the dwelling by the caretaker, he claims that the caretaker urged him to throw out his mattress and the box spring in order to avoid the propagation of bugs all over the building. The tenant testifies before the Régie du logement that the caretaker helped him to get rid of his infested pieces of furniture.

The tenant testified that the landlord, with the services of an exterminator, carried out 4 treatments of the


 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: 8314-3222-37
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

Continued previous page

The decision of the Régie du logement

After the analysis of the evidence the parties' arguments, the Court concludes that it cannot grant the tenant's petition to reduce the rent and for damages and interest. Although the Court is conscious that the tenant was inconvenienced by the presence of the bugs in his dwelling, it cannot rule that the landlord is liable: "However, the tenant did not show by preponderant proof the source of the bugs in his dwelling and that the landlord was responsible for the situation that he had experienced, whether it be through his fault or his negligence.

On the other hand, the evidence put forward by the landlord established that in the building only the tenant's apartment had been affected by the presence of bugs.

In spite of that, the landlord acted quickly and took appropriate measures at his expense, to eliminate the infestation in the tenant's dwelling¹.

The tenant had the burden of the proof, and he had to prove that the presence of the bugs was due to the landlord's negligence or fault. As the tenant did not succeed in meeting this burden of the proof, the Régie du logement denied his petition to reduce the rent and for damages. ☑

1. *Marcus. Groupe accueil international. R.L. - 311107220556. November 2, 2011.*

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

Guérin & Marandola

NOTAIRES

Marco S. Marandola
notaire

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

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

À titre indicatif, la Régie du logement présente: UNE ESTIMATION MOYENNE DES AUGMENTATIONS DE BASE

LOGEMENTS CHAUFFÉS	ESTIMATION DES AUGMENTATIONS
à l'électricité	0,7 %
au gaz	0,0 %
au mazout	3,6 %
LOGEMENTS NON CHAUFFÉS	0,6 %

Ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble pourraient justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipales.

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^{ième} 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

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
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.



Q Hydro Québec



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



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

Le chauffage aussi,
c'est notre élément.

Passez 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.

HydroSolution
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage



CONSEILS

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

514 382 9670

1 888 382 9670

* 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.
** Certaines 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.

OVE



*Rabais de 40% sur cet ensemble Meuble-lavabo et 2 Miroirs sur présentation de votre carte de membre ou en mentionnant le code Cupidon.

* Robinets non inclus

(Voie de service de la 13 entre Dagenais et la 440) 2800 Etienne-Lenoir, Laval, Qc Tél: 1-866-839-2888 www.ovedecors.com

Profitez de l'entente privilège!

Joseph Élie aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.



Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE



Division de : Groupe Énergie BDL inc.

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Montréal, Qc H1M 3M2

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2957

Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

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. Détection de gaz
16. Détective privé
17. Électricité
18. Évaluateurs
19. Exterminateur
20. Fissures de béton
21. Génératrice (entretien)
22. Gestion Immobilière
23. Huissiers de justice
24. Impôts fiscalité
25. Informatique
26. Insonorisation
27. Inspecteurs Bâtiments
28. Lignes de stationnement
29. Maçonnerie
30. Nettoyage et entretien
31. Peinture
32. Plâtrier et peintre
33. Plomberie et Chauffage
34. Portes et fenêtres
35. Rénovation
36. Sécurité
37. Serrurier
38. 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

Wifi Studio Media Inc

Marcel Dupont Tél.: 514-963-9999

www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
 - Forfait spéciale pour les gestionnaires immeubles.
 - Fabrication de site web, seo; imprimerie.
 - Consultant marketing et Ligne tracking www.tel-stat.com
 - Le plus gros site de location du Québec www.logisquebec.com
- Rabais au membre APQ.

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ème Avenue, bureau 2, Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002 F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

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

Baignoires Majestic enr.

Robert Nadon -

technicien-proprétaire

Tél.: 514-386-3824

www.baignoiresmajestic.com

- Depuis 1989 plus de 8 000 bains émaillés
 - Émaillage à domicile
 - Estimation gratuite par téléphone
 - Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

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

JJ Refinition

Tél.: 514-651-2877

jjrefinishing@gmail.com

www.jjrefinition.ca

- JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1er choix des hôtels et compagnies immobilières. Références disponibles.

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

- Écaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réémaillage 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
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

9 BÉTON

Fissures-Rénove-inc

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39

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
flop@progressiveagent.ca

- 24hrs/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.immobilierebaron.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
- Licence RBQ: 8317-9226-23
- 10% d'escompte pour membre APQ

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 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

16 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

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969
Sans frais: 1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

17 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

Landreville Électrique inc.

Tél.: 514-376-4058
Fax: 514-376-7861
patrick@landreville.ca
www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial
- Thermographie infrarouge
- Service 24 heures
- Nous desservons le grand Montréal*

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!**

18 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

Évaluation Groupe Batimmo

Farid Hajji, É.A ou Dardy
Jean-Jacques, Technicien
(514) 508-0585 (514) 909-9136
batimmo@batimmo.ca
www.batimmo.ca

- Évaluateurs agréés
- Valeur assurable
- Résidentiel, industriel, commercial

19 EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél. : (514) 737-7477
www.exterminationabc.com
- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum
1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177

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

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

- Sensibilisation, rsponsabilisation 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!

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

20 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

21 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

22 GESTION IMMOBILIÈRE

Barazin
Gestion immobilière
Tél: 514-328-4795 poste 260
Fax: 888-854-5124
info@barazin.ca www.barazin.ca

- Partez en vacances et reposez-vous! On s'occupe de vos immeubles pendant vos vacances.
- Collection et dépôt des loyers.
- Ligne d'urgence 24/24 pour les locataires.
- Service de réparation d'urgence.
Communiquez avec nous dès aujourd'hui!

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 Associés

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

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

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.

Gestion Immobilière M.L. inc.

Martin Lachance
Tél.: 514-439-9818
Cell.: 514-567-5005
Fax: 514-325-8034
immobilierml@live.ca

- Service complet de location: la publicité, les téléphones, les visites, l'évaluation des locataires potentiels, les papiers, la réception du 1^{er} mois de loyer.
- Une banque de locataires pré-qualifiés.

**23 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
darveauhuisiers@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
T.: (450) 491-7575 F.: (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

24 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

25 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

26 INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141 F.: (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

27 INSPECTEURS BÂTIMENT

Action Inspection

(514) 990-6329 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 - Lanaudières

28 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

29 MAÇONNERIE

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scillant 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

30 NETTOYAGE ET ENTRETIEN

A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage

Bureau: (450) 431-3501

Cell.: (514) 823-4237

maintenancement-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"

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*

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

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

31 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)

32 PLÂTRIER ET PEINTRE

Finition Intérieure Syltre

Sylvain Tremblay, propriétaire

T.: (514) 321-3634 F.: (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

33 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

34 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (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

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

35 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

36 SÉCURITÉ

Agence de sécurité Sécurité Investigations Quali-T

Tel : (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Surveillance, chantier de construction
- Conflit de travail, événements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

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

37 SERRURIER

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

38 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



Me Lebeau

L'ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES d'une copropriété par le syndicat

laquelle se lit comme suit:

«Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.»

Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.»

Dans les cas où le syndicat doit réaliser des travaux planifiés ou urgents qui s'insèrent dans son devoir de conserver l'immeuble (lequel s'étend ultimement aux parties privatives), le copropriétaire doit permettre au syndicat l'accès à sa partie privative afin d'accéder aux parties communes visées par les travaux (exemple: une dalle de plancher en béton définie comme partie commune par la déclaration de copropriété). Dans d'autres situations, telle un cas de si-

nistre affectant une ou plusieurs parties communes, un copropriétaire ne pourra pas s'opposer systématiquement à la remise en état des lieux par le syndicat lorsque le fait de laisser cette partie privative dans un tel état risquerait une détérioration des parties communes, et d'autres parties privatives, et donc un préjudice pour les autres copropriétaires et le syndicat.

Nous vous rappelons que l'article 1077 du Code civil du Québec impose

Dans l'administration de tout syndicat de copropriété, et bien sûr dans la vie de tout copropriétaire, il arrivera le jour où il serait nécessaire que le syndicat puisse entrer dans la partie privative d'un copropriétaire. Toutefois, il est important de bien comprendre les droits et obligations, tant du côté du syndicat, que du copropriétaire.

L'article 1042 du Code civil du Québec établit le principe que sont dites «privatives» les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif. Il s'agira de la demeure du copropriétaire dans la majorité des cas, et dans d'autres les lieux seront occupés par le locataire du copropriétaire. D'ailleurs, l'inviolabilité de la demeure d'une personne est consacrée par l'article 7 de la Charte des droits et libertés de la personne, laquelle est une loi Québécoise. Toutefois, il faut comprendre que le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens. Donc, il est important de comprendre que le droit à l'inviolabilité de la demeure peut connaître certaines limites dans le contexte d'une habitation en copropriété divisée régie par le Code civil du Québec et la déclaration de copropriété visant l'immeuble. Sans certaines limites imposées par la loi, le droit à l'inviolabilité de la demeure d'une personne pourrait causer d'importants problèmes de gestion dans le contexte d'une copropriété divisée.

Afin de permettre au syndicat de copropriété de réaliser ses buts et objets, c'est à dire 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, les copropriétaires ne peuvent pas s'opposer ni faire obstacle à des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Cette interdiction est consacrée à l'article 1066 du Code civil du Québec,

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%
de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

Rabais offert aux
membres de l'A.P.Q.
Ref. #7007 ou 761447
1 888 Bétonel
www.betonel.com

au syndicat la responsabilité pour les dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. Afin de pouvoir diminuer l'impact de cette responsabilité, le syndicat doit pouvoir accéder aux parties privatives afin de réparer les dommages causés, et pouvoir de même accéder aux parties communes lorsque ceci est nécessaire afin d'éviter qu'un préjudice ne soit causé au copropriétaire.

Dans les cas urgents nécessitant une intervention rapide afin d'arrêter la cause d'un sinistre (exemple: un tuyau fuyant, lessiveuse qui déborde, etc), ce serait l'intérêt collectif de tous les copropriétaires, donc celui du syndicat, qui aura préséance sur les droits du copropriétaire de cette partie privative. D'ailleurs, la déclaration de copropriété de l'immeuble inclura dans la majorité des cas une clause à l'effet que les membres du conseil d'administration et leurs préposés ont un droit d'accès en tout temps aux parties privatives lorsque la situation est urgente et comporte un risque pour l'immeuble et la sécurité des occupants. Certaines déclarations de copropriété comportent une clause à l'effet d'obliger les copropriétaires à remettre une double clé de leur partie privative au conseil d'administration afin que ceux-ci puissent y accéder en cas d'urgence sans devoir recourir aux services d'un serrurier, ou devoir défoncer la porte d'entrée.

Dans le cas des copropriétaires non-résidents qui concluront un bail avec un locataire, en vertu de l'article 1066 du Code civil du Québec, il revient au syndicat de donner les avis requis par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux, lesquels doivent normalement être donnés par le locateur au locataire d'un logement.

Lors de la réalisation des travaux par le syndicat, le copropriétaire qui subit

un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci. Par contre, et surtout dans les cas de sinistres dans lesquels la garantie d'assurance du syndicat est applicable, les frais d'hébergement du copropriétaire qui doit se reloger pendant la réalisation des travaux sont de plus en plus pris en charge par les assurances personnelles des copropriétaires sous la garantie d'assurance habitation de ceux-ci.

Pour le syndicat de copropriété et les membres du conseil d'administration, il est pas contre important de ne pas prendre à la légère le principe de l'inviolabilité de la demeure, car le droit d'entrée dans une partie privative d'un copropriétaire doit s'exercer avec circonspection. Sauf dans des cas manifestement urgents (fuite d'eau, feu, etc.) les membres du conseil et leurs préposés devront s'abstenir de qualifier toute situation «d'urgence» donnant ouverture à l'exercice du droit d'entrée. Le conseil d'administration ou son préposé qui se permet d'entrer dans la partie privative d'un copropriétaire sur une base urgente sans motif valable, pourrait voir leur responsabilité civile personnelle engagée pour avoir brimé sans motif valable, les droits du copropriétaire. Inversement, le copropriétaire qui fait obstacle à l'exécution des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en refusant l'accès à sa partie privative, lorsque le fait de celui-ci cause préjudice au syndicat, pourrait aussi voir sa responsabilité civile engagée.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes pour vous faire conseiller sur les gestes à poser dans les circonstances. ☑

Immeubles à logements



suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

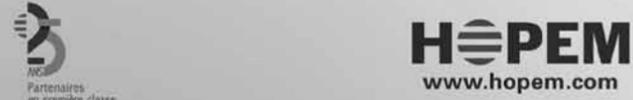
Un puissant outil de gestion immobilière

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.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme :
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, 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.



N'OUBLIEZ PAS

de vérifier vos candidats-locataires!

Service d'évaluation au

(514) 382 9670

ou sans frais au

1-888-382-9670

ACCESS TO THE PRIVATE PORTIONS of a co-ownership by the syndicate

Me Kevin J. Lebeau

In the administration of any syndicate of co-ownership, and of course in the life of any co-owner, the day will come when the syndicate needs to enter the co-owner's private portion. However, it is important to understand the rights and obligations of the syndicate, as well as the co-owner.

Article 1042 of the Civil Code of Quebec establishes the rule that the portions of the buildings and the grounds that are designated as "private" are the

property of a specific co-owner who has exclusive use of it. In most cases this will mean the co-owner's residence, or may be in certain cases occupied by a tenant. Moreover, the inviolability a person's residence is protected by article 7 of the Charter of the Rights and Freedoms, which is a Quebec law. However, it should be understood that the Civil Code of Quebec governs, in harmony with the Charter of the Rights and Freedoms the general principles of the rights of persons, the relation-

ship between persons, as well as their property. Therefore, it is important to understand that the right to the inviolability of their residence may be subject to certain limitations in the context of a dwelling in divided co-ownership governed by the Civil code of Quebec and the building's declaration of co-ownership. Without certain limits imposed by the law, the right to the inviolability of the residence of a person could cause important problems of management in the context of a divided co-ownership.

In order to allow the syndicate of co-ownership to fulfill its purpose and objectives, i.e. the conservation of the building, the maintenance and the administration of the common portions, the safeguarding of the rights related to the building or to the co-ownership, as well as all the operations of common interest, co-owners cannot oppose or interfere with work required for the conservation of the building.

Continued page 18

Continued from page 17

Access to the private portions of a co-ownership by the syndicate.

This prohibition is recognized by article 1066 of the Civil code of Quebec, which reads as follows:

"No co-owner may interfere with the carrying out, even inside his private portion, of work required for the conservation of the immovable decided upon by the syndicate or of urgent work.

Where a private portion is leased, the syndicate gives the lessee, where applicable, the notices prescribed in articles 1922 and 1931 regarding improvements and work."

Whenever the syndicate must complete planned or urgent work which forms part of its duty to preserve the building (which extends ultimately to the private portions), the co-owner must allow the syndicate access to his private portion in order to reach the common portions to be worked on (for example: a concrete floor slab defined as common portion by the declaration of co-ownership). In other situations, such as a case of damage affecting one or more common portions, a co-owner cannot oppose the repairing of the premises by the syndicate when the

fact of leaving this private portion in such a state would represent a risk of deterioration of the common portions, and of other private portions, and thus harm to the other co-owners and the syndicate.

We we need to remmember that article 1077 of the Civil code of Quebec renders the syndicate liable for the damage caused to the co-owners or to third parties by a design or construction defect, or the lack of maintenance of the common portions, without prejudice to any cross claim. In order to be able diminish the prospect of liability, the syndicate must have access to the private portions in order to repair damage, and to be able in the same way to reach the common portions when required in order to prevent harm to the co-owner.

In urgent cases requiring quick action in order to stop the cause of the damage (for example: a burst pipe, a washing-machine that overflows, etc...), it is in the collective interest of all the co-owners, and consequently that of the syndicate, which will take precedence over the rights of the co-owner of the private portion. Moreover, in the majority of cases the building's declaration of co-ownership will include a clause to the effect that the members of the Board of Directors and their employees

and agents have a right of access at any time to the private portions when the situation is urgent and involves a risk for the building and the safety of the occupants. Certain declarations of co-ownership include a clause obliging the co-owners to provide the Board of Directors with a copy of the key to their private portion in order to access to it in the event of an emergency without having to resort to the services of a locksmith, or to have to break down the door.

In the case of non-resident co-owners who have rented their unit to a tenant, under the terms of article 1066 of the Civil code of Quebec, it is up to the syndicate to deliver the notices required by articles 1922 and 1931 relating to the improvements and the work, which must normally be given by a landlord to the tenant of a dwelling.

When the syndicate carries out work, the co-owner who suffers harm as a consequence of the completion of the work due to a permanent decrease in the value of his fraction, of a serious, even temporary disturbance of enjoyment, or deterioration, has the right to obtain compensation from the syndicate if the work was done at its request. On the other hand, and especially in the cases of damage in which the syndicate's insurance coverage would apply,

the lodging expenses of the co-owner who must relocate during the the work are increasingly covered by the co-owner's insurer under their homeowner's insurance policy.

For the syndicate of co-ownership and the members of the Board of Directors, it is important not to take the principle of inviolability a residence lightly, because the right to enter a co-owner's private portion must be exercised with caution. Except in clearly urgent cases (water leakage, fire, etc...) the members of the board of directors and their employees should refrain from viewing every situation as an "emergency" justifying the use of the right to entry. The Board of Directors or its employees who enter a co-owner's private portion on an urgent basis without valid reason, could see themselves being held civilly liable for having violated the co-owner's rights without a valid reason. Conversely, the co-owner who obstructs the completion of work required for the conservation of the building by refusing to allow access to his private portion could also be held civilly liable when doing so causes harm to the syndicate.

In all cases, do not hesitate to contact our team of lawyers who can counsel you on what steps to take in your particular circumstances. ☑



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

AU BUREAU suivre mes appels .com



Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...



...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte



Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité.



En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.



N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels
www.suivremesappels.com
1 866 559 5169



Copyright © 2011 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. www.suivremesappels.com.



APQ
ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Avec notre groupe,
nous avons des tarifs
préférentiels
pour nos assurances
auto, habitation
et entreprise.
Jette un œil là-dessus!

Un partenariat qui vous offre des tarifs préférentiels,
ainsi que des protections et un service personnalisés.

DEMANDEZ UNE SOUMISSION
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq

Certaines conditions s'appliquent.



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

La bonne combinaison.



Chercher, Cliquer, Trouver

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier



Système de recherche efficace

RechercheDeLogement.com s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes



Pour les annonceurs

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles



Pour les abonnés

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

RechercheDeLogement.com est partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.

