

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

INSPECTEUR Ville Montreal

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR sur la visite d'un inspecteur de la Régie du bâtiment



«Si le locataire ne m'ouvre pas la porte, je vais forcer la serrure et entrer» de dire un inspecteur des bâtiments de la Ville de Montréal



Après avoir communiqué avec les départements appropriés de la Ville de Montréal, voici les réponses que nous avons obtenues en lien avec les tâches et les pouvoirs d'un inspecteur de la municipalité.

Tout d'abord, un inspecteur de la Ville de Montréal a pour tâche d'évaluer non seulement des bâtiments industriels et commerciaux mais également tout ce qui se rapporte à l'architecture et au zonage. De plus, un tel inspecteur inspecte également les nouvelles constructions et les transformations d'immeubles. Ainsi, il vérifie que les règlements municipaux soient dûment respectés, notamment en ce qui concerne la salubrité et la sécurité de l'immeuble. Tout comme la Régie du bâtiment, un inspecteur de la Ville de Montréal n'a nullement besoin d'un mandat pour procéder à une inspection. Néanmoins, il avise le locataire et le propriétaire concernés de sa prochaine visite.

Suite à la page 17



Afin de pouvoir vous préparer pour une possible visite d'un inspecteur de la Régie du bâtiment ou bien tout simplement pour vous assurer que vous respectez le Code de sécurité et la Loi sur le bâtiment, voici pour vous un guide sur le sujet.

Sur quel type de bâtiment la Régie du bâtiment a-t-elle compétence pour envoyer un de ses inspecteurs?

Avant tout, il est important de comprendre que les inspecteurs de la Régie du bâtiment n'interviennent pas dans tous types de bâtiments. En effet, la Régie a compétence dans un cas bien précis, soit auprès des bâtiments comportant neuf logements ou plus et qui

ont trois unités superposées ou plus (s'apparentant en quelques sortes au nombre d'étages du bâtiment). Sachez qu'une mezzanine ne représente pas une unité distincte puisque la plupart du temps elle est louée avec le logement situé en-dessous. En d'autres mots, la Régie du bâtiment entre en scène dès qu'un immeuble est composé de neuf logements et de trois unités de location superposées.

Quelle sont les tâches principales d'un inspecteur de la Régie du bâtiment?

Un inspecteur de la Régie du bâtiment a pour tâche principale de faire des vérifications de conformité d'un immeuble donné avec les lois applicables. Par conséquent, il vérifie parti-

culièrement si la construction de l'immeuble est conforme et si les mesures de sécurité de ce dernier sont respectées (notamment relativement aux alarmes de feu, à l'éclairage d'urgence et aux sorties de secours). En tant que propriétaire, sachez que vous avez la responsabilité première de vous assurer de la sécurité des résidents de votre immeuble et c'est pourquoi les inspecteurs de la Régie du bâtiment en font un de leurs critères d'inspection principaux.

Durant une telle évaluation, l'inspecteur a des obligations qui sont de deux types de nature.

Suite à la page 19



2

RÉSIDENCE PRIVÉES POUR AÎNÉS



4

ÉCHAPPÉE BELLE... RISQUÉ



4

DÉPÔT DE GARANTIE



5

LE STATIONNEMENT



8

LES CONSÉQUENCES D'UN INCENDIE



Me Lapointe

Resserrement des règles entourant les résidences privées pour aînés

sur les services de santé et les services sociaux ((ci-après : LSSS), prévoit, à son article 346.0.1, la définition de résidence privée pour aînés, soit la suivante:

Aux fins de la présente loi, est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de

d'une résidence privée pour aînés (ci-après : Règlement sur la certification), est entré en vigueur pour la majeure partie le 13 mars 2013 dernier. Ce règlement donne les définitions des services requis pour être certifié et appartenir à l'une ou l'autre des catégories de résidence privée pour aînés dont les services sont destinés soit à des personnes âgées autonomes, ou à des personnes âgées semi-autonomes. Il resserre aussi de façon importante la façon de tenir une résidence privée pour aînés, les qualifications du personnel, les règles de sécurité, ce

surveillance. C'est l'offre de services qui fait foi de la catégorie à laquelle la résidence appartient et non pas le degré d'autonomie des personnes qui y habitent. Il est à noter que les services offerts indirectement par un sous-traitant de l'exploitant sont considérés comme étant offerts par l'exploitant lui-même.

En vertu du Règlement sur la certification, les résidences privées pour aînés dont les services sont destinés à des personnes âgées autonomes doivent offrir au moins deux des catégories de services parmi les suivantes: services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité, services de loisirs.

D'autre part, les résidences privées pour aînés dont les services sont destinés à des personnes âgées semi-autonomes doit offrir au moins deux des catégories des services parmi les suivantes: services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité et services de loisirs. Au minimum un de ces deux services doit être l'assistance personnelle ou les soins infirmiers.

Une résidence peut appartenir à la fois aux deux catégories, mais doit alors respecter l'ensemble des critères pour chacune des catégories, soit pour le seuil minimum de personnel en place et la formation nécessaire, par exemple. Le service de sécurité est obligatoire pour toutes les catégories de résidence. Ce système a deux volets: la présence en tout temps d'un membre du personnel, ainsi qu'un système d'appel à l'aide.

Suite à la page suivante

La tenue d'une résidence privée pour aînés comporte certaines exigences. D'une part, la loi oblige que vous soyez certifiés à partir du moment où vous désirez offrir des services et un logement à une clientèle de personnes âgées. Cette certification se fait par l'entremise de l'Agence de la santé et des services sociaux. Cette dernière a un rôle d'accompagnement dans ce processus. La Loi interdit strictement l'exploitation d'un immeuble d'habitation collective destiné à des personnes âgées sans certification, ou qui laisse croire qu'il est autorisé à exploiter telle résidence. Certains mots et expressions sont donc réservés à ceux qui exploitent légalement ce type de résidence.

D'autre part, les règles concernant le bail de logement en vertu du Code civil du Québec continuent de s'appliquer.

Les personnes qui opèrent une résidence privée pour aînés ont vu les règles se resserrer en 2012 depuis le Projet de loi numéro 16, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de santé et de services sociaux afin notamment de resserrer le processus de certification des résidences pour personnes âgées. La Loi

LA TENUE D'UNE RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS EMPORTE SON LOT D'OBLIGATIONS IL Y A DONC UN CHOIX CLAIR À FAIRE

services suivantes, définies par règlement: services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode. (nos soulignements)

Il y est prévu que les services dont il est fait mention sont définis par règlement. Le nouveau règlement concernant les critères de certification pour les résidences privées pour aînés, le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation

qui amènera certainement des coûts important pour les exploitants.

En effet, il est clair selon l'Agence de la santé et des services sociaux que la distinction ne se fait plus selon le degré d'autonomie d'une personne, mais plutôt selon l'offre de service de l'exploitant. Selon les services offerts, le Règlement sur la certification déterminera s'il s'agit de services destinés à des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes. Cela aura alors un impact sur certaines normes à respecter, soit le nombre minimal de personnes requises devant être présentes en tout temps pour assurer la

**PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE

**Conseillers spécialisés
Gamme complète de produits
Prix avantageux**



**Avantages offerts aux
membres de l'APO**

sous présentation
de leur carte de membre
(numéro de client 950003)

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

Doraco-Noiseux
Montréal
9150, boul. de l'Acadie
(Québec) H4N 2T2
514 385-1212

Doraco-Noiseux
Montréal
1452, rue Bélanger
(Québec) H2G 1A7
514 729-1821
(comptoir pièces)

Joliette
230, boul. de l'Industrie
(Québec) J6E 8V1
450 759-8880

Sherbrooke
4450, rue James-Edwards
(Québec) J1L 3A4
819-823-1000

Laval
3155, boul. Industriel
(Québec) H7L 4P8
450 629-3939

Saint-Hubert
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier
(Québec) J3Y 3X3
450 656-2223

Montréal
3901, rue Jarry E.
(Québec) H1Z 2G1
514 374-3110

Saint-Hyacinthe
6400, avenue Choquette
(Québec) J2S 8L1
450 773-4450

Montréal
2020, rue Saint-Patrick
(Québec) H3K 1A9
514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu
655, rue Boucher
(Québec) J3B 8P4
450 349-1119

Pointe-Claire
5, rue Plateau
(Québec) H9R 5W1
514 630-6330

Saint-Jérôme
600, rue Price
(Québec) J7Y 4E3
450 432-5550

Suite de la page précédente

Concernant la présence d'un membre du personnel 24 heures sur 24, le seuil minimal est différent selon que les services de la résidence sont destinés à des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes et selon le nombre de chambres ou de logements.

Les normes au niveau de la sécurité incendie peuvent être plus sévères au niveau du personnel minimal nécessaire en tout temps car certaines normes s'appliquent de façon concurrente. Aussi, une agence pourrait décider que ces nombres ne permettent pas d'assurer la surveillance adéquate et hausser le nombre minimal pour une résidence en particulier s'il y a des signes de danger.

Tout préposé et toute personne qui assure la surveillance minimale doivent être titulaires d'attestations de réussite confirmant qu'elles ont complété avec succès des formations dans les matières de réanimation cardiorespiratoire, de secourisme général et des principes de déplacement sécuritaire des personnes, qui doivent être délivrées par certains organismes compétents. Elles devront aussi être titulaires de certaines attestations spécifiques en fonction de la catégorie de résidence (services destinés à des personnes autonomes ou semi-autonomes), en plus de demander d'autres attestations ou diplômes, mais certains de ces critères n'entreront en vigueur que le 1er novembre 2015.

Au niveau du plan de sécurité incendie, il n'y a plus d'obligation de le préparer en collaboration avec le service incendie, c'est surtout sous l'autorité de l'Agence de la santé et des services sociaux qu'il sera soumis.

Le résident doit également être informé des services auxquels il aura droit avant la signature



de son bail avec l'annexe adéquate en détaillant les services ainsi que leurs coûts.

Par contre, sachez qu'il existe certaines exceptions pour les petites résidences; celles qui accueillent, notamment, moins de six résidents, ou celles qui comptent moins de 10 chambres ou logements, bénéficient de certaines exemptions au niveau de l'application du règlement. Il existe aussi

d'autres exceptions.

Certaines lois viennent également porter des balises pour les résidences privées pour aînés. Les lois entourant la sécurité incendie, notamment. Plus récemment, le Code de sécurité et le Code de construction instaurent des normes concernant la température de l'eau dans les résidences privées pour aînés. Ces normes ne vous permettent pas d'avoir des installations pour les baignoires et douches dont l'eau à la sortie excède 43o C. Un certain délai est attribué pour l'application de cette nouvelle règle. L'exploitant d'une résidence pour aînés, a l'obligation de s'assurer du respect des lois et règlements se rattachant aux services.

La tenue d'une résidence privée pour aînés emporte son lot d'obligations Il y a donc un choix clair à faire, soit celui d'opérer une résidence privée pour aînés et ainsi vous plier à toutes les exigences de la nouvelle réglementation et offrir les services requis, ou être un immeuble à logements, purement et simplement. Dans le cas d'un immeuble à logements standard, il est impossible de s'adresser à une clientèle en particulier, ni de refuser des candidats basé sur leur âge, ce qui contreviendrait aux articles 10 et 12 de la Charte des droits et libertés de la personne.

Ce texte se veut de l'information générale concernant la nouvelle réglementation s'appliquant aux résidences privées pour aînés et n'est en aucun cas une étude exhaustive de la loi entourant les résidences privées pour aînés.

La consultation de l'agence de la santé et des services sociaux de votre région sur l'application précise des normes à votre situation, la vérification de l'intégralité de vos nouvelles obligations, ou à l'adaptation de vos services est souhaitable. ☑



www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en immobilier.

RechercheDeLogement 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.

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.





Martin A. Messier

Échappée belle... Risqué

d'une enquête de crédit soient positifs. Précisons, tout de suite que nous déconseillons de procéder de cette façon, le risque et les complications sont beaucoup trop élevés.

L'évaluation du locataire, une évaluation 360 de l'APQ, a permis de découvrir le fait que la locataire avait fait faillite et n'était toujours pas libérée.

La locataire a introduit devant la

Régie du Logement une demande afin d'obtenir l'accès au logement, ce qui lui a été refusé car elle n'était toujours pas libérée de sa faillite.

Cette fois le propriétaire l'a échappée belle ! Nous vous recommandons cependant de faire plutôt votre évaluation 360 de l'APQ avant de faire signer le bail. Courir ce risque n'en vaut pas la peine. ☑

Dossier portant le numéro 26 130116 003 G

La Régie du Logement a récemment rejeté une demande par laquelle un locataire demandait d'accéder à un logement.

Dans cette affaire, le propriétaire a signé un bail en ajoutant la mention conditionnelle à ce que les résultats



A narrow escape... Risky

The Régie du logement has recently rejected a request by which a tenant demanded access to a housing.

In this case, the owner signed a lease by adding the conditional statement that the results of a credit check should be positive. It should be noted right away that we do not recommend

to proceed in this way, the risk and complications are much too high.

The evaluation of the tenant, a 360^o evaluation of the APQ, has allowed to uncover the fact that the tenant had declared bankruptcy and was still not released yet.

The tenant brought before the Régie du logement a request to obtain

access to the housing, which was denied because she was not yet discharged from bankruptcy.

This time the owner had a narrow escape! However, we recommend that you rather do your 360^o evaluation of the APQ before having the lease signed. That risk is not worth the trouble. ☑

File No. 26 130116 003 G

Un dépôt de garantie est indispensable, les propositions de l'APQ

La nécessité d'un dépôt de garantie se fait de plus en plus ressentir (APQ): on constate qu'un tiers des logement nécessite un grand ménage et 5% sont dans un état lamentable

L'inquiétude des propriétaires à l'égard de l'état de leur logement est perceptible toute l'année: les propriétaires rénovent pour offrir des logements de qualité avec les maigres augmentations offertes par la Régie du logement mais dans quel état retrouvent-ils leur bien?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis de nombreuses années une réforme du domaine locatif et parmi les points controversés se trouve le dépôt de garantie.

Autant pour rassurer les propriétaires de logements locatifs, que conscientiser les locataires ou encore réduire les abandons d'animaux, le

dépôt de garantie est un des points qui manque aux réglementations et aux droits des propriétaires.

Il est souvent question du nombre d'abandons d'animaux lors des déménagements.

Le dépôt de garantie a fait ses preuves dans de nombreux pays et même ailleurs au Canada.

Suite à la page suivante

LE PROPRIÉTAIRE

10720, St-Laurent, Montréal (Qc) H3L 2P7

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Volume 29, numéro 7
Juillet 2013

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

Imprimeries Transcontinental

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.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Graphiste

Alice Dornoy

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Me Jean-Olivier Reed, avocat

Me Kevin Lebeau, avocat

Me Annie Lapointe, notaire

Sylvie Lachance

Estelle Fabre

Andreea Evsei

Carmen Ruiz

Larissa Modo

Conseillers

Germaine Régnier

Gérald Leblanc

Ginette Rivard

Diane Gagnon

Pierre Maurais

Marcel Goulet

Suite de la page précédente

Actuellement il est seulement possible de demander le 1er mois de loyer lors de la signature du bail.

"Surtout qu'au Québec la majorité des locataires déménagent le 1er juillet et comme on peut voir dans tous les immeubles, le locataire actuel n'a pas fini de vider le logement qu'on voit le camion du nouveau se garer devant l'entrée. Comment dans de telles conditions réparer le logement? Trouver une quincaillerie pour remplacer le siège de toilette volé ou mettre du plâtre pour reboucher, sabler, peindre les trous?" selon M. Martin Messier, Président de l'APQ.

"Le propriétaire doit alors trouver des solutions pour dédommager son locataire, lui permettre d'emménager, d'y habiter." d'ajouter l'APQ.

L'APQ croit qu'un dépôt de garantie conscientiserait les locataires qui ne font pas attention à l'état du logement ou les locataires qui voudraient repartir avec un "souvenir".

"L'absence du dépôt de garantie

démontre également un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire." d'ajouter l'APQ.

Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

Grille de calcul pour le dépôt de garantie

Grille de calcul pour le dépôt des électroménagers

Électroménagers (50\$ chaque)	Oui	Non	Total du dépôt électroménagers
Frigidaire	X		50 \$
Cuisinière	X		50 \$
Lave-vaisselle		X	- \$
Laveuse		X	- \$
Sècheuse		X	- \$
			100 \$

Exemple de dépôt graduel (20% chaque année)

Montant du loyer mensuel	Dépôt Année 1	Dépôt Année 2	Dépôt Année 3	Dépôt Année 4	Dépôt Année 5	Total au bout de 5 ans	Plus les Électroménagers
500,00 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	100 \$	500 \$	600 \$
600,00 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	120 \$	600 \$	700 \$
750,00 \$	150 \$	150 \$	150 \$	150 \$	150 \$	750 \$	850 \$
850,00 \$	170 \$	170 \$	170 \$	170 \$	170 \$	850 \$	950 \$
950,00 \$	190 \$	190 \$	190 \$	190 \$	190 \$	950 \$	1 050 \$
1 150,00 \$	230 \$	230 \$	230 \$	230 \$	230 \$	1 150 \$	1 250 \$

LE STATIONNEMENT

comment attribuer des places et bien gérer la situation avec les locataires

Tout d'abord, rappelez-vous que le bail de logement a une portée très large, comme ce dernier s'applique notamment aux accessoires du logement concerné, selon l'article 1892 al. 2 C.c.Q. Dans un tel ordre d'idées, le stationnement, comme il est un accessoire, est assujéti aux règles applicables à un bail résidentiel.

Dans la plupart des situations, les baux de logement contiennent une disposition distincte conférant des droits de stationnement aux locataires. Comme l'explique la Régie du

logement dans Lacharité c. Demasi (2011 QCRDL 37431), pour qu'un accès à une place dans un garage soit autorisé, il faut sans conteste que ceci soit déterminé au bail de logement, donc, par entente contractuelle. Dans le cas où ce droit n'existe pas au contrat, il s'avère que le nouveau propriétaire, malgré que l'ancien ait donné privilège au locataire à cet effet, ne soit dans l'obligation de permettre à ce même locataire l'accès à une place de stationnement. Un résultat semblable a été vu dans Martin c. Ayotte (2012 QCRDL 21855) où les locataires, qui avaient un droit de stationnement dans leur ancien bail, l'ont perdu, car

le nouveau bail n'en faisait pas état.

Ainsi, en tant que propriétaire, vous pouvez prévoir une clause dans le bail à cet effet mais rares sont ceux qui prévoient un lot de stationnement fixe pour un locataire précis. Comme vu dans Gavrina c. Ridgewood société en commandite J. Bond (président) (2009 QCRDL 1212), à l'encontre de sa locataire qui le poursuit pour lui avoir attribué un autre espace de garage que celui qu'elle utilisait auparavant, le propriétaire émet: «que le bail intervenu avec l'ancien locataire-cédant faisait uniquement état de l'attribution de deux espaces de stationnement au garage, sans mention de place parti-

culière» (par. 42). Il explique ainsi que par son droit de gérance, il a la liberté de déterminer les espaces offerts en tant que stationnement à ses locataires pour autant qu'il respecte le droit comme énoncé dans le bail. Dans cette cause, la Régie du logement énonce que puisque le propriétaire a par contre donné de nouvelles places de stationnement moins commodes à Madame en raison de la difficulté de s'y garer, il faudra qu'il y ait diminution du loyer de trente dollars (30\$). Or, la Régie ne semble vouloir contester la validité du droit de Monsieur à l'effet qu'il puisse attribuer une nouvelle place de stationnement à sa locataire, notamment car elle émet qu'il est logique pour Monsieur de lui en attribuer une nouvelle puisque l'ancienne place a été vendue.

Dès lors, nous concluons qu'un courant jurisprudentiel invoque le droit de stationner comme devant être absolument conclu à l'intérieur du bail de logement et ce, sans nécessairement attribuer de place déterminée.



UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL

Pour un été en tout confort : louez un climatiseur. Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.



Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009

Fax 450 901-1006

985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3

WWW.LOUE-FROID.COM

Suite à la page 16



Me Lebeau

CHANGEMENTS POSSIBLES À LA COPROPRIÉTÉ À L'HORIZON (suite) les franchises d'assurance

quelles seront étudiées par le Ministre de la justice et donneront probablement lieu à des modifications législatives touchant la copropriété.

Dans le présent article nous parlerons des recommandations visant

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques le phénomène de l'inflation des franchises d'assurance des syndicats de copropriété. Il a été rapporté au Comité que dans certains cas, après quelques sinistres causés par l'eau affectant l'immeuble de la copropriété, la franchise d'assurance du syndicat a été portée à un montant plus haut. Il y a eu rapport d'une augmentation de la franchise d'assurance frôlant 100,000\$ pour chaque dégât d'eau.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article 1073 C.c.Q., le syndicat est tenu de souscrire une assurance d'un montant correspondant à la valeur à neuf couvrant l'intégralité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées aux parties privatives. Lorsque l'assurance est adéquatement souscrite en regard de cette obligation légale, la valeur assurée doit correspondre à la valeur actuelle de

l'immeuble, en plus de tous les coûts qui seraient associés à la reconstruction de celui-ci. L'assurance que doit souscrire le syndicat doit le couvrir pour sa pleine responsabilité à l'égard des tiers, ce qui comprend les copropriétaires.

Selon le Comité, en prévoyant la pratique des franchises importantes pouvant atteindre plusieurs milliers de dollars, les assureurs font souscrire au syndicat de copropriété des assurances non conformes à l'esprit de la loi.

Le Comité a également fait remarquer que, pour les assureurs, les franchises sont nécessaires, car elles permettent d'exclure un certain nombre de sinistres. Par contre, lorsque le dommage occasionné par le sinistre dépasse le montant de la franchise, l'assureur indemnise le syndicat pour l'excédent de la franchise. C'est alors au syndicat qu'il revient de recouvrer la franchise du copropriétaire fautif, le cas échéant, ce qui pourrait le responsabiliser. Toutefois, ces franchises excluent également un certain nombre de sinistres pour lesquels aucun copropriétaire n'est fautif (par exemple un dégât d'eau causé par une partie com-

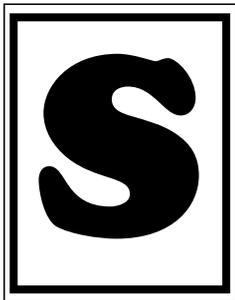
mune sous la responsabilité du syndicat).

Le Comité a exprimé l'avis qu'il serait nécessaire de trouver un juste équilibre entre les préoccupations des assureurs, l'esprit de la loi, et le fait que les copropriétaires sont en quelque sorte les «assurés» ultimement visés par la police d'assurance, ou bien des personnes de la «maison de l'assuré, le syndicat».

À la lumière de cette réalité, le Comité s'est déclaré en faveur de recommander l'adoption au Québec de la notion de la «franchise raisonnable» développée par le droit Ontarien en matière de copropriété.¹

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet. ☑



Suite aux consultations publiques tenues aux mois de mars, avril et mai 2012, auxquelles nous avons déposé un mémoire écrit et

avons fait des représentations, le 7 novembre dernier le Comité consultatif sur la copropriété a déposé son rapport auprès du Ministre de la justice, Monsieur Bertrand St-Arnaud et au Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec.

En plus de présenter un survol des renseignements recueillis lors de ces consultations publiques, ce rapport contient des recommandations de modifications législatives visant la copropriété divisée au Québec, les-



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.



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

POSSIBLE CHANGES IN CO-OWNERSHIP ON THE HORIZON (cont'd) insurance deductibles

Following public consultations held in March, April and May 2012, at which we filed a written submission and have made representations, on last November 7th, the Advisory Committee on co-ownership tabled its report to the Minister of Justice, Mr. Bertrand St-Arnaud, and the Board of Directors of the Chamber of Notaries of Quebec.

In addition to presenting an overview of the information gathered during the public consultations this report contains recommendations for legislative changes to divided co-ownership in Quebec, which will be considered by the Minister of Justice and possibly give rise to legislative changes affecting the co-ownership.

In this article we will discuss the recommendations aiming at...

According to the report of the Advisory Committee on the co-ownership the latter has found during the public hearings the phenomenon of inflationary insurance franchises of the co-ownership syndicates. It was reported to the Committee that in some cases, after a few accidents caused by water affecting the dwelling of the co-ownership, the insurance deductible of the syndicate was increased to a higher amount. There was a report of an increased insurance deductible of close to \$ 100,000 for each case of

water damage.

We remind you that under Section 1073 of the C.c.Q, the syndicate is required to obtain insurance for an amount equal to the replacement value covering the entire building, excluding improvements made to the private portions. When the insurance is properly subscribed under this legal obligation the insurable value must match the current value of the property, plus any costs that would be associated with the reconstruction of it. The insurance that the syndicate must subscribe to must cover it for its full responsibility for third parties, including the co-owners.

According to the Committee, by foreseeing the practice of large deductibles of up to several thousands of dollars, insurers force the syndicate of the co-ownership to subscribe to insurance that does not comply with the spirit of the insurance law.

The Committee also noted that, for insurers, deductibles are necessary because they allow to exclude a certain number of accidents. However, when the damage caused by the loss exceeds the deductible, the insurer shall compensate the syndicate for the excess of the deductible. That is when it is up to the syndicate's responsibility to collect the franchise of the co-owner at fault, if any, which could make him respon-

sible. However, these franchises also exclude a certain number of accidents for which no co-owner is at fault (e.g. water damage caused by a common portion under the responsibility of the syndicate).

The Committee expressed the view that it would be necessary to find a just balance between the concerns of the insurers, the spirit of the law, and the fact that the co-owners are somehow "insured" ultimately targeted by the police of the insurance, or by people of the "house of the insured, the syndicate."

In light of this reality, the Committee

stated that it was in favor of recommending the adoption in Quebec of the concept of "the reasonable franchise" developed by the Ontario co-ownership legislation.¹

We want to emphasize to you that all the recommendations of this committee will have to be studied in detail by the Minister of Justice of Quebec, and if they are selected, they will follow the usual path of any change in law before receiving final approval of the National Assembly for it to take effect.

We invite you to contact our team of lawyers specialized in real-estate law for any question about this topic ☑

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



Me Reed

LES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DÉCOULANT d'un incendie majeur dans le cadre d'un bail de logement

Un incendie dans un immeuble à logement a souvent des conséquences graves tant pour le propriétaires que pour le locataire. Mais au-delà du drame humain, plusieurs propriétaires se posent la question à savoir quelles sont les conséquences juridiques de cet événement.

D'une façon générale, on peut dire qu'il y aura des conséquences différentes sur la relation contractuelle entre propriétaire et locataire en fonction de l'importance du feu et la gravité des dommages causés au logement et à l'immeuble.

Si l'incendie rend le logement impropre à l'habitation, les autorités compétentes, comme les pompiers, pourront exiger l'évacuation du locataire pour sa propre sécurité. Par contre, cela n'a pas nécessairement pour effet de mettre fin au bail. Les obligations respectives ne sont que suspendues tant et aussi longtemps que le logement aura pas été remis en état ou que le bail n'aura pas été résilié à la demande d'une partie. Mais comme nous vous l'avons mentionné, cette situation se pose lorsque le logement n'est que partiellement endommagé.

Il en est tout autre chose lorsque le logement ou même tout l'immeuble est détruit ou anéanti. En effet, tel que mentionné dans une décision du 22 juin 2011 rendue par Me Francine Jodoin, « Dans plusieurs décisions juris-

prudentielles, on applique la théorie générale des risques du contrat pour conclure que la destruction des lieux loués a pour effet de mettre fin au bail dont l'objet (logement concerné) n'existe plus. Cette théorie s'appuie sur la notion qu'un contrat peut prendre fin lorsque son exécution est impossible en raison d'un cas de force majeure. »

Elle poursuit en disant, « l'objet du bail, ayant été détruit, par l'incendie, la locataire ne peut plus demander une réintégration du logement. Les dommages en découlant ne sont, par conséquent, pas la responsabilité du locateur. »

Vous devez comprendre que si l'on vient à la conclusion que le propriétaire est responsable du sinistre, il pourrait en être autrement quant aux dommages.

Dans tous les cas, si votre situation n'est pas aussi claire, prenez la peine de consulter un conseiller juridique de l'Association des propriétaires du Québec

Finalement, les propriétaires se posent souvent la question à savoir si dans ce genre de situation le propriétaire doit envoyer malgré tout, l'avis imposé par le code civil du Québec comme l'avis d'éviction par exemple. Si la situation est urgente et qu'elle justifie l'évacuation du locataire de toute urgence pour sa sécurité, l'avis ne sera pas nécessaire. Généralement, des organismes comme la Croix Rouge s'occupent des sinistrés pendant une période tampon de quelques heures à quelques jours pour qu'ils se trouvent un autre logis. ☑

1965 du code civil du Québec

The legal consequences of a major fire in a residential lease

A fire in an apartment building often has serious consequences for both the owners and the tenant. But beyond the human drama, many homeowners are asking themselves the question: What are the legal consequences of this event?

In general, we can say that there will be different consequences on the contractual relationship between landlord and tenant based on the importance of fire and the severity of the damage caused to the dwelling and the building.

If the fire makes the dwelling unsuitable for residential housing, the competent authorities, such as firemen, may require the removal of the tenant for his own safety. On the other hand, it does not necessarily have the effect of terminating the lease.

The respective obligations are only suspended as long as the housing has not been rehabilitated or that the lease has not been terminated at the request of a party. But as we mentioned, this situation arises when the housing is only partially damaged.

It is quite another matter when the housing or even the whole building is destroyed or annihilated. Indeed, as stated in a decision of 22 June 2011 issued by Me Francine Jodoin: "In several Court decisions, one applies the general theory of the risks of the contract to conclude that the destruction of the leased premises has the effect of terminating the lease whose purpose (the housing in question) no longer exists. This theory is based on the notion that a contract can be terminated when its execution is impossible due to force majeure."

She goes on to say: "The object

of the lease, having been destroyed by fire, the tenant may not seek reinstatement of the housing anymore. The resulting damage is therefore not the responsibility of the landlord."

You must understand that if one comes to the conclusion that the owner is responsible for the accident, it could be otherwise for damage.

In all cases, if your situation is not as clear, take the trouble to consult a legal adviser at the Association of Quebec Landlords.

Finally, the owners often ask themselves the question whether in this kind of situation the owner must still send, after all, the notice required by the Civil Code of Quebec as the eviction notice for example. If the situation is urgent

and it justifies the removal of the tenant urgently for his safety, the notice will not be required. Generally, organizations like the Red Cross take care of the victims during a buffer period from a few hours to several days for them to find another home. ☑

1965 from the Civil Code of Quebec

Solutions RESURFAÇAGE
RBQ 5609-8841-01
ÉCONOMISEZ 40% sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité
Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage
CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE

groupe MIRO 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.
R.B.Q. : 8262-9981-05

Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés
450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com

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

Groupe Investors
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.

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

*Seulement pour les membres de
L'Association des Propriétaires du Québec*

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

35%

Sur présentation de votre code spécial 761447 obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité

Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin



Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com



Justin Salomon
Analyste senior, Hypothèques
commerciales
Financière First National SEC
Tel: 1.800.465.0039 poste 2460

Financing Considerations in a Low Interest Rate Environment

Property owners in 2012 took advantage of some of the lowest interest rates for apartment buildings in Canadian history. These rates attracted new investors to the industry and fueled acquisitions from current landlords. Many of our clients also saw this as an opportune time to unlock equity at these favourable rates. We predict the multi-family market will remain

Financing Outlook for 2013

extremely competitive throughout Canada for the balance of 2013. We contend that rates are not going to get any lower and ultimately are going to start to inch up as we get to the second half of the year and into 2014.

A Deeper Look at Interest Rates

While Canada has a strong economy, it is not a rock unto itself. In the global village, we are prone to the influence of the U.S. and nations abroad. The sheer size of the U.S. economy affects the Canadian economy and interest rates. An example of this was the sharp quarter point increase in interest rates immediately following the US decision to push back the fiscal cliff. Canadian bonds are 95% correlated to the U.S. treasury bonds. In other words, Canadian rates are married to the US rates. Instability with the Euro brought on by Greece, Spain and other members of the EU will continue to influence Canadian interest rates.

Should borrowers lock in for a five or ten-year term?

We suggest you remove the guesswork of determining where rates are heading. Navigating the myriad variables affecting interest rates is a futile exercise. Term duration is a microeconomic decision and should be based on the business plan for the property one is financing. Whether your portfolio includes an opportunistic play, a focus on cash flow and/or capital appreciation, or a property that aligns with your investors' timeline, the world will unfold as it should. Control what's in your power.

Canadian Apartment Rental Market

The low interest rate environment in 2012 kept the real estate market very competitive, forcing CAP rates down and yielding premium pricing in all sectors of the real estate market. This led to one of the best years in real estate with trades equaling \$28 billion. Investor confidence is expected to continue through 2013, especially in the apartment industry. We anticipate competition to remain strong and a seller's market to continue.

Where is the opportunity in 2013?

Take advantage of these extremely low interest rates. Also, over the past twelve to eighteen months, CAP rates have continued to compress driving property values. If you are refinancing your property, this is an excellent opportunity for landlords to maximize their leverage when unlocking equity. Money is now cheap. And cheap money is ephemeral.

As Senior Analyst, Commercial Mortgages, Justin provides mortgage lending solutions to multi-residential and commercial property owners across Canada. Prior to joining First National, Justin held business development roles with mortgage lending institutions in Quebec and acquired extensive hands-on financing experience raising capital and providing investor relations services for Canadian and US real estate and mortgage investment companies.

UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



10\$

L'UNITÉ
 INSTALLÉE PAR UN
 MAÎTRE ÉLECTRICIEN**

Faites votre demande en ligne à
www.changezmesthermostats.com ou par téléphone
 au 1 877 492-6636.

* Immeubles locatifs de deux logements et plus

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



Hydro Québec

Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !

Pourquoi changer vos fenêtres ?
ÉPARGNEZ 40% ou plus
en remettant vos fenêtres à neuf.

Why change your windows ?
SAVE 40% or more
in reconditioning your windows.

Solutions pour FENÊTRES

basco MC
WINDOWS solutions

Licence RBCQ
5590-6192-01

10% de rabais pour les membres de l'APQ
10% discount for members of the APQ

514.806.2423
1.888.668.0880
www.desembuage.com

Protection solaire
Solar protection

Changement de vitres thermos
Thermos windows change

Calfeutrage / Caulking

Mécanisme de fenêtres
Window mechanism

Désembuage / Deffoging

Les Rénovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENESTRATION
&
RÉNOVATION

À votre service depuis 1981

ray.angers.info@videotron.ca
R.B.Q.: 1642-3964-49

POUR UNE ESTIMATION GRATUITE COMMUNIQUER AU
514.351.9760
Fax: 514.351.3940
8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

Rénovation
Cuisine • Salle de bain
Portes • Fenêtres • Portes patio
Rampes • Balcons
Escaliers • Tourelles
Revêtements d'aluminium • Auvents

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...

Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C

3755 Hickmore Ville St-Laurent, QC H4T 1S5 514-733-2906 www.vapore.ca into@vapore.ca

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

Valide dans toutes nos boutiques du Québec et de l'Ontario

Blainville
West-Island
Mascouche
Drummondville
Ouverture 1er Juillet!
Terrebonne
Laval
Brossard
Anjou

Québec
Vaudreuil
St-Jérôme
Trois-Rivières
Gatineau
Chicoutimi
Saint-Hyacinthe
Granby
Sherbrooke

Pour plus d'information visitez : www.baindepot.com **BainDépôt®**

laPersonnelle MC
Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

Intelauto MC, l'outil intelligent qui vous permet d'économiser jusqu'à 25% sur votre renouvellement d'assurance auto, en plus de vos tarifs de groupe exclusifs.

Nous savons, nous aussi, faire preuve de génie

Depuis 1987, La Personnelle accompagne les membres de l'Association des propriétaires du Québec dans tous leurs besoins en assurances automobile, habitation et entreprise. Faisant partie des leaders dans l'assurance de groupe au pays, nous nous devons de présenter une offre bien adaptée aux réalités de notre époque en intégrant une technologie encore peu connue dans le domaine de l'assurance automobile: la télématique.

Découvrez l'assurance basée sur l'usage

Intelauto est un programme d'assurance basée sur l'usage qui s'appuie sur la technologie télématique pour recueillir des données sur vos habitudes de conduite afin d'évaluer votre profil de conducteur. À partir de ces données, La Personnelle calculera les économies dont vous pourriez bénéficier au renouvellement de votre assurance auto. Vous avez bien saisi: il s'agit simplement d'une manière de vous offrir des économies supplémentaires, rien de plus simple! Durant votre conduite, le dispositif enregistre le kilométrage, les accélérations et les freinages brusques ainsi que les heures durant lesquelles vous vous déplacez. Vous pouvez donc profiter d'économies sur votre assurance auto grâce aux données récoltées que vous pouvez également consulter en ligne sur le site Internet de La Personnelle. En adhérant au programme, les assurés pourront économiser jusqu'à 25 % au renouvellement de leur assurance auto. Ces économies s'ajoutent aux tarifs de groupe exclusifs de La Personnelle.

Voici les questions que vous vous posez peut-être en ce moment...

Y a-t-il des coûts d'adhésion au programme Intelauto?

L'adhésion au programme Intelauto est tout à fait gratuite, incluant le dispositif télématique et les frais postaux. De plus, vous bénéficiez d'un rabais de bienvenue de 5 % sur votre assurance auto, pour la première année d'adhésion.

Est-ce que ma prime d'assurance peut augmenter?

Non. Le programme Intelauto n'a pas pour effet de faire augmenter votre prime d'assurance. Le programme a été conçu afin de vous procurer des économies supplémentaires au renouvellement de votre assurance auto.

Si vous désirez en apprendre davantage sur l'assurance basée sur l'usage de La Personnelle, nous vous invitons à consulter notre site Internet intelauto.ca ou composez le 1 855 801-8830 et découvrez la nouvelle façon futée de rouler et d'économiser!

Notes légales: MC Intelauto est une marque de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. Les renseignements contenus dans ce publi-reportage sont fournis à titre purement indicatif. Certaines conditions s'appliquent relativement aux produits et services mentionnés dans cet article.

publi-reportage



CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Alarme incendie
4. Analyse de sol
5. Annonces de location
6. Appareils ménagers
7. Armoires de cuisine
8. Asphalte
9. Assurances
10. Avocats
11. Baignoires
12. Balcon
13. Béton
14. Chauffe-eau
15. Chauffage Climatisation Gaz
16. Comptabilité et Gestion
17. Conduit de sècheuse
18. Construction Rénovation
19. Courtiers immobiliers
20. Couvreurs
21. Décontamination
22. Déménagement
23. Détective privé
24. Drainage
25. Électricité
26. Entretien
27. Évaluateurs
28. Exterminateur
29. Génératrice (entretien)
30. Gestion d'appels
31. Gestion Immobilière
32. Huissiers de justice
33. Hypothèque
34. Impôts fiscalité
35. Informatique
36. Insonorisation
37. Inspecteurs Bâtiments
38. Maçonnerie
39. Nettoyage et entretien
40. Peinture
41. Pelouse
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Produits nettoyants
46. Sécurité
47. Serrurier
48. Traitement des eaux
- 49.. Ventilation

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tel.: (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 AGENCE DE LOCATION

**Agence de location Claudya
Généreux**

Agent immobilier affilié
Via Capitale du Mont-Royal
Tél.: (514) 699-9095
claudya.genereux@gmail.com
www.claudya.genereux.com

- Service de location d'appartements/propriétés
 - Banque de locataires
 - Publicité et affichages dans divers médias
 - Disponible 7 jours sur 7
 - Prise en charge complète, de l'affichage à l'enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail
- CLAUDYA GÉNÉREUX, UN ENGAGEMENT ENTIER,
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT! 514-699-9095

Josué (Joshua) Ponce

Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
 - Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
 - Publicité sur internet ou journal
 - Enquêtes sur les locataires éventuels
 - Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

3 ALARME INCENDIE

Sécutrol inc.

Franck Zittel, directeur département
des inspections

Tél. : (450) 668-1684

Autre : (514) 990-0699

fzittel@secutrol.com

www.secutrol.com

- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

4 ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.

François Munger, chimiste
chargé de projets

Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com

www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site - Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

5 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com
www.recherchedelocation.com

- est un site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
 - Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
 - Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

6 APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

7 ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@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

8 ASPHALTE

**Les Entreprises Giuseppe
Dimaria & Fils Inc**

Depuis 1956

Tél. : (514) 276-1892

Cell. : (514) 497-5970

Télec. (514) 276-3264

- gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com
6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4
ASPHALTE, BÉTON, PUISARD
NEUF ET RÉPARATION
- Stationnement extérieur et entrée privée
 - Stationnement intérieur
 - Pavage d'asphalte urgence hiver
 - Bâtiments multi-étagés et Condos
 - « Service personnalisé et travail soigné »
 - LICENCE RBQ : 2235-5358-78

9 ASSURANCES

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

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

10 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.

11 BAINOIRES

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.

Escomptes aux membres de L'APQ

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle montreal@live.fr

www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de L'APQ

12 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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

13 BÉTON

Béton E.P.

Tél.: (450) 776-1428

Sans frais : 1-877-776-1428

Courriel : info@betonep.com

www.betonep.com

- Partout au Québec
Depuis 1996
Balcon, Trottoir, Escalier,
Patio, Cour, Piscine béton
Enduit acrylique
R.B.Q. 8342-2873-52

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

Soconex

Tél.: (514) 385-0030

Sans frais: 1-877-Soconex

info@soconex.ca www.soconex.ca

- Travaux majeurs de réparation de béton
- Stationnement intérieur en béton
- Parement extérieur en béton
- Balcon en béton
- Expertise et inspection de structure en béton

14

CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec

- Vente / Location / Réparation

- Service 24/7

- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau

- Une qualité insurpassée

- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

Chauffe-eau solutions

Francis Roy, propriétaire

Téléphone : (514) 571-3638

Courriel : freg93@hotmail.com

- Vente

- Service

- Remplacement

- Spécialité condo

- Escompte pour les membres

15 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

MST Climatisation

525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay

(Québec) J6J 4Z2

Téléphone : (514) 250-1678

Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation

- Conversion de système, nettoyage de conduit

- Couvre toute la région métropolitaine

Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

16

COMPTABILITÉ

Hussein Moussa

Service de comptabilité

Tél: 514-899-0499

info@princedorient.com

- États financiers mensuels/annuels

- Préparation de paie

- Rapport CSST

- Rapport CCQ (construction)

- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)

- Conciliation bancaire

- Sommaire Relevé 1

17

CONDUIT DE SÈCHEUSE

Perfectair inc.

Mathieu Pilon

Tel: (514) 512-7399

mpilon@nettoyageperfectair.com

- Chauffage central

- Fournaise et ventilateur

- Échangeur d'air

- Conduits de sècheuse

18 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.

Rodrigue Robidoux - Président

Tél.: (450-) 478-1634

Autre : (514) 591-9491

calfeutragegeneral@bellnet.ca

- Calfeutrage et Rénovation

- Portes, Châssis

- Béton Préfabriqué

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale

- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)

- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint

- Service de démolition intérieur,

extérieur.

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

- Constructions Neuves

- Rénovation Résidentiel et commercial

- Balcons en fibre de verre et en planche

- Rénovation après sinistre

- Cuisine et salle de bain

Dupré Construction inc

Maxime Dupré

Tél: (514) 266-4692

dupre_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel

- Rénovation générale

- Charpente / Toiture / Maçonnerie

- Condo / Maison neuve

10% de rabais pour les membres

RBQ 5629-6767-01

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel

- Portes, porte patio et fenêtres

- Balcon, rampe et revêtement extérieur

- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur

- Cuisine

- Salle de bain

- Sous-sol

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

19

COURTIER IMMOBILIERS

Adam Spisak

Courtier immobilier agréé

Sylvia Smolinska

Courtier immobilier

Groupe Sutton-Performer Inc.

Cell.: (514) 730-8800

aspisak@sutton.com

Anglais - Français - Polonais - Grec

- Achat et vente

- Propriétés à revenus (multi-logements et plex)

- Maisons unifamiliales et condos

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

François Larose

Multilogements Inc.

Expert Immobilier P.M.

François Larose, Courtier immobilier

Tél.: 514-233-1140

francoislarose@multilogements.com

www.multilogements.com

Demande d'assistance APQ:

www.multilogements.com/apq

- Achat, vente et gestion de

multilogements

- Mise en marché dynamique (MLS,

internet et autres)

- Liste d'acheteurs qualifiés

- Montréal, Laval, Laurentides,

Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie

- Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle

transaction immobilière

Immobilier Baron

Agence immobilière

Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca

www.immobilierbaron.ca

Tél.: (514) 932-9000

- Propriétés à revenus 10 logements et +

- Volume de + de 50 millions de ventes

en multi-logements sur l'Île de Montréal

-Expérience, service, résultats

20

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

Couvertures Montérégiennes

Tél.: (450) 536-2121

Sans frais : 888-539-2121

Télec.: (450) 536-3038

reception@couverturesmonteregiennes.com

www.couvertures-monteregiennes.com

- Financement disponible

- Asphalte et Gravier

- Toits blancs TPO

- Bardeaux

- Membrane Elastomère

- Résidentiel Commercial Industriel

RBQ : 8267-7782-13

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

info@perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur

2011 et 2012

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs 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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier

750, rue Sicard

Mascouche (Québec) J7K 3G5

Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115

couvreurcsg@videotron.ca

www.couvreurcsg.com

- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

toiturengeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO

- Bardeaux de fibre de verre pour les

secteurs résidentiel, commercial et

industriel.

Rabais de 7 % pour les membres

RBQ:8328-2517-06

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

Les Toitures Vick & Ass. Inc

René Hébert, Directeur du

Développement des affaires

Tél.: (450) 658-4300

Autre : 866-943-1135

22 DÉMÉNAGEMENT**Déménagements Laurentides**

Tél.: (450) 979-2220

Cell.: (514) 838-2481

robert@demenagementlaurentides.ca

francis@demenagementlaurentides.ca

- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

23 DÉTECTIVE PRIVÉ**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

24 DRAINAGE**Drainage Québécois**

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

25 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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906

Estimation gratuite

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!

RDS Électrique

9221-8817 Québec inc.

Tél.: (514) 759-4836

Courriel : reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

26 ENTRETIEN**Ateliers G. Paquette inc**

Tél.: (514) 381-7288

Succursale Montréal : 1-800-463-0119

Succursale Québec : 1-888-871-4043

www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes marques
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du manufacturier pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

27 ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

28 EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

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

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

29 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

30 GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de

vos placements publicitaires

31 GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Étienne Arsenault

Tél.: (514) 384-0624

etienne@gia.ca

Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Gestion Contempo

William Conte

Tél.: (514) 336-1444

Autre : (514) 359-5656

gestioncontempo@bellnet.ca

www.plateaulouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements

- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié

- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.

- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.

- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.

- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)

- Services comptables disponibles.

- Financement de court terme, « bridge loans »

Gestion immobilière Ges-Mar Inc.

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux

- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

32 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

darveauhuissiers@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

33 HYPOTHÈQUE**HYPOTHECA ssm Inc.**

Vicky Poulin

Conseillère en prêt hypothécaire

Tél.: (514) 754- TAUX (8289)

Courriel : v.poulin@hypothecca.ca

www.vickypoulin.hypothecca.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

34 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

35 INFORMATIQUE**IRT Solutions Informatiques**

Tél.: (514) 868-0411

tpugliese@irtsi.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex

Magex technologies Inc.

Julien Gagnon, Directeur

Sans frais : 866-886-2439 poste 38

Autre : (819) 434-5142

jgagnon@magextechnologies.com

www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

36 INSONORISATION**Giclopro Inc**

Scott Nagy, Propriétaire

Tél: 1-888-720-1438

Autre : (514) 991-9502
 Courriel : scott@giclopro.com
www.giclopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc
 T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741
 Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
- ATCQ: A03-12171; RBQ: 8271-1706-08

37 INSPECTEURS BÂTIMENT

ABMulti-Inspections Inc.
 Téléphone : 1-855-905-2020
 450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca
www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

CIEBQ

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

René Vincent, Ing, Directeur technique
 Tél.: (450) 444-5254
 Sans frais : 1-888-844-5254
www.ciebq.com

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié
 Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com
www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h

Membre ANIEB
 Détenteur d'un certificat national (NHICC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin
 Tél.: (514) 515-1829
tranquillitepreachat@gmail.com
<http://aibq.qc.ca>

Service d'inspection en bâtiment
 Inspecteur membre AIBQ n. 20532

38 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
- RBQ 8256-7942-36

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

S.T. Maçonnerie inc.
 Tel. : (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
- Reconstruction de ventre de bœuf
- Remplacement d'allège
- Tirage de joints
- Estimation gratuite et travaux garantis
- Montréal & Rive-Sud
- Le Prix s'oublie, la Qualité demeure
- RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

39 NETTOYAGE (ENTRETIEN)

Le Chiffon Doré
 Ernesto Williamson
 Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087
 Courriel : info@chiffondore.com
www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)
Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

Guy Wainer
 Tél.: (514) 439-3666 ex105
 Autre : (514) 475-0235
guy@ilovemom.ca
www.ilovemom.ca

- Service de nettoyage et d'entretien
- Nettoyage de conduits d'air
- Nettoyage de sites de construction
- Entretien de planchers
- Nettoyage de tapis

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur
 Tél.: (514) 725-7747
 Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc
 Tél.: (514) 953-0289
angedardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

40 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)

Peinture Prestige Plus
 Pascal Grimard, président
 (514) 836-0686
pascal.grimard@videotron.ca

- 20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé
- Revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12
- Rabais spéciaux pour membres APQ

41 PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire
 Guillaume Boutin, Vice-président
 514-761-5541
 Fax : (514) 600-0767
admin@eco-pelouse.ca
www.eco-pelouse.ca

- Fertilisation pelouse
- Traitement des vers blancs
- Extermination extérieure
- Extermination intérieure
- Traitement aération

42 PLANCHER

Centre du Plancher 640
 Tél.: (450) 491-5655
 Autre : (514) 990-1640
 Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.
 Tél.: (514) 968-7824
 Courriel : info@planchernewlook.com
www.planchernewlook.com

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

43 PLOMBERIE

Bain Dépôt
 Guy Nadeau
 Tél.: (450) 433-4449
 (514) 949-2566
guy.nadeau@baindepot.com
www.baindepot.com

- Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
- Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
- Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

Plomberie Fury Inc
 Steve Ienghan, Président
 Tél.: (514) 728-9257
 Téléc.: (514) 728-9258
info@plomberiefury.ca
www.plomberiefury.ca

- Plomberie
- Chauffage
- Gaz naturel
- Service 24H
- Partenaire Gaz Métro Inc

44 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
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

D.V. Aluminium

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

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

Portes Larue

Richard Larue, Président
 Tél.: (514) 776-0125
rlarue66@videotron.ca

- Réparation de porte de garage
- Spécialité: Opérateur ultra-silencieux pour porte de bloc-appartements
- Porte coupe feu
- Boucles de détection dans le sol
- Service d'urgence 24h
- 5% d'escompte aux membres
- R.B.Q.: 5646-6238-01

Vitrierie DVD

Érick Desjardins
 514-999-8555

- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

45 PRODUITS NETTOYANTS

Produits Sanitaires SHG

Robert Prevost (Président)
 Tél.: (514) 771-2333

produitssanitaires-shg@videotron.ca
www.produitssanitaires-shg.com

- Distribution de produits sanitaires
- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite
- 5% d'escompte aux membres APQ

Wood Wyant Canada Inc.

Michel Lemay, Directeur de District
 Tél.: (450) 659-7777 (514) 886-7510
michel.lemay@woodwyant.com
www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits, équipements
- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

CES Sani-Dépôt

Tél.: (514) 526-0496

Courriel : sac.ces@sani-depot.ca
www.cesltee.com

- Grand choix de produits sanitaires
- Produits écologiques
- Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
- Produits de commodités et accessoires
- Livraison disponible
- 15% d'escompte aux membres APQ

46

SÉCURITÉ

CTC Vidéo Inc.

Tél.: (514) 727-0505

Sans frais: 1 888-837-0505

- Alarme intrusion
- Intercom
- Caméra de surveillance
- Caméra cachée

47

SERRURIER

Groupe Sécurité Robillard Inc91 Beaubien E., Montreal T.: 514-279-7317
commande@grouperobillard.com

- Serrurier - service 24h sur 24
- Centre de service Medeco et Abloy
- Installation de camera de surveillance
- Intercom, système d'accès
- Installation et réparation de produits électronique
- Entretien et réparation de porte et cadrage d'acier

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

48

TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télé.: (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

49

VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142

elementair@videotron.ca
www.elementair.ca

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits
- Spécialiste des sècheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air

TIGHTENING OF THE RULES surrounding private homes for the elderly

Me Lapointe

Holding a private residence for seniors has certain requirements. On the one hand, the law requires you to be certified from the moment you want to provide services and housing to elderly customers. This certification is done through the Agency for Health and Social Services. The latter has a supporting role in this process. The law strictly prohibits the operation of a collective residential facility for the elderly without certification, or suggesting that it is authorized to operate such a residence. Some words and expressions are thus reserved for those who legally operate this type of residence.

On the other hand, the rules concerning the lease of a dwelling under the Civil Code of Quebec continue to apply.

People who operate a private residence for seniors saw the rules tighten in 2012 from Bill No. 16, an Act to amend various legislative provisions concerning health and social services in order, in particular, to tighten up the certification process for private seniors' residences. The Act respecting health services and social services provides in its Section 346.0.1, that the definition of a private residence

for seniors, is as follows:

"For the purposes of this Act, a private seniors' residence is all or part of a congregate residential facility occupied or designed to be occupied mainly by persons 65 years of age or over; in addition to leasing rooms or apartments, the operator of the residence offers various services included in at least two of the following categories of services, defined by regulation: meal services, personal assistance services, nursing care services, domestic help services, security services or recreation services. The cost of those services may be included in the rent or paid in another manner."

It is expected that the services which are mentioned are defined by regulation. The new regulation on certification criteria for private residences for seniors, the Regulation on the conditions for obtaining a certificate of compliance and standards for operating a private seniors' residence (hereafter: Regulations on certification), entered into force for most of it on March 13, 2013. This regulation provides definitions of services required to be certified and belong to one or another of the categories of a private seniors' residence whose services are intended either for independent seniors, or semi-independent

seniors. It also significantly tightens the way to keep a private residence for seniors, the staff qualifications, the safety rules, which certainly will lead to significant costs for operators.

Indeed, it is clear according to the Agency for Health and Social Services that the distinction is no longer depending on the degree of autonomy of a person, but rather on the services offered by the operator. Depending on the services offered, the Regulation on certification will determine whether it concerns services for independent or semi-autonomous seniors. This will have an impact on certain standards to be met, i.e. the minimum number of people required to be present at all times to monitor. It is the range of services that is evidence of the category to which the residence belongs and not the degree of autonomy of the people who live there. It should be noted that the services provided indirectly by a subcontractor of the operator are considered to be provided by the operator itself.

Under the Regulations on certification, private residences for seniors with services for independent seniors must provide at least two classes of service from the following: meal services, home help services, security services, recreation services. ☑

Suite de la page couverture

INSPECTEUR Ville Montreal

Le jour de l'inspection, si jamais votre locataire refuse l'accès à son logement, l'inspecteur a-t-il le droit de forcer la serrure? Il s'avère que dans une telle situation, l'inspecteur peut convenir à appliquer cette méthode,

et il sera alors accompagné du propriétaire mais également d'un agent de la paix. En tant que propriétaire, vous allez devoir répondre par la suite du paiement de votre remplacement de serrure. Dans les cas encore plus coriaces où l'accès est refusé malgré le bris de serrure, le dernier recours pour inspecter le logement serait d'intenter des procédures judiciaires.

Cependant, soyez sans crainte. Les situations où l'on procède bel et

bien à un bris de serrure sont très rares. Dans la très grande majorité des cas, l'inspection se fait sans conflit et exceptionnelles sont les situations qui se rendent jusqu'aux tribunaux. Rappelez-vous également qu'un avis vous est envoyé avant la visite, et que si jamais vous ne pouvez pas vous présenter à une date précise pour une raison légitime, vous pouvez demander de retarder de quelque peu votre rendez-vous sans le refuser toutefois. ☑

Suite de la page 5

Le stationnement : comment attribuer des places et bien gérer la situation avec les locataires

Comme l'expliquait la Cour du Québec dans Société 3505 Ste-Famille Inc. c. Marcelle Langlois Société 3505 Ste-Famille inc. c. Langlois (2005 J.L. 182 à 188), cité dans Ducharme c. Caria (2012 QCRDL 16542), « l'espace de stationnement peut avoir une importance variable, selon la localisation de l'immeuble et la situation objective ou subjective du locataire. Le Tribunal ne croit pas qu'il existe des règles géné-

rales à cet égard; chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué lors des circonstances factuelles prévalant lors de chaque demande de modification. » (par. 20). Nous sommes donc d'avis qu'en tant que propriétaire, vous avez la possibilité d'attribuer des places de stationnement par la suite puisque rarement n'indique-t-on celles-ci au bail.

À titre informatif, qu'arrive-t-il alors si un locataire indique qu'il y a eu entente verbale quant à l'assignation précise d'une place? La Régie du logement, dans Bisailon c. Immeuble Summit Ridgewood inc. (2012 QCRDL

23323), explique que ce sera à ce locataire de faire état d'une preuve prépondérante à l'effet qu'il y a eu entente sur l'attribution d'un espace de stationnement précis, alors que dans cette cause il s'agit de l'espace # 37. Comme Madame n'a pas fait cette preuve, on conclut qu'elle n'aura pas droit à ce lot en particulier et que le propriétaire a donc le droit de l'évincer de cet espace.

Ainsi, chers propriétaires, le droit vous revient d'attribuer les espaces de stationnement comme bon vous semble entre les locataires qui y ont accès d'après leurs baux. ☑

PRO-SEC 20 ans d'expérience
 Pour un service personnalisé et des résultats inégalés
 Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais 514 725-7747
 Résidentiel • Commercial 450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord pro-sec.ca

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

APH CABINETS
 Le manufacturier d'armoires de cuisines, de salles de bain et de meubles commerciaux

Les spécialistes pour les armoires et comptoirs de cuisine pour les immeubles locatifs
MEILLEUR PRIX GARANTI !

857, Notre-Dame
 St-Chrysostome, Québec J0S 1R0
 450-826-0044 • 514-886-7574
mhaphcabinets@gmail.com • www.aphcabinets.com

viacapitale
 Via Capitale Banlieue Est COOP
 Agence immobilière Franchisé autonome et indépendant du réseau immobilier Via Capitale, franchiséur
 544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8
 bur.: 450.582.0022 Fax.: 450.582.0027

Ma passion c'est l'immobilier!
 Vous aider c'est ma fierté!

Gosselin Claire-Hélène Courtier immobilier
 514.704.8904
Clairehelenegosselin@videotron.ca

QSC cEntris.ca

COUVERTURES LACHENAIE INC.
 FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

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

ESTIMATION GRATUITE!

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

450 966-6166
info@couvertureslachenaie.com

MONTREAL ECO-PELOUSE
 Traitements écologiques

Traitements écologiques de pelouses
 Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées
 Aération des sols & ensemencements - Entretien de terrain commercial
 Services paysagers - Contrôle des vers blancs
 Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

www.eco-pelouse.ca
 1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2
 Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767
info@eco-pelouse.ca

ACAF-CAFA & DJ George Alvanos
 présentent - present

Samedi 16 novembre 12:00 à 16:00
 Saturday November 16, from 12 a.m. to 4 p.m.

BANQUET-BÉNÉFICE 2013
 SOUTENIR LA RECHERCHE SUR L'ATAXIE - TO SUPPORT RESEARCH ON ATAXIA

Repas gastronomique, musique, prix de présence
 Gourmet Meal, Music, Prizes

Centre de congrès Palace Convention Center
 1717, boul. Le Corbusier, Laval

Billet : 69\$ pour un, 119\$ pour deux. Achetez par téléphone ou en ligne.
 Ticket: \$69 for one, \$119 for two. Buy by phone or on line.
 514-321-8684 | www.lacaf.org



MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**
 APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
 Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

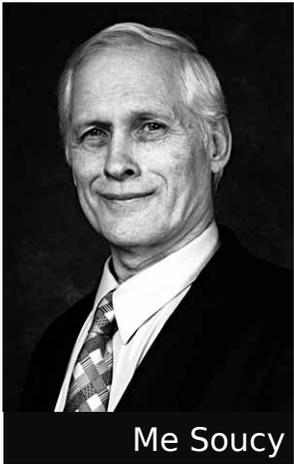
10 ans GARANTIE

COUVREUR CSG INC.

APCHA ASSOCIATION PROVINCIALE DES COUVREURS ET MANUTENTIONS DU QUÉBEC INC.
 CARLISLE'S SURE-WELD.

514.239.2667
 ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APO



Me Soucy

LA RÉGIE ANNULE DEUX BAUX SIGNÉS EN FRAUDE DES DROITS DU LOCATEUR

The Régie cancels two leases signed in fraud of the rights of the lessor

de 48 heures et un bref d'expulsion en vertu de l'article 565.2 du code de procédure civile.

Le 26 juillet 2012, Immeuble D.U.B. inc. se voyait transmettre une lettre de contestation du bref d'expulsion par une avocate qui prétendait défendre le droit au maintien dans les lieux de prétendus locataires aux unités 48 et 50.

Les deux baux pour les unités 48 et 50 ont été consentis par Mlle Apelawa le 1er décembre 2010, soit avant d'être devenue propriétaire de l'immeuble, le 20 janvier 2011. Ces baux auraient dû être consentis par Immeuble D.U.B. inc. qui était le propriétaire au 1er décembre 2010.

De plus, le loyer total accordé (800\$ + 600\$ = 1 400\$) pour les deux unités est nettement insuffisant pour couvrir le montant total servant à payer les deux hypothèques sur l'immeuble.

Le prétendu bail du numéro 48 a été consenti par Apelawa à son frère, du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2013 au montant de 600\$ par mois. Le frère n'a jamais payé son loyer et il devait au moment de l'audience 8400\$.

Le bail du numéro 50 a été consenti par Apelawa à sa mère, du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2013 au montant mensuel de 800\$. La mère n'a jamais payé son loyer et elle doit 11200\$ au moment de l'audience.

Conclusion de la Régie du logement

Le tribunal constate que les baux convenus par la débitrice hypothécaire, Apelawa, l'ont été alors que cette dernière n'était plus propriétaire de l'immeuble et n'avait pas la qualité pour agir.

Le tribunal est d'opinion que la conclusion des baux pour des loyers de 1 400\$ considérant l'évaluation produite par un expert et non contredite d'un loyer à une juste valeur locative de 2 040\$, constitue une entente déraisonnable alors qu'une deuxième hypothèque est exigible dans les trois mois de sa conclusion.

La Régie se prononce finalement:

«Aussi, le tribunal est-il en l'instance, non seulement convaincu que les baux convenus pour un loyer aussi bas que 1 400\$ diminue significativement la valeur du bien hypothéqué, mais il est également convaincu que celui qui a consenti de telles conditions aux locataires ne pouvait agir en connaissance de cause du tort causé à son créancier.

En conséquence de ce qui précède, le tribunal conclut que les baux sont inopposables au locateur et que tous les occupants doivent quitter la maison louée. Au surplus, le tribunal est

d'opinion que le bail est nul puisque consenti par une personne qui n'avait pas la qualité pour agir.

Les locataires doivent payer le loyer réclamé, la somme de 32 640 \$ est basée sur une évaluation d'un loyer à la juste valeur marchande établie. »

De plus, le recours du créancier hypothécaire, Immeuble D.U.B. inc. est basé sur l'article 1631 du code civil du Québec: «Art. 1631 Le créancier, s'il subit un préjudice peut faire déclarer inopposable à son égard l'acte juridique que fait son débiteur en fraude de ses droits, notamment l'acte par lequel il se rend ou cherche à se rendre insolvable ou accorde, alors qu'il est insolvable, une préférence à un autre créancier.»

The Plaintiff, Immeuble D.U.B. Inc., seeks to terminate the lease and evict the tenants, recovery of the rent (\$ 8,400) in File No. 28 130 103 014 G. The landlady of Immeuble D.U.B. Inc. also requests to terminate the lease and evict the tenant, the recovery of rent (\$ 11 200) in File No. 28 130 103 015 G. The two cases were heard at the same hearing.

Immeuble D.U.B. Inc., the landlady is the owner of a residential building located at 48-50, Place du Havre in Bois-des-Filions, consisting of a one-family unit, civic number 50, and a bachelor's, street number 48.

THE FACTS

On 16 April 2010, Immeuble D.U.B. Inc. granted a lease to Mr. and Mrs. Mwindu for the period 1 July 2010 to 31 May 2011 at a monthly rent of 2040 \$ per month for the two units, 48 and 50.

The landlady of Immeuble D.U.B., sells in January 2011, the building to the tenants' daughter named Apelawa. On January 11, the daughter Apelawa signed a first mortgage from 3095-7252 Québec Inc. on the building, for the amount of \$200,000,00 and payments of \$2166,67 per month. On January 20, Apelawa signed a second mortgage with the landlady of Immeuble DUB Inc. under the deed of sale to the amount of \$ 135,710 to be repaid no later than on April 17, 2011, i.e. roughly three months after the sale.

Since July 1, 2011, the daughter Apelawa was in failure to pay her two mortgage lenders. On December 22, 2011, in order to be able to become senior mortgagee and repossess the building by payment, Immeuble D.U.B. Inc. had to make a subrogation to the rights of the lending company 3095-7252 Québec Inc.

On June 27, 2012, Immeuble D.U.B.

Inc. obtained a judgment in forced surrender of the property and in eviction of the daughter Apelawa and all the occupants of the building. On July 24, 2012, Immeuble D.U.B. Inc. gave to the daughter Apelawa and the other occupants of the building a notice of eviction within 48 hours and a brief expulsion under Section 565.2 of the Code of Civil Procedure.

On July 26, 2012, Immeuble D.U.B. Inc. saw itself sent a dispute letter of the writ of eviction by a lady lawyer who claimed to defend the right to security of tenure of the so-called tenants to units 48 and 50.

The two leases for units 48 and 50 were signed by Miss Apelawa on 1 December 2010, i.e. before becoming owner of the property on January 20, 2011. These leases should have been granted by Immeuble D.U.B. Inc. who owned the property on the 1st of December 2010.

In addition, the total rent paid (\$800 + \$600 = \$1,400) for both units is clearly insufficient to cover the total amount used to pay the two mortgages on the property.

The alleged lease of number 48 was made by Apelawa to her brother, from 1 December 2010 to 30 November 2013, at \$600 per month. The brother never paid his rent and he owed at the time of the hearing \$8400.

The lease of number 50 was made by Apelawa to her mother, from 1 December 2010 to 30 November 2013, for the monthly amount of \$800. The mother has never paid her rent and owes \$11200 at the time of the hearing.

Conclusion of the Régie du logement

The Court finds that the leases agreed to by the mortgagor, Apelawa, have been so when she was no longer the owner of the building and had no standing to act.

The Court is of the opinion that the conclusion of the leases for the rents of \$1400 considering the evaluation prepared by an expert and un-contradicted of a rent to a fair rental value of \$2,040, is an unreasonable agreement when a second mortgage is due within three months of its conclusion.

The Régie finally states:

"Also, as the Court is, in this instance, not only convinced that the leases agreed upon at a rent as low as \$ 1400 significantly decrease the value of the mortgaged property, but it is also convinced that whoever made these conditions to the tenants could not act knowingly of the harm caused to her creditor.

La demanderesse Immeuble D.U.B. Inc. demande la résiliation du bail et l'éviction des locataires, le recouvrement du loyer (8400\$) dans le dossier no28130103014

G. La locatrice Immeuble D.U.B. inc. demande aussi la résiliation du bail et l'éviction du locataire, le recouvrement du loyer (11200\$) dans le dossier no 28 130103015 G. Les deux dossiers ont été entendus lors de la même audience.

Immeuble D.U.B. inc., la locatrice est propriétaire d'un immeuble résidentiel situé au 48-50 Place du Havre à Bois-des-Filions, constitué d'une unité unifamiliale numéro civique 50 et d'une garçonnière, numéro civique 48.

LES FAITS

Le 16 avril 2010, Immeuble D.U.B. inc. consent un bail à Madame et Monsieur Mwindu pour la période du 1er juillet 2010 au 31 mai 2011 au loyer mensuel de 2 040\$ par mois pour les deux unités, 48 et 50.

La locatrice, Immeuble D.U.B. vend en janvier 2011, l'immeuble à la fille des locataires nommée Apelawa. Le 11 janvier, la fille Apelawa souscrit une première hypothèque de 3095-7252 Québec Inc. sur l'immeuble, au montant de 200 000,00\$ et des paiements de 2 166, 67\$ par mois. Le 20 janvier, Apelawa souscrit une deuxième hypothèque auprès de la locatrice Immeuble D.U.B. Inc. dans le cadre de l'acte de vente au montant de 135 710\$ devant être remboursée au plus tard le 17 avril 2011, soit à peu près trois mois après la vente.

Depuis, le 1er juillet 2011, la fille Apelawa était en défaut de payer ses deux prêteurs hypothécaires. Le 22 décembre 2011, afin de pouvoir devenir créancière hypothécaire de premier rang et reprendre l'immeuble en paiement, Immeuble D.U.B. Inc. a dû procéder à une subrogation dans les droits de la société prêteuse 3095-7252 Québec Inc.

Le 27 juin 2012, Immeuble D.U.B. inc. a obtenu un jugement en délaissement forcé de l'immeuble et en expulsion de la fille Apelawa et de tous les occupants de l'immeuble. Le 24 juillet 2012, Immeuble D.U.B. inc. a signifié à la fille Apelawa et aux autres occupants de l'immeuble un préavis d'expulsion

Continued next page

Suite de la page couverture

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR sur la visite d'un inspecteur de la Régie du bâtiment

Pour tout ce qui se rapporte à la vérification de la sécurité des occupants du logement en conformité au Code de sécurité il s'agit d'obligations techniques.

Par contre, dans les cas où on procède à d'importantes constructions dans un bâtiment, un inspecteur pourrait vérifier si une déclaration d'immeuble a bien été complétée et si les travaux sur le chantier sont conformes, et il s'agirait alors d'obligations administratives.

Rappelons également qu'à la suite d'une visite, si certains éléments ne respectent pas le Code de sécurité, un inspecteur attribuerait au propriétaire un avis de correction. Lorsqu'il s'affairerait à vérifier le respect d'un tel avis, il s'agirait encore là d'une obligation administrative.

Quelles sont les formalités respectées par l'inspecteur avant de procéder à la visite d'un logement?

Les inspecteurs de la Régie du bâtiment vont généralement se présenter pour faire une visite dans trois types de situations. Premièrement, ils vont procéder à une visite à la suite de la réception par la Régie du bâtiment d'une plainte à propos du logement concerné. Essentiellement, la plainte peut être émise par toute personne, que ce soit le voisin, le locataire ou le propriétaire lui-même qui est préoccupé par l'état d'un de ses logements.

Ainsi, dès la réception de la plainte par la Régie du logement, plainte qui se situe souvent autour d'une question de sécurité, l'inspecteur du bâtiment se dépêche sur place.

Dans un deuxième cas, la Régie du bâtiment peut décider d'envoyer de son propre chef un inspecteur pour vérifier l'état des autres immeubles d'un propriétaire à la suite d'une évaluation dans un immeuble vérifié pour cause de plainte. En effet, si, par exemple, la Régie obtient une plainte pour un immeuble A et, à la suite de l'inspection, remarque qu'il y a non-conformité aux dispositions législatives applicables, et ce, à plusieurs niveaux, la Régie du bâtiment pourrait prévoir de visiter les autres bâtiments de ce propriétaire afin de vérifier si ceux-ci sont conformes ou non.

Finalement, des inspecteurs de la Régie sont souvent envoyés pour faire des opérations en blocs de certains types de bâtiments. Par exemple, il peut y avoir une série de vérification dans les résidences de personnes âgées, ou encore dans des immeubles dont l'eau pourrait être contaminée par la légionellose. Toutefois, il appert que la situation la plus fréquemment répertoriée durant laquelle une inspection est faite est la première, c'est-à-dire à la suite d'une plainte émise à la Régie pour tout ce qui touche à la sécurité des habitants d'un immeuble donné.

Un inspecteur a-t-il besoin d'un mandat pour procéder à une inspection?

Un inspecteur n'a pas besoin d'un

mandat pour procéder à toute visite comme la Loi sur le bâtiment confère tous les pouvoirs à la Régie du bâtiment mais il respecte un protocole établi avant de procéder à une vérification. La Loi sur le bâtiment ne confère aucun délai pour prévenir un locataire ou un propriétaire d'une visite imminente. En règle générale, un inspecteur va contacter le propriétaire ou son représentant pour lui expliquer qu'il aimerait obtenir un rendez-vous afin d'accéder à un de ses logements. Si le propriétaire explique qu'il a besoin d'un délai de deux jours avant de pouvoir procéder, par exemple car il doit réussir à contacter le locataire, la Régie du bâtiment accorde normalement ce délai sans problème.

Qu'arrive-t-il si le locataire ou le propriétaire refuse de donner accès à l'inspecteur?

Tout d'abord, il est important de savoir qu'un inspecteur de la Régie du bâtiment n'a pas les pouvoirs pour briser la serrure et entrer dans un logement et la Régie n'a jamais procéder de telle manière dans un cas de refus. Il est évident par contre que dans une situation de danger imminent, par exemple à la suite de la réception d'une plainte à l'effet d'une fuite de gaz chez un locataire ou bien à l'effet de présence de fumée dans un couloir d'un immeuble, par exemple, la Régie dépêche un de ses inspecteurs avec des policiers ou des pompiers pour s'assurer de la sécurité des résidents. À ce moment-là, il est évident que la serrure pourra être forcée pour accéder au logement.

Or, dans un cas où la Régie émet plusieurs tentatives pour inspecter un logement mais que le locataire est de mauvaise foi et refuse l'accès, par exemple, en ne se présentant pas à plusieurs rendez-vous fixés, l'inspecteur de la Régie va pouvoir se présenter avec un policier. Ce dernier agira à titre de témoin pour confirmer et attester qu'il y a un refus injustifié du locataire ou du propriétaire à donner accès au logement. À la suite de cette étape, la Régie du bâtiment pourra poursuivre le locataire ou le propriétaire pour entrave. La décision qui découlera du jugement sera par la suite obligatoire,

et si l'inspection est ordonnée, l'inspecteur pourra visiter les lieux sans problème par la suite.

Si un immeuble se qualifie pour une inspection à la Municipalité mais aussi à la Régie du bâtiment, qu'arrive-t-il?

Il existe une très grande collaboration entre toute municipalité et la Régie du bâtiment. De manière générale, quand il faut visiter un immeuble qui se qualifie pour la Régie, la municipalité préfère que tel soit le cas. Si par exemple la plainte est logée à la Régie et que celle-ci a compétence pour inspecter le logement, l'inspecteur de la Régie va procéder à la visite mais va souvent contacter la ville concernée pour expliquer la situation et faire un compte-rendu de ses conclusions. Si la plainte est par contre logée à la municipalité pour un logement qui se qualifie également sous la Régie du bâtiment, selon la municipalité concernée et de ses procédures, soit elle va envoyer ses propres inspecteurs ou bien elle pourra transférer la plainte à la Régie du bâtiment.

En tant que propriétaire d'un immeuble qui tombe sous la compétence de la Régie du bâtiment, comment vous assurez de la conformité et du respect de toutes vos obligations comme prescrites par la loi?

Le Code de sécurité, qui s'apparente à la Loi sur le bâtiment, est entré en vigueur le 18 mars dernier. Il contient d'innombrables informations sur vos obligations en tant que propriétaire à propos de toutes les mesures de sécurité. Notez qu'en tant que propriétaire, vous avez un certain délai pour vous conformer à chacune d'elle, comme il est expliqué dans le Code de sécurité. Afin de pouvoir vous orienter et vous assurer de respecter toutes les obligations et tous les délais afférents, la Régie du bâtiment a créé un outil fort intéressant, soit ce qu'elle intitule le «Parcours web» que vous trouverez à l'adresse suivant: www.rbq.gouv.qc.ca/securite. On vous y posera une série de questions afin de vous donner à la toute fin une liste des obligations et des délais précis à respecter et ce, d'une manière personnalisée en tenant compte des caractéristiques particulières de votre immeuble. ☑



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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.

Continued from previous page

As a result of the foregoing, the Court concludes that the leases are unenforceable to the landlord and that all the occupants must leave the rented house. Moreover, the Court is of the opinion that the lease is void because made by a person who had no standing.

The tenants must pay the rent requested, the sum of \$ 32 640 is based on an assessment of the rent at a fair market value determined."

In addition, the appeal of the mort-

gagee, Immeuble D.U.B. Inc. is based on Section 1631 of the Civil Code of Quebec:

"Section 1631 A creditor who suffers prejudice through a juridical act made by his debtor in fraud of his rights, in particular an act by which he renders or seeks to render himself insolvent, or by which, being insolvent, he grants preference to another creditor may obtain a declaration that the act may not be set up against him." ☑

Un précieux outil pour les propriétaires d'immeubles !

Quand on est propriétaire d'immeubles, rien de plus fantastique que de pouvoir compter sur un concierge pour régler rapidement les petits tracas, effectuer l'entretien régulier ou superviser des plus gros travaux ! Mais qu'arrive-t-il lorsqu'il faut changer rapidement la toilette, acheter le gallon de peinture manquant ou payer le vitrier pour le remplacement d'une vitre en urgence ? Bien souvent, le propriétaire va quitter son boulot en catastrophe afin de régler la facture. Pourtant, s'il avait doté le concierge d'une carte pour la gestion de l'immeuble, la situation aurait été tout autre !

Avoir l'esprit en paix ! Voilà ce qui résume en peu de mots les bienfaits de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins* pour les propriétaires d'immeuble. Surtout si l'on considère que la carte comporte entre autres avantages une assurance dégagement de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ en cas de dépenses non autorisées. Concrètement, cela signifie que si votre employé utilise la carte de votre entreprise pour des dépenses personnelles, vous n'êtes pas tenu de payer. L'assurance vous remboursera et effectuera le recouvrement auprès de l'employé. Bien évidemment, l'assurance ne couvre pas les actionnaires de l'entreprise !

1%
DE REMISE EN ARGENT
SUR LES ACHATS
PORTÉS À VOTRE CARTE

1 % de remise en argent

Parmi les avantages de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, vous obtenez 1 % de remise en argent sur tous les achats effectués avec la ou les cartes de votre entreprise. La remise en argent est appliquée sous forme de crédit au compte une fois par année, à la date anniversaire de l'ouverture du compte. La remise est donc calculée sur la base d'une année d'opération et non d'une année civile. Quant au versement annuel, tout se fait de façon automatique... pas besoin d'appeler, de convertir, calculer ou remplir des formulaires. La remise est versée sur l'ensemble des achats annuels excédant 12 000 \$, et ce, jusqu'à concurrence de 750 000 \$. Les entreprises peuvent donc obtenir jusqu'à 7 380 \$ de remise en argent par année !

Plus qu'une carte... un outil de gestion

En dotant votre concierge d'une carte de crédit au nom de votre entreprise, vous économisez temps et argent en simplifiant le processus de paiement des matériaux et autres dépenses pour la gestion de vos immeubles. Pourquoi retarder l'exécution de certains travaux parce qu'on attend que vous passiez pour payer les matériaux ? Pourquoi augmenter votre charge de stress, courir sur votre heure de dîner ou après le travail pour aller payer alors que votre concierge aurait pu régler le tout s'il avait eu une carte ? Surtout qu'en cas d'utilisation non autorisée, vous bénéficiez gratuitement de l'assurance dégagement de responsabilité !

Vous pouvez également éliminer bon nombre de chèques en réglant les fournisseurs par carte. Les services de téléphone, cellulaire, Internet, papeterie, essence, achat de matériaux, rénovations, etc. peuvent tous être réglés par carte. Vous épargnez ainsi ± 2 \$ par chèque en plus de recouvrer 1 % de remise en argent sur les achats portés

à la carte. Si vous réglez ces dépenses par transfert de fonds Internet, il est également plus avantageux de les porter à votre carte en raison de la remise en argent. Le suivi des dépenses est également fort simple. À la fin du mois, vous recevez un relevé détaillé par carte ainsi qu'un relevé sommaire pour l'entreprise. Et si vous utilisez déjà AccèsD Affaires, vous pouvez suivre quotidiennement l'utilisation de la carte sans attendre le relevé mensuel. Vous pouvez également personnaliser les paramètres de chaque carte. Rien ne vous empêche de mettre une limite de 5 000 \$ sur votre carte et 500 \$ sur la carte de votre concierge par exemple. Comme il s'agit de crédit, la limite est fonction de vos états financiers !



Gérer votre bloc avec une carte; avantageux !

- Frais annuels et intérêts déductibles de l'impôt des entreprises.
- Élimine la petite caisse; donc plus nécessaire de laisser d'argent au concierge.
- Sécurité d'esprit avec l'assurance dégagement de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ par carte en cas de dépenses non autorisées.
- Tranquillité d'esprit; plus besoin de tout laisser pour aller payer des matériaux d'urgence puisque le concierge a sa carte.
- Sépare clairement les dépenses personnelles des dépenses d'affaires.
- Élimine une bonne partie des chèques, ce qui permet d'économiser environ 2 \$ de frais par chèque (frais de chéquier, traitement du chèque, timbre, etc.).
- Les factures payées par carte plutôt que par chèque octroient une remise en argent annuelle de 1 % jusqu'à concurrence de 7 380 \$ par année.
- Pas de calcul, ni de conversion de points en primes-cadeaux, la remise est versée automatiquement sous forme de crédit au compte à la date anniversaire.
- Assure au propriétaire de l'immeuble que ce soit lui qui bénéficie de l'avantage relié au paiement par carte, et non son employé !
- Évite au concierge de supporter les dépenses de l'immeuble.
- Facilite la gestion comptable mensuelle et en fin d'année : 12 relevés VISA à concilier en fin d'année plutôt que cartes personnelles, essence, chèques, petite caisse, etc.

Pour vous prévaloir de cette offre exclusive aux membres de l'APQ...

Pour pouvoir adhérer à la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, les entreprises sont normalement tenues de dépenser annuellement un minimum de 250 000 \$ sur leurs cartes. Cependant, en raison de la force du réseau de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), les membres de l'APQ peuvent désormais bénéficier de cette offre, et ce, peu importe le volume des achats annuels. Pour faire une demande de cartes *Affaires Avantages VISA Desjardins*, contactez Madame Marie-Josée Laliberté, directrice Développement des affaires Entreprises au 1 866 767-5425 ou 450 444-2851.

Offre aux membres de l'APQ

- Carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*
- Frais annuels de la carte *Affaires Avantages* : 25 \$ par carte
- Taux d'intérêt : taux préférentiel + 7 %
- Délai de grâce : 21 jours suivant la date de facturation
- Programme Économies d'*Affaires* : 1 % de remise en argent sur les achats de biens et de services réglés avec la ou les cartes *Affaires Avantages* de votre entreprise excédant 12 000 \$ jusqu'à 750 000 \$ pour une remise maximale annuelle de 7 380 \$
- Assurance dégagement de responsabilité jusqu'à 100 000 \$ par carte
- Programme d'assurances corporatives sans frais supplémentaires :
 - Assurance-vie en transporteur public 100 000 \$
 - Assurance vol retardé, refus d'embarquement, correspondance manquée (jusqu'à 500 \$)
 - Assurance bagages (jusqu'à 500 \$)
 - Assurance location de voiture (jusqu'à 45 000 \$ cad)
 - Assistance voyage
 - Billetterie à la carte VISA Desjardins pour acheter vos billets en pré vente



Marie-Josée Laliberté, MBA

Directrice Développement des affaires,
Entreprises

Vice-présidence Services de cartes Desjardins
Mouvement Desjardins

450 444-2851 ou 1 866 767-5425

marie-josée.laliberte@scd.desjardins.com