



Le fils d'un conjoint de fait peut-il bénéficier de la reprise d'un logement ?

Par Me Robert Soucy

La propriétaire demande l'autorisation de reprendre le logement habité par la locataire depuis 1993 au bénéfice du fils de son conjoint de fait. Elle est la seule et unique propriétaire de l'immeuble abritant les deux lieux loués. Il y a lieu pour la Régie d'interpréter les termes « descendants au premier degré », « parent » et « allié » employés à l'article 1957 du Code civil du Québec : « Art. 1957 Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y louer ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y louer un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

Selon les dispositions prévues aux articles 655 et ss. C.C.Q.

Livre « Des successions », nous pouvons conclure que le fils de son conjoint de fait n'est pas un descendant au premier degré ni un parent puisqu'il n'est pas uni à la locatrice par les liens du sang ou de l'adoption civile.

En ce qui concerne le terme « alliance », l'ajout de l'article 571.7 C.C.Q. dans le contexte de l'introduction de l'union civile est venue renforcer le sens juridique donné préalablement à ce terme au fil du temps, soit que l'alliance doit nécessairement découler du mariage ou de l'union civile depuis 2002.

La demande de la locatrice a donc été rejetée par la Régie du logement parce que le bénéficiaire projeté de la reprise ne fait pas partie de la liste des bénéficiaires désignés par le législateur à l'article 1957 C.C.Q., une disposition d'ordre public qui doit

recevoir une interprétation stricte. Les locateurs forment un couple

Dans un autre cas, les locateurs souhaitent reprendre un logement afin d'y faire vie commune et former une famille. Ils ont respectivement 23 et 24 ans et habitent toujours chez leurs parents.

Selon la jurisprudence, la cohabitation est un élément indicatif mais non essentiel à la vie maritale, et exiger une résidence unique et commune à titre de critère de cohabitation ne correspond pas à la réalité sociale d'aujourd'hui.

En l'espèce, les locateurs, qui se présentent comme un couple depuis plusieurs années, ont fait l'achat de l'immeuble en copropriété indivise à des fins d'habitation. Leurs vies sont intimement liées. Ils ont les projets communs et une volonté claire

Suite à la page 16

Les unités de climatisation dans les copropriétés : les points à considérer.

Air-conditioning units in co-ownerships: points to be considered.



Me Kevin Lebeau, pages 9-10

Le trouble d'un voisin qui n'est pas locataire

Nuisances caused by a neighbour who is not a tenant

Me Jean-Olivier Reed, pages 19-20



Il est possible d'obtenir la résiliation du bail malgré la faillite du locataire

It is possible to obtain the cancellation of the lease despite the tenant's bankruptcy

Me Bill Kostopoulos, page 8

Un logement insalubre de plus...

page 3

Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !

Prochaines formations APO

Le lundi 27 septembre 2010 (Montréal)
Sujet : La reprise de possession d'un logement

Le mardi 12 octobre 2010 (Québec)
Sujet : La reprise de possession d'un logement

Le mardi 19 octobre 2010 (Gatineau)
Sujet : La signature du bail et ses implications

Le lundi 25 octobre 2010 (Montréal)
Sujet : Vente et négociation

Formation sur la « Reprise de possession d'un logement »

1. Qui peut être bénéficiaire d'une reprise de logement;
2. Interdiction de reprendre pour le propriétaire d'une part indivise;
3. Le contenu de l'avis obligatoire;
4. Les délais pour l'envoi de l'avis de reprise;
5. Le délai de réponse à l'avis reçu par le locataire;
6. La demande d'autorisation à la Régie du logement;
7. Le logement équivalent empêche la reprise;
8. L'indemnité à payer au locataire;
9. Les frais de déménagement;
10. La condamnation à des dommages, suite à une reprise de mauvaise foi.



Réservation et détails au (514) 382-9670
ou sans frais au 1-888-382-9670
ou encore par courriel à reservation@apq.org

Et le gagnant est.... José Arias!

C'est le 5 Juillet qu'a eu lieu le tirage au sort parmi les participants au Concours "Chauffe-eau Efficace" de notre partenaire d'affaires **HydroSolution**. M. Martin Messier, Président de l'APQ, a procédé au tirage. Le prix était un téléviseur 19 pouces à écran plat avec lecteur DVD intégré.
Félicitations à Monsieur José Arias!

Rappelons qu'HydroSolution est une entreprise qui se spécialise dans l'installation, remplacement et la location de chauffe-eau électrique, avec service d'installation rapide sans frais additionnels pour l'installation en soirée ou en fin de semaine.



M. Martin Messier, Président de l'APQ et Michael Schmitt, représentant senior d'HydroSolution lors du tirage de la télévision avec DVD.



Manufacturier de baignoires, douches, portes et armoires à pharmacie.

MAAX
Vivez l'expérience

Fière partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Pour de plus amples renseignements, communiquer avec notre équipe des ventes :

Québec Mauricie
Sylvain Larivée
418-952-7711

Rive Sud et Estrie
Josée Kirouac
514-238-8981

Saguenay et Est du Québec
Richard Babin
418-564-6440

Rive Nord, Laval et Montréal
Hubert Doré
514-773-1753

www.maax.com

ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS SERVICES

PRODUITS ACOUSTIQUES **PN inc.**
dpn@acoustiquepn.ca
www.acoustiquepn.ca

VINACOUSTIK inc.
info@vinacoustik.com
www.vinacoustik.com

(514) 946-6299

Depuis 1955

TECHNOBRIQUE
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE

Avez-vous fait le tour de votre propriété dernièrement?
Restauration - Réparation Briques
Pierres - Joints - Murs complet - Isolation
Respect du patrimoine architectural

ESTIMATION GRATUITE

BENOÎT TURENNE
514 977-8920

RBQ# 2625-4300-31

ALPC

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

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

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres

DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE!
LES SERVICES INVESTISSEURS 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.

Un logement insalubre de plus...



Carmelino Vizza est propriétaire de logements à Montréal depuis 37 ans et membre de l'APQ depuis plusieurs années. À 73 ans, M. Vizza a connu toute sorte de problèmes avec ses locataires mais jamais à un tel point : Un de ses logements sur la rue Papineau a été abandonné dans un état d'insalubrité totale par ses locataires.

M. Vizza a contacté l'APQ afin que son histoire soit entendue et qu'elle permette de faire changer les lois. Vous constaterez en regardant les photos jointes que M. Vizza n'exagère pas par l'état d'insalubrité dans lequel se trouve son logement.

«Je ne peux pas croire qu'il y ait du monde qui vive dans de telles conditions», raconte Carmelino Vizza, qui loue quelques logements depuis son arrivée à Montréal il y a de ça plusieurs années.

Lorsqu'il est entré dans ce logement qu'il louait depuis deux ans à un couple ayant un enfant, après avoir vu de l'eau ruisseler dans le sous-sol de l'immeuble, il n'en croyait pas ses yeux. La cuisine était sale et noircie de moisissures. Récemment immigrée au Québec, la famille y faisait sa lessive manuellement c'est pourquoi l'eau s'écoulait jusqu'au sous-sol.

Le logement est à refaire au complet car toutes les pièces sont infestées par la moisissure. «Je suis intervenu comme j'ai pu pour leur faire réaliser ce qu'ils faisaient, car il y avait un jeune enfant qui vivait avec eux», raconte M. Vizza. Il va sans dire que les relations sont vite devenues tendues, forçant M. Vizza à entreprendre tous les recours juridiques possibles pour expulser les locataires et ainsi diminuer les dommages.

En effet, on dénonce souvent dans les médias les propriétaires comme étant de mauvais propriétaires qui laissent les infestations parasitaires se propager, mais qu'en est-il quand c'est un locataire qui endommage le logement ? Les dommages pour ce petit logement s'élèveront sans doute au-delà de 10 000,00 \$.

«C'est comme dans tout, dit-il, il y a des bons et des mauvais propriétaires et locataires. Le problème, ajoute-t-il, c'est que si les locataires ont maintenant des recours contre les mauvais propriétaires, il est extrêmement difficile pour un propriétaire de se départir d'un locataire qui rend son logement insalubre.»

Selon M. Vizza la Régie du logement l'a référé au service d'inspection de la Ville en leur demandant de venir constater l'insalubrité des lieux. M. Vizza a porté plainte à l'arrondissement de Villeray/Saint-Michel/

Parc-Extension en août 2009 pour finalement recevoir la visite d'un inspecteur en juin... Trop tard, les locataires ont filé à l'anglaise le mois dernier, en laissant le logement dans cette condition, mais en payant leur loyer.

Carmelino Vizza estime que ce genre de situation ne se présenterait pas si les propriétaires pouvaient demander à leurs locataires un dépôt de sécurité d'un mois de loyer au moment de signer le bail. C'est cette position que l'APQ revendique depuis de nombreuses années. M. Vizza est malheureusement un triste exemple d'un manque de conscience des locataires.

L'APQ tient à remercier M. Vizza de sa collaboration, nous avons besoin de propriétaires disposés à parler aux médias afin de permettre que notre message soit transmis. En effet, plusieurs médias se sont saisis de cette histoire permettant de faire avancer un peu plus ce dossier.



- » Enveloppe extérieure (briques, pierres, restauration et autres)
- » Menuiserie extérieure (balcons, fenêtres, descente de sous-sol et autres)
- » Démolition de hangars

450.928.2329
WWW.ENTREPRISESCAM.COM

Les Finitions de l'Est

9179-8017 Québec inc.
RBQ : 8346-0071-54
Membre de l'APCHQ

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ET SPÉCIALISÉ

LA COMPAGNIE **LES FINITIONS DE L'EST** EST SPÉCIALISÉE EN RÉNOVATION ET EN ADAPTATION.

Nous installons des articles sécuritaires qui sont subventionnés par différents programmes gouvernementaux tel que de l'adaptation de logement pour les aînés et les personnes en perte d'autonomie. Ceci augmentera la valeur de vos logements et par la même occasion les sécurisera.

Il n'y a aucun investissement pour les propriétaires et les locataires.

Nous installons des produits de 1ère qualité avec les garanties adéquates.

Nous faisons des rénovations de tout genre, selon vos besoins. (avantage spécial pour les membres). Nos travaux sont garantis et professionnels.

Vous pouvez nous téléphoner en cas d'urgence 7 jours par semaine.

N'hésitez pas à nous contacter et il nous fera plaisir de vous rencontrer.

Nicolas Ferland, propriétaire

291 Boul. Iberville, Repentigny, Qc J6A 2A4
Téléphone : 450-654-3308 Cellulaire : 514-269-5540
Télécopieur : 450-654-4185
www.lesfinitionsdelest.com



Les Entreprises
Cam Construction inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
20 ANS D'EXPÉRIENCE!

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Afin de soutenir l'importance de payer le loyer le premier jour de chaque mois l'APQ lance une campagne de sensibilisation et récompensera un des locataires inscrit qui aura payé son loyer le premier jour du mois durant l'année qui s'en vient.

Inspirée par vos demandes, nous remettrons un voyage d'une semaine pour deux personnes à l'un des locataires participant à la campagne de sensibilisation.

Something new from the APQ

In order to emphasize to tenants the importance of paying their rent on the first day of each month, the APQ is launching a public awareness campaign and will reward one tenant who will have paid his rent on the first day of every month during the coming year.

Inspired by your requests, we will award a one week trip for two people to one of the tenants taking part in the public awareness campaign.

Landlords will be able to register their tenants in the contest or the tenant will be able to register themselves directly, and we will compile the names of all the registered tenants who will have paid the rent on the date required by their lease, that is to say on the first day of the month in the majority of the cases.

Envoyer un courriel à jepaiemonloyer@apq.org avec les informations suivantes / Send an email to jepaiemonloyer@apq.org with the following information:

Nom du locataire / Name of the tenant

Adresse / Address

Numéro de téléphone / Telephone number

Courriel du locataire / Email of the tenant

Nom du propriétaire / Name of the landlord

Adresse du propriétaire / Address of the owner

Téléphone du propriétaire / Telephone of the owner

Courriel du propriétaire / Email of the owner

L'APQ va de l'avant avec une nouvelle approche

En effet, le propriétaire pourra inscrire ses locataires au concours ou le locataire pourra s'inscrire lui-même, et nous recueillerons le nom des locataires qui se seront acquittés du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas.

La période de participation s'étendra du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2011, durant cette période le locataire qui aura payé son loyer court la chance de gagner le cadeau de remerciement. «Concours APQ : Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud !»

Méritez la chance de gagner une semaine pour deux personnes à Cuba lorsque vous payez votre loyer le 1er jour de chaque mois !

Afin de remercier les locataires qui paie leur loyer à temps,

l'APQ remettra un prix d'une semaine dans le sud au gagnant concours "Concours APQ : Je paie mon loyer le premier".

Pour participer le locataire ou son propriétaire doivent s'inscrire en envoyant un courriel à jepaiemonloyer@apq.org avec les informations décrites en bas de la page :

Qui peut être admissible :

- Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1er de chaque mois sont admissible à ce concours. (12 mois consécutifs) Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1er du mois durant 12 mois. (Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).

- Si en cours d'année le locataire déménage, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours

of each month during the twelve consecutive months of the contest period are eligible to participate in the contest.

- A drawing coupon will be given to the tenant who paid his rent on the 1st of the month during 12 months. (This will be verified with the landlord).

- If during the year the tenant moves, the tenant will be able to continue his participation in the contest with the new landlord.

The drawing of the winner will be carried out on December 15, 2011. The contest allows the winner to enjoy one week club package (approximate value of 2000\$).

Rules: No purchase necessary. Only one prize will be allotted. The date and the location of the trip are at the discretion of the APQ. All the coupons of participation will have to be received at 8350 St-Laurent, Montreal Quebec H2P 2M3, at the latest on December 10th, 2011. The winner will be announced in the newspaper Le Propriétaire. The winner must claim his/her prize within 180 days following the drawing date. The employees of the Association of Quebec Landlords, its representatives, its agents and the people with whom they reside are ineligible to take part in the contest.

avec le nouveau propriétaire.

Le tirage du gagnant sera effectué le 15 décembre 2011. Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

Règlements : Aucun achat requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ. Tous les coupons de participation devront être reçus au 8350 St-Laurent, Montréal Québec H2P 2M3 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage. Les employés de l'Association des propriétaires du Québec, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.

Volume 26, numéro 9
Septembre 2010

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

LE PROPRIETAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Qc) H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Communiqué de presse**L'APQ croit que le dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires sur l'impact de leurs comportements négatifs.**

Actuellement, le Code civil du Québec ne permet pas de demander un dépôt de garantie. Cette situation a pour conséquence de favoriser l'insouciance des locataires au moment du départ du logement.

« L'absence du dépôt de garantie démontre un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire. » selon Martin Messier, président de l'APQ.

« Sans le dépôt de garantie, certains locataires font preuve de négligence, ou même de mauvaise volonté, dans l'entretien du logement. Certains locataires quittent même avec les poignées d'armoires et le siège de toilette. »

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.

L'APQ recommande que des modifications législatives permettent aux propriétaires d'obtenir un dépôt de garantie.

Le gouvernement a fait la sourde oreille aux revendications de l'APQ demandant le dépôt de garantie depuis plusieurs années, cette situation a assez duré. Le gouvernement semble préoccupé par l'éventuelle lourdeur administrative des débats qui seront possiblement liée à la gestion des réclamations au départ du locataire. L'APQ tient à rappeler à ce sujet que la Régie du Logement pourra décider du bien fondé des prétentions tant du locataire que du propriétaire.

Comparatif des autres Provinces du Canada

Ontario : on peut exiger le dépôt du dernier mois de loyer

Alberta: le dépôt d'un mois de loyer dans un compte en fiducie

Saskatchewan: 1 mois de loyer jusqu'à 7 jours après le départ du locataire

Colombie-Britannique : le dépôt de garantie maximal correspond à la moitié du loyer mensuel

Ile du Prince Édouard : Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser un montant équivalant à une semaine de loyer pour une location à la semaine et à un mois de loyer pour les autres types de location

Manitoba : Un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois peut être perçu par le propriétaire

Nouveau Brunswick : Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer est permis

Nouvelle Écosse : Le dépôt de garantie ne peut excéder un demi-mois de loyer. Le propriétaire doit le déposer dans un compte en fiducie

Immeubles à logements



suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
 - renouvellement de bail et indexation du loyer,
 - impôts fonciers et avis aux locataires,
 - meubles et services inclus, etc.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme :
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.



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



HOPem
www.hopem.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Courtier à escompte
- Plus de 20 ans d'expérience
- Des rendements projetés de 15, 20, 30% et plus
- Plus de 150 millions \$ et d'opportunités en immobilier à revenus
- Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 1 à 500 logements
- Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux



BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Courtier immobilier agréé

Pour acheter ou vendre, contactez-nous !

Montréal:	Québec:	Sans frais:
514.956.8788	418.871.0088	1.877.591.0088



Sylvain Ross et son équipe
DES GENS DE RIGUEUR ET D'EXPERTISE RECONNUE
FAITES AFFAIRE AVEC DES GAGNANTS !

Depuis plus de 20 ans, nous nous consacrons **UNIQUEMENT** au marché des immeubles à revenus

www.blocdirect.com

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

Ref. #761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com

À ces prix-là, je loue

Acheter une maison, est-ce jeter son argent par les fenêtres ? C'est ce que pense présentement le comptable agréé Pierre-Yves McSween.

M. McSween a publié dans le journal « La Presse » un article préconisant que les locataires se tirent mieux d'affaire car le marché immobilier montréalais est surévalué à l'heure actuelle. Selon lui, le pire achat à faire est l'immeuble à logements locatifs. Par exemple, un duplex à rénover

dans Rosemont bâti en 1950 peut coûter 540 000 \$.

«C'est beaucoup d'argent, déplore le comptable. C'est plus cher que le prix de deux condos neufs de la même grandeur et les condos sont déjà chers.»

«Quand vous achetez un immeuble à revenus à Montréal, ajoute-t-il, ça vous coûte plus cher. Les loyers sont trop faibles pour couvrir votre immeuble. Je vous mets au défi de trouver un immeuble qui se paie tout seul si vous n'habitez pas

dedans. Votre rendement sur le capital investi est négatif.»

Toutefois M. McSween n'ira pas jusqu'à dire qu'acheter est une mauvaise idée en tout temps.

«Il faut écouter le signal de prix, lance-t-il. Pourquoi les prix des maisons ont-ils monté ? C'est parce que les taux d'intérêt ont baissé. Les gens vont payer plus cher jusqu'à ce qu'ils ne soient plus capables. Nous avons atteint cette limite-là, qui est de dire que les taux sont très faibles. On ne

peut plus s'endetter davantage. On ne peut plus faire monter le marché aussi vite qu'entre 2000 et 2010.»

En somme, M. McSween suggère de choisir son moment comme en Bourse, en attendant qu'un marché surévalué redescende avant d'y entrer.

On peut être d'accord ou non, mais il est intéressant de prendre connaissance des réflexions des autres.

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET
EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

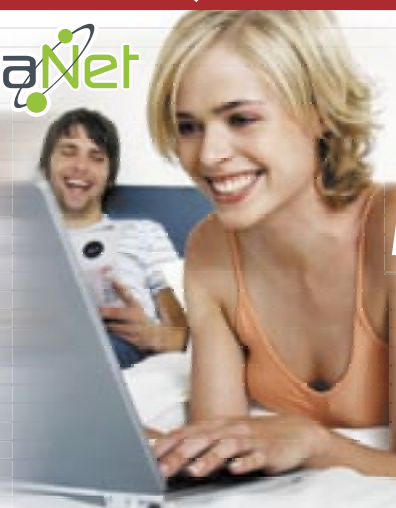
TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

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

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

ColbaNet



SPÉCIAL
INTERNET

ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:

\$17.95*
+TX
/MOIS

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



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

M.C.M.E.L. Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium, balcons et marches en fibre de verre

LA SOLUTION POUR
Vos rampes en aluminium
(maison, duplex, immeuble)
AVEC OU SANS INSTALLATION

264, Industriel, St-Roch de l'Achigan
Tél.: **450.588.2415**
Sans frais: **1.866.588.2415**
Site internet: www.mcmel.ca

Estimation gratuite:
Contactez Josée Mouffe au **514.239.1207**

Plancher ultra résistant
100% vinyle

Pose libre ou collée
Facile d'entretien
Adapté pour les pièces humides
Isolant acoustique et thermique
Largeur de 4 mètres
Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!
www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019
*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.

COLLECTION Cartier

Le Propriétaire



Me Bill Kostopoulos

Dans l'arrêt Bernier c. McCarthy¹, le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au

moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel. Il s'agit d'un bail du 1er février 2009 au 30 juin 2009 au loyer mensuel de 595 \$, payable le premier jour de chaque mois, reconduit jusqu'au 30 juin 2010 au même loyer. La preuve démontre que la locataire doit 1 985 \$, soit le loyer des mois d'août (solde), septembre, octobre et novembre 2009, plus 6 \$ représentant les frais de signification prévus au Règlement. La locataire admet devoir cette somme. Toutefois, cette dernière exhibe un avis de faillite en date du 24 septembre 2009, lequel prévoit la réclamation

Il est possible d'obtenir la résiliation du bail malgré la faillite du locataire

du locateur pour des arrérages de loyer précédents qui sont de fait l'objet de la demande en partie. Elle se déclare non libérée de sa faillite. Elle admet que le loyer de novembre 2009 n'est pas payé. En réplique, le locateur admet avoir reçu les avis relatifs à la faillite de la locataire, suivant lesquels il y a lieu de surseoir; La locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail est donc justifiée par

l'application de l'article 1971 C.c.Q. La preuve offerte ne permet pas de distinguer les loyers inclus et/ou exclus de la faillite. Par conséquent, le tribunal résilie le bail et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement, mais elle suspend la demande de recouvrement de loyer et la condamnation aux frais jusqu'à ce que la locataire soit libérée de sa faillite.

It is possible to obtain the cancellation of the lease despite the tenant's bankruptcy

In the decision Bernier v. McCarthy¹, the landlord requested the cancellation of the lease and the expulsion of the tenant, the payment of unpaid rent, and the rent that had become due by the time of the hearing, plus the provisional execution of the decision notwithstanding appeal. This case concerned a lease with a term from February 1, 2009 to June 30, 2009, at a monthly rent of \$595, payable on the first day of each month, and renewed until June 30, 2010 at the same rent.

The evidence showed that the tenant owed \$1,985, that is to say the rent for August (a balance), September, October and November 2009, plus \$6 representing the notification costs allowed by regulation. The tenant admitted owing this amount. However, the tenant showed his bankruptcy notice dated September 24, 2009, which included the landlord's claims for previously unpaid rent which are partially included in the the Rental Board claim.

The tenant said that she wasn't as yet released from bankruptcy. She admitted that the rent for November 2009 was unpaid.

In response, the landlord admitted having received notices regarding the tenant's bankruptcy, calling for the postponement of legal proceedings.

The tenant was more than three weeks late in paying the rent, the cancellation of the lease was justified by article 1971 Q.C.C. The evidence offered by the tenant did not make it possible to distinguish between the rents included and/or excluded from the bankruptcy.

Consequently, the court cancelled the lease and ordered the eviction of the tenant and all of the occupants of the dwelling, but it suspended the request for recovery of the rent and the order to pay costs until the tenant is released from bankruptcy.

¹ 28 091019 009 G (2009 QCRDL 1133), 2 décembre 2009

MD+ Clinique médicale MD-Plus
 Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

Clinique privée hors-RAMQ
Forfait de disponibilité 240\$ par an*
Forfait MD-Plus 935\$ par an**

* RV urgences mineures en moins de 24 heures
 **10% de réduction sur banque de services aux membres de l'APQ

INDIQUEZ QUE VOUS ÊTES MEMBRE DE L'APQ
 Tél. : 514 738-4445 • info@md-plus.ca • www.md-plus.ca

QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?

- › Assurance vie et invalidité
- › Assurance prêt hypothécaire, crédit
- › Assurance en cas de maladie grave
- › REER, FERR, rentes
- › Fonds distincts

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.

Nicolas Brazeau
 Conseiller en sécurité financière
 Téléphone : 450 672-6410, poste 4320
 Sans frais : 1 800 267-6410
 Télécopieur : 450 923-4081
 nicolas.brazeau@agc.inalco.com

www.inalco.com

INDUSTRIELLE ALLIANCE
 ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

ECO-TOIT
 SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

ECO-TOIT@LIVE.CA
 WWW.ECOTOITPLAT.CA

TEL 514-865-0724
 CEL 514-690-5910

Service d'Urgence SINISTRE BARRICADAGE

- Service de plombier / électricien
- Service de vitrier / serrurier
- Service de démolition / construction
- Surveillance
- Contrôle des odeurs
- Emballage de contenu

514-666-FEUX 3389
 1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1
 www.urgencesinistre.com

Nouvelle rubrique dès la prochaine édition : Le courrier des lecteurs

Cette nouvelle chronique vous permettra de poser des questions; chacune de ces questions sera accompagnée d'une solution suggérée par l'un de nos experts.

Nous sommes certains que cette nouvelle rubrique profitera à plusieurs d'entre-vous !

Nous attendons vos questions soit par courriel à journal@apq.org ou par téléphone au (514) 382-9670 poste 218.





Me Kevin Lebeau

Les unités de climatisation dans les copropriétés : les points à considérer

Avec les canicules que nous avons connues, il ne faut surtout pas oublier de considérer certains points très importants relativement à l'installation ou l'entretien d'une unité de climatisation dans un logement en copropriété divise.

Le droit à l'installation

Avant de procéder à l'achat et à l'installation d'une unité de climatisation dans un logement en condominium, il faut tout d'abord consulter la déclaration de copropriété de l'immeuble et les règlements d'immeuble afin de savoir: 1) si les copropriétaires ont le droit d'en installer pour climatiser le logement, et si oui, 2) sous quelles conditions (gros œuvre, méthode d'installation, etc.).

Les unités de climatisation murales reliées à une unité de refroidissement et compression nécessitent habituellement que l'on perce des ouvertures dans la structure de l'immeuble afin de permettre d'y passer les canalisations requises reliant l'unité intérieure à celle de l'extérieur.

Avant même de procéder à l'achat d'une unité de climatisation, peu importe le type, le copropriétaire avisé devra d'abord consulter la déclaration de copropriété et les règlements d'immeuble, ainsi que d'aviser le conseil d'administration du syndicat de copropriété de son intention d'y procéder. Dans les cas où l'installation est permise en principe par la déclaration de copropriété, il existe souvent l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le conseil d'administration et de soumettre un devis d'installation pour fins d'évaluation par le conseil et par un expert en bâtiment si ce dernier le juge nécessaire.

Le conseil d'administration dispose souvent du pouvoir d'approuver ce genre d'installation lorsque le copropriétaire respecte les conditions d'installation et qu'il n'y aura

aucun risque pour la structure de l'immeuble ou le risque de causer un préjudice à un autre copropriétaire. En l'absence d'une disposition expresse, il le syndicat devra décider par un vote de l'assemblée de copropriétaires selon l'article 1097 C.c.Q. Toutefois, une vérification de la déclaration de copropriété s'impose en premier lieu dans tous les cas.

Dans d'autres cas, il se peut que le logement en copropriété divise soit construit de manière à comprendre déjà, un unité de climatisation qui se sera intégré à la construction originale. Dans la plupart des cas, la déclaration de copropriété qualifiera ces appareils de partie privatives appartenant au copropriétaire du logement. Le copropriétaire aura donc la pleine responsabilité de l'appareil, tant au niveau de son entretien, réparation et remplacement, qu'au niveau de la responsabilité pour des dommages que ce dernier pourra causer aux parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi qu'aux autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont l'unité de climatisation causera un dommage aux parties communes ou privatives (par exemple par le fait d'un déversement d'eau) engage-

ra sa responsabilité personnelle. Il se pourrait que les dommages causés soient indemnisés par l'assureur du syndicat de copropriété. Lorsqu'il y a des dommages et que le montant de ceux-ci est inférieur à la franchise du syndicat, la protection d'assurance personnelle du copropriétaire devra donc être mise en application, soit celle couvrant sa responsabilité civile, ainsi que le montant des dommages non assurables (le montant de la franchise) de la couverture d'assurance du syndicat. Il ne faut pas oublier que l'intérêt d'assurance du copropriétaire dans son bien (sa fraction) en vertu de l'article 2481 C.c.Q., coexiste avec celui du syndicat de copropriété créé par l'article 1073 C.c.Q. Le copropriétaire a donc toujours intérêt à souscrire une protection d'assurance couvrant les améliorations apportées à sa partie privative, ainsi que pour des dommages constituant des montants non assurables sous la couverture d'assurance du syndicat. Dans chacun des dossiers la situation peut toutefois varier, pour toute question à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec l'équipe juridique de l'APQ- Section Condo.



En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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

SINISTRE MONTRÉAL

NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

Nos services

- Nettoyage après sinistre (Eau, feu, fumée, odeur, décès...)
- Séchage et déshumidification
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage
- Entreposage de contenu
- Nettoyage au jet de bicarbonate (suie et moisissure)

Téléphone : 514 645-2566
Sans frais : 1 866 243-6911
info@sinistremontreal.qc.ca

www.sinistremontreal.qc.ca



LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

Quelle que soit la pancarte devant la propriété qui vous intéresse, achetez-la avec moi et vous bénéficierez de:



Marise St-Laurent
Agente immobilière agréée
Cell.: 514.572.8368
Mon objectif principal est le respect de la clientèle.

La Capitale Distinction inc./Courtier immobilier agréé
Franchisé autonome et indépendant de Réseau immobilier La Capitale, franchiseur
Tél.: 450.471.3181 poste 283.2295, chemin Gascon, Terrebonne, Qc J6X 4H3



SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

3401, rang Ste-Anne, St-Norbert, Qc J0K 3C0
Téléphone: 450 889-2505 Télécopieur: 450 889-2206
www.ascenseurlumar.ca

1991, Bl. De Périgny, suite 109, Chambly, 450-572-0880

Profil

La firme **Rousseau-Gautrin** est une firme d'expert conseil se spécialisant principalement dans le domaine de la **mécanique du bâtiment**, de l'**environnement**, de la **mécanique industrielle** ainsi que dans le traitement des eaux usées et potable.

Services Offerts :

- HVAC, Géothermie;
- Qualité de l'air-Hygiène industrielle;
- Ingénierie mécanique et civil
- Économie d'énergie et possibilité subvention par Hydro Québec;
- Analyse structurale;
- Consultation
- Supervision de chantier;
- Traitement d'eaux usées et potable;
- Gestion de projet, clé en main.

With the heat waves that we have known, one should especially not forget to consider certain very important points relative to the installation or the maintenance of an air-conditioning unit in a dwelling in divided co-ownership.

Air-conditioning units in co-ownerships: points to be considered

The right to the installation

Before proceeding with the purchase and the installation of an air-conditioning unit in an apartment in a condominium, it is first of all necessary to consult the declaration of co-ownership of the building and the building regulations in order to know: 1) if the co-owners have the right to install one to air-condition the dwelling, and if so, 2) under which conditions (size, method of installation, etc).

The air-conditioning units connected to a cooling and compression unit usually require that one drills openings in the structure of the building in order to allow to pass the necessary channels there connecting the interior unit to that of the outside.

Before even proceeding with the purchase of an air-conditioning unit, no matter the type, the informed co-owner will initially have to consult the declaration of co-ownership and the building regulations, as well as inform the

Board of Directors of the syndicate of co-ownership of his intention to proceed with it. Whenever the installation is allowed in theory by the declaration of co-ownership, there is often the obligation for the co-owner to inform the Board of Directors and to subject an estimate of installation for ends of evaluation by the council and a building expert if the latter considers it to be necessary.

The Board of Directors often has the capacity to approve this kind of installation when the co-owner respects the installation requirements and that there will be no risk for the structure of the building or the risk to cause a prejudice to another co-owner. In the absence of an express provision, the syndicate will have to decide by a vote of the assembly of co-

owners according to article 1097 Q.c.C. However, a verification of the declaration of co-ownership is initially essential in all of the cases.

In other cases, it may be that the

dwelling in divided co-ownership will have been built so as to include already an air-conditioning unit which will have been integrated into the original construction. In the majority of cases, the declaration of co-ownership will qualify these appliances of private parties as belonging to the co-owner of the dwelling. The co-owner will thus have the full responsibility for the appliance, as well on the level of its maintenance, repair and replacement, as on the level of the responsibility for damage that the latter could eventually cause to the common or private portions of the building, as well as to the other co-owners.

The co-owner whose air-conditioning unit will cause damage to the common or private portions (for example because of

a water discharge) will engage his personal liability. It could be that the damage caused is compensated by the insurer of the syndicate of co-ownership. When there is damage and its amount is lower than the franchise of the syndicate, the protection of personal insurance of the co-owner will thus have to be applied, that is to say covering its civil liability, as well as the noninsurable amount of damage (the amount of the franchise) of the insurance coverage of the syndicate. It should not be forgotten that the interest of the insurance of the co-owner in his good (his fraction) under the terms of article 2481 Q.c.C., coexists with that of the syndicate of co-ownership created by article 1073 Q.c.C. It will thus always be in the interest of the co-owner to subscribe to a protection of insurance covering the improvements made to his private portion, as well as for damage constituting the noninsurable amounts under the insurance cover of the syndicate. In each file the situation can however vary. For any question on this subject, do not hesitate to communicate with the legal team of the APQ - Section Condo.

VOYEZ LES CHOSES
DANS UNE
nouvelle PERSPECTIVE

Souplesse accrue

Financement hypothécaire pouvant atteindre 85 % de la valeur de l'immeuble collectif que vous achetez, construisez ou refinancez.

Taux d'intérêt moins élevés

Économies d'intérêt réalisables pendant toute la durée du prêt hypothécaire assuré par la SCHL, y compris durant la période de construction et lors des renouvellements.

Risque de non-renouvellement réduit

Prêt hypothécaire renouvelé sans que vous ayez à démontrer à nouveau votre admissibilité. La couverture d'assurance de la SCHL est en vigueur tout au long de la période d'amortissement du prêt et est transférable d'un prêteur agréé à un autre.

Découvrez la gamme de possibilités que vous offre l'assurance prêt hypothécaire SCHL pour votre investissement immobilier. Composez le **1-877 Multi GO** ou visitez le www.schl.ca/immeubles-collectifs.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Publi-reportage : La Personnelle

Assurez-vous de rester bien au sec à la maison.

Revenir à la maison et trouver votre sous-sol inondé n'a rien de réjouissant. Même si votre assurance habitation peut couvrir certains dommages causés par l'eau, elle ne peut remplacer la valeur sentimentale des biens que vous pourriez perdre à tout jamais, comme des photos de famille, des souvenirs de voyage, des pièces rares. Et elle ne peut vous éviter tous les embêtements que vous devrez subir pour remettre votre sous-sol en bon état.

Les spécialistes de La Personnelle, assurances générales inc., l'assureur de groupe de l'Association des propriétaires du Québec, connaissent bien la question étant donné que les dommages causés par l'eau figurent parmi les sinistres les plus fréquents. Ils vous proposent ici quelques conseils, car bon nombre de dégâts d'eau peuvent être évités en appliquant certains gestes de prévention élémentaires.

Personne n'est à l'abri d'une infiltration d'eau

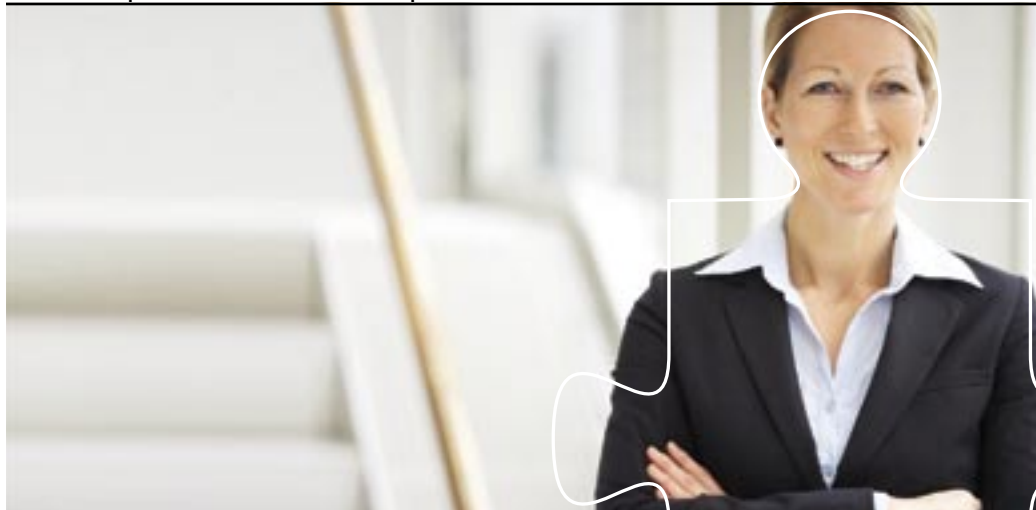
Afin de prévenir les dommages causés par l'infiltration d'eau au sol :

- réparez les fissures dans les fondations;
- éloignez de votre bâtiment l'eau s'écoulant des gouttières;
- veillez à ce que le terrain entourant votre maison soit bien drainé et incliné de manière à éloigner l'eau de la maison. Au besoin, demandez l'aide d'un spécialiste pour vous assurer que le drainage de votre terrain évacue l'eau de pluie correctement;
- assurez-vous que vos installations sanitaires au sous-sol comprennent des clapets de retenue et un bassin de captation avec pompe d'évacuation des eaux.

Parmi les situations pouvant causer des dommages considérables, mentionnons, par exemple, le refoulement des eaux par les installations sanitaires du sous-sol (toilette, douche, cuve de lavage, drain de plancher) à cause d'une forte pluie ou des racines d'un arbre qui brisent l'égout sanitaire. Ou encore un tuyau de drainage (drain français) situé sur un côté de la maison qui se fissure et se bouche, provoquant une saturation d'eau et une infiltration par les fondations.

Voilà pourquoi il est préférable de prendre les précautions nécessaires et de veiller à ce que votre assurance habitation comprenne les protections supplémentaires contre le refoulement d'égout et l'infiltration d'eau par le sol.

Pour obtenir d'autres conseils de sécurité ou une soumission d'assurance auto ou habitation : visitez lapersonnelle.com/apq ou composez le 1 888 GROUPES (1 888 476-8737)



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOTRE ENTREPRISE,
PROFITEZ DES PRIVILÈGES QUE VOUS OFFRE UN ASSUREUR D'EXCEPTION

Découvrez dès aujourd'hui combien vous pourriez économiser grâce à l'entente entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle. L'assurance de La Personnelle pour propriétaire d'un immeuble d'habitation vous procure un rabais de groupe exclusif et une gamme de produits adaptés à vos besoins et vous protégeant contre :

- le feu, le vol et le vandalisme ;
- les frais occasionnés par des blessures subies par des visiteurs ;
- les dommages aux arbres, aux arbustes et aux plantes extérieures ;
- la contrefaçon de mandats ou de billets de banque ;
- la perte des revenus locatifs (ou de location) à la suite d'un sinistre.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!
Demandez une soumission par téléphone :

1 888 GROUPES
(1 888 476 - 8737)

lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelleSM
Assurance de groupe auto et habitation

Certaines conditions s'appliquent. SM Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

**Saviez-vous que
Joseph Élie
c'est aussi
du service ?**

www.josephelie.com

Joseph Élie est chef de file dans l'entretien et le service des équipements de chauffage et climatisation. Des plans de protection adaptés à vos besoins permettront à vos équipements d'atteindre le maximum de performance pour la prochaine saison de chauffage. Pourquoi attendre, laissez le soin à nos techniciens experts de prendre soin de vos équipements pour leur assurer une durée de vie maximum.

Un petit conseil : si votre entretien annuel n'a pas été fait, n'attendez pas la période de pointe à l'automne, faites le maintenant! Téléphonnez-nous pour prendre rendez-vous!

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE

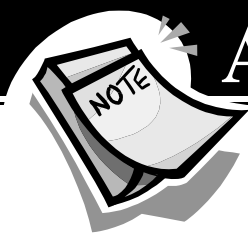
Division de : Groupe Énergie BDL inc.



ThermaNet.
UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

7400, boul. Galeries d'Anjou
bureau 300
Montréal (Québec) H1M 3M2

Pour de l'information:
514-493-2900



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Appareils ménagers
3. Architecte
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffage Climatisation
11. Couvreurs
12. Décontamination
13. Dessin et évaluation
14. Détection de gaz
15. Détective privé
16. Électricité
17. Évaluateurs
18. Exterminateur
19. Fissures de béton
20. Génératrice (entretien)
21. Gestion Immobilière
22. Huissiers de justice
23. Impôts fiscalité
24. Informatique
25. Inspecteurs Bâtiments
26. Location d'outils
27. Maçonnerie
28. Matelas
29. Peintre
30. Peinture
31. Planchers (couvre-plancher)
32. Plomberie et Chauffage
33. Portes et fenêtres
34. Produits d'hygiène et de salubrité
35. Rénovation
36. Réparation
37. Restauration après sinistre
38. Sécurité
39. Site d'annonces
40. Traitement des eaux

1. Agents immobiliers

Bloc Direct Inc.

Courtier immobilier agréé
 Téléphone : (514) 956-8788
 Sans frais : 877-591-0088
 info@blocdirect.com
 Plus de 150 millions de dollars vendus!

Claire-Hélène Gosselin

Courtier immobilier agréé
 La Capitale Banlieue Est COOP
 Bur : 450-582-0022
 Cell : 514-704-8904
 clairehgosselin@yahoo.ca
 www.claire-h-gosselin.com

- Résidentiel, commercial
- Service personnalisé
- Courtier efficace avec beaucoup d'expérience

Claudia Généreux

Agent immobilier affilié
 La Capitale du Mont-Royal
 Plateau Mont-Royal, Montréal
 Bur: (514) 597-2121
 claudya.generoux@gmail.com
 www.claudyageneroux.com

- Évaluation gratuite de votre propriété
- Propriété à revenus et résidentielles
- Publicité internet national, international
- Disponible 7 jours sur 7
- Vidéo gratuit pour les membre sur: www.zonedevsite.com (valeur de 700\$)
- Honoraires avantageux membres APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
 La Capitale
 Anjou (Québec)
 Bur. : (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux membres APQ

Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé
 Immobilier Baron
 Courtier immobilier agréé
 mkurkdjian@baronrealty.ca
 www.immobilierbaron.ca
 Bur : (514) 932-9000
 Cell : (514) 945-7881

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

Pierre Méthot

Agent immobilier agréé
 Groupe Sutton Avantage
 Courtier immobilier agréé
 Cell : 450-278-8880
 Bur : 450-250-2500

- Investisseur immobilier depuis 1986
- Agent immobilier depuis 1997
- Propriétés à revenus, résidentiel, commercial, industriel, fermette, hypothèque

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

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

3. Architecte

D'Onofrio Architecture Design

6880 rue St-Dominique, Montréal
 Tél.: (514) 844-4701
 info@donarch.com

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

4. Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

5. Assurances

Assurances Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
 Représentant Autonome
 assuranceouellette@bell.net
 Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
 Tél.: (514) 923-7480
 Téléc.: (450) 473-4519

- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

La Personnelle

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

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

6. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

7. Baignoires

Bain Magique St-Jean

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

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

Bain Miracle

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

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

Spécial-T Baignoires

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

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

8. Balcon (rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

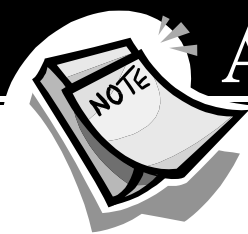
En affaire depuis 1963
 Tél.: (514) 365-9630
 Téléc.: (450) 635-9889
 info@fibrobalcon.com
 www.fibrobalcon.com

- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

Imperial Kool-Ray Inc.

Acheter directement du fabricant!
 Tel: 514-354-1150 Ext.2504
 Fax: 514-354-1122
 Cell: 514-686-8654
 delano.henderson@imperialgroup.ca
 www.imperialgroup.ca

- Résidentiel / commercial
- Rampes en aluminium/ Verre trempé
- Colonnes d'aluminium
- Produits de qualité testés et conformes au



Code du bâtiment

- Spécialités : Installation en hauteur
- Estimation gratuite
- **Escompte spécial pour les membres APQ**

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

9 . Béton

Béton et Acrylique

Lucien Fortin

Tél. : (450) 359-6000

Télécopieur : (450) 359-6667

- Plancher Béton Royal
- Finition Béton-Epoxy
- Spécialiste en technique de béton
- Membrane et réparation
- Estimation et expertise
- RBQ 5586-2114-01

Fissures-Rénove-inc

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

10. Chauffage Climatisation

Entreprise de Réfrigération & Climatisation

Claude Bédard 1995 Inc

Téléphone : (450) 753-9426

Sans frais : 800-953-0153

www.cbedard.com

- Ventilation
- Thermopompe
- Systèmes de chauffage
- Géothermie
- Climatisation
- Réfrigération
- Vente -Réparation – Entretien
- Résidentiel et commercial
- RBQ 2163-6048-78

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres

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

Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

- Chauffage et climatisation
- Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
- Service 24hrs pour toutes les marques
- Professionnel diplômé depuis 12 ans

11. Couvresseurs

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie

Tél: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602

Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100

9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

- Toitures de tous genres
- Membrane élastomère, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
- Membre de l'Ass. des maîtres couvresseurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

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

12. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur

Tél. : (514) 322-6844

Autre tél. : (514) 482-7999

info@pavco.ca

www.pavco.ca

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

13. Dessin et évaluation

Nikad inc

Nikolay Nikolov

514-586-9883

nikadd@yahoo.com

- Plans, elevations, détails
- Formats électroniques
- Intérieur extérieur
- Design d'intérieur
- Rénovation
- Estimation
- Comme construit
- Architectural – Utilités
- Réduction Membres APQ

14. Détection de gaz

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490

Sans frais: 1 (888) 466-0787

admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

15. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825

Tél.: (418) 649-1022

Sans frais: 1-888-649-1022

mcdp@videotron.ca

www.michelcorneau.com

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

16. 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

3 E Électric Inc.

Tél. : 819-779-7850

Cellulaire: 819-775-6720

Télé.: 819-281-2210

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
- Jeune, professionnelle et dynamique
- Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
- Réaménagement ou nouvelle installation
- Service de dépannage et d'urgence
- Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques
- RBQ: 8340-8658

Koveko Électric

Tél.: (450) 589-4664

- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

17. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl

www.abmsevaluation.com

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

18. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél. : (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

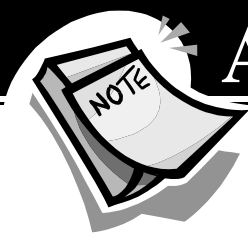
- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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



19. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466
fissuredebetonalliance.com

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

20. 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

21. Gestion immobilière

Gestion Multico Enr

Dolorès Robichaud
Tél. : (450) 252-3535
gestionmultico@hotmail.com

- Entretien / Réparation
- Entretien ménager
- Location / Perception
- Production Relevé 4 / Sommaire
- Conciergerie

Gestion Maythé Management

Yves Mayer
Cellulaire : (514) 816-5266
Courriel : marco@maythe.ca

- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
- Services de gestion de vos immeubles
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation
- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière

- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
- Laissez Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

Julien Forest

Tél. : 514-794-8399
julienforest78@hotmail.com

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus

Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646
Télec. : (514) 425-2351
Cell. : (514) 824-1525

- Courriel : robert.durocher@hotmail.com
- Administration de 2 logements et plus

- Entretien extérieur
- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

22. Huissiers de justice

Philippe & Associés

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

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

23. 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

Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne
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

24. Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

25. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329

- Sans frais: 1-866-990-6329
- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centreib.com
www.centreib.com

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

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny

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

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

Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments
Tél. : (514) 288-2602
Cell. : (514) 743-0229

- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente
- Commercial, résidentiel et multi-logements
- Rapport détaillé complet, avec photos
- Service courtois et professionnel
- Plus de 20 ans d'expérience

26. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél. : (514) 598-8888
www.locationturbo.com

- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

27. Maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

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

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

- Montréal et Rive-Sud

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

Maçonnerie St-Arnaud 2008 Inc (Secteur Trois-Rivières)

Tél. : 819-609-2933

- Résidentiel et commercial
- Bâtiments neufs et usagés
- Pose : pierres, briques et blocs
- Aussi briques et pierres collées
- Crépis
- Rénovation, construction
- RBQ 5586-5653-01

28. Matelas

Manufacture de matelas Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102
Montréal (QC) H2H 2A8
Tél. : 514-524-2644

www.matelasselection.com

- Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas
- Rabais additionnel pour de grandes quantités
- Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)
- Plus de 85 années d'expérience
- Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.
- Accessoires de protection contre les infestations disponibles
- Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

29. Peintre

514-Peintre Inc.

Entrepreneur peintre
Tél. : 514-PEINTRE (514-734-6873)
info@514-peintre.com

- Résidentiel, commercial, industriel (intérieur et extérieur)
- Gypse, plâtre, etc...
- RBQ : 8358-7998-01

Dimension Peintre

Frédéric Caron
Téléphone : (450) 672-9564
Cellulaire : (514) 949-8136

- Territoires desservis : Rive-Sud, St-Jean-Richelieu et Montréal
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Intérieur, Extérieur
- Deux ans de garantie
- Tirage de joint et réparation de plâtre

Entretien R J

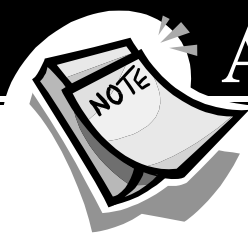
Cell. : 450-518-0633
entretienrj@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, institutionnel
- Joint et peinture

Les Peintres J. Bernier

Jacques Bernier, propriétaire
Tél.: (450) 278-0636
Télec. : (450) 799-4519

- Résidentiel, commercial
- Joint et peinture
- Pose de vinyle
- Région couverte : Rive-Sud, incluant St-Jean sur Richelieu



Peinture Daniel Pena Inc

M. Daniel Pena Alvarez, Président
Tél.: 514-MON-EXPERT
Autre tél. : 514-910-8323
peinturedanielpena@hotmail.com
www.peintureDanielPena.com
Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

30. 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)

31. Planchers (couvre-planchers)

Tapis du fabricant en gros

333, ave Marien, Montréal-Est (Qc)
Tél.: (514) 645-5344
Télé.: (514) 645-3128
tmg@bellnet.com
www.tmgengligne.com
- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

32. Plomberie et chauffage

Plomberie Chauffage

Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577
- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com
- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

33. Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau, Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3
Sans frais : 866-344-3695
Télé.: (450) 445-2221
www.roberge1917.com

Contactez Denis Doyon
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

Aluminium J. Clément Inc.

1535 Rte 117, Mont-Tremblant
Tél. : (800) 571-7122
www.aluminiumjclément.com

Secteur Rive-Nord
Résidentiel et commercial
- Revêtements extérieurs
- Toiture en acier
- Portes et fenêtres
- Rampes et balcons
À votre service depuis plus de 35 ans !
Escompte 10% aux membres APQ

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télé.: (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com
- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC, Hybrid
- Directement du fabricant

Fenêtres Magistral Inc

Patrick Duchesne
Tél.: (450) 433-8733
Sans frais : 1-888-993-8733
pduchesne@magistralpvc.com
www.fenestresmagistral.com
- Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

34. Produits d'hygiène et de salubrité

Laboratoires Choisy Itée

Siège social
390, boul. Saint-Laurent Est, Louiseville (Qc)
Tél. : 1 800 567 2157
www.choisy.com www.vertchoisy.com
7 succursales au Québec
- Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)
- Secteurs commercial, industriel et institutionnel
- Produits biotechnologiques disponibles
- Approche environnementale responsable
- Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo

35. Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Finition d'intérieur
- Tout sinistre avec assurance

Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Télé.: (450) 575-0963
sdufresne@entreprisecolordeck.com
www.entreprisecolordeck.com

- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329
www.entreprisescam.com
En affaire depuis plus de 20 ans !
- Entrepreneur général en rénovation
- Démolition de hangars
- Enveloppe extérieure de bâtiment
- Maçonnerie
- Menuiserie

Melk Construction Inc

Téléphone : (514) 572-3570
Courriel : info@melkmarketing.com
www.melkmarketing.com
- Entrepreneur général : résidentiel, commercial, multi-logements
- Service de rénovation intérieure et extérieure complète
- Spécialités : Balcon, hangars, maçonnerie et structure
- Mise en valeur des immeubles locatifs
- 11 ans d'expérience

Riofix Inc.

Tél. : (819) 962-5131
reno@riofix.com
www.riofix.com
- Entrepreneur en rénovation et entretien
- Résidentiel et commercial
- Pose de moulure, plinthe et ogee
- Pose de tout type de plancher
- Peinture intérieure
- Rénovation extérieure (patio, clôture)
- Réparations après sinistres, assurances
RBQ 8345-7366-18

Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212
- Résidentiel et commercial
- Balcon et marches en fibre de verre
- Escalier, tourelle, rampe en aluminium
- Auvent en aluminium et polycarbonate
- Produits faits sur mesure
- Entrepreneur spécialisé
- Clé en main
RBQ : 8288-1715-18

36. Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télé.: (450) 616-3948
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

37. Restauration après sinistre

Services d'urgence Sinistre Yon

Urgence : 514-666-3389
Sans frais : 1-866-360-0123
- Barricadage, service de plombier, électricien.
- Service de vitrier, serrurier.
- Service de démolition, construction.
- Surveillance, contrôle des odeurs.
- Emballage de contenu

Sinistre Montréal - GUS

11475, 61e avenue, Montréal
Urgence 24/7: 514 645-2566
1 866 243-6911
Nicolas Madore, Président
Cellulaire : 514 269-5499
info@sinistremontreal.qc.ca
www.sinistremontreal.qc.ca
- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
- Vandalisme, décès (suicide)
- Neutralisation d'odeurs
- Désinfection
- Décontamination de moisissures
- Nettoyage de tapis et de meubles
- Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
- Transport et entreposage de mobilier

38. Sécurité

Les Services Techniques ALPC Inc.

Alain Lizotte, Président
Tél.: (514) 644-1582
Télé.: (514) 644-9570
alain.lizotte@alpc.ca - www.alpc.ca
Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

39. Site d'annonces

Apparto.ca

Frédéric Brault, propriétaire
Tél.: (418) 838-9982
Courriel: info@apparto.ca
www.apparto.ca
- Site gratuit pour afficher vos appartements à louer
- Dédié exclusivement à la location d'appartements
- Louez rapidement et facilement vos appartements en ligne!
- Visitez le site pour visionner des vidéos de démonstration

Logements toutMontreal

Charles Quenneville
Tél.: (514) 678-9501
logements@toutmontreal.com
www.toutmontreal.com/logements
- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

40. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

Suite de la page 1

d'adopter un comportement conjugal. Les locataires remplissent toutes les exigences et ont droit à la reprise en vertu de l'article 1958 du Code civil du Québec : « Art 1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit conjoint. »

The owner asks for the authorization to repossess a dwelling inhabited by the tenant since 1993 for the benefit of the son of his common-law spouse. She is the sole owner of the building which has two rental units. In these circumstances, the Rental Board is required to interpret the terms "descendants in the first degree", "relative" and "relative or person by marriage or civil union" referred to by article

Can the son of a common-law spouse benefit from the repossession of a dwelling ?

1957 of the Civil code of Quebec: "Art. 1957 The lessor of a dwelling who is the owner of the dwelling may repossess it as a residence for himself or herself or for ascendants or descendants in the first degree or for any other relative or person connected by marriage or a civil union of whom the lessor is the main support.

The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a separation from bed and board or divorce or the dissolution of a civil union."

According to the provisions of

articles 655 and ss. of the Québec Civil Code, Title Three – Legal devolution of Successions, we can conclude that the son of a common-law spouse is not a descendant in the first degree, nor a relative since he is not connected to the tenant by blood, or by civil adoption.

With regard to the term "connected to", the introduction of article 571.7 of the Québec Civil Code which codifies civil

union, reinforces the legal connotation given to this term over time, that is to say that family ties must result from marriage or from civil union since 2002.

The tenant's request was thus rejected by the Rental Board because the proposed beneficiary of the repossession was not mentioned in the list of beneficiaries designated by the legislator in article 1957 of the Québec Civil Code. This legal provision is defined as a rule of public order, and as such, it must be interpreted restrictively.

The lessors constitute a couple. In another case, the lessors

wish to repossess a dwelling in order to live there together and to raise a family. They are 23 and 24 years old respectively, and still live with their parents.

According to the case law, cohabitation is an indicator of, but not essential to, marital life, and to require a single and common residence as criteria of cohabitation does not correspond to the social reality of today.

In the case in point, the lessors, who have publicly been a couple for several years, purchased the undivided condominium for habitation purposes. Their lives are closely dependent. They have common plans and a clear intention to live as married couple. The lessors meet all the legal requirements and are entitled to the repossession under the terms of article 1958 of the Civil code of Quebec: "Art 1958. The owner of an undivided share of an immovable may not repossess any dwelling in the immovable unless the only other owner is his or her spouse."

1. Arroyo v. Lefebvre, 31 08 01 11-142 G Rental Board
2. Borrega v. Fontaine, 31 08 01 14-128 G Rental Board



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

ORGANISME ACCRÉDITÉ
POUR LA LIVRAISON
DES PROGRAMMES
DE SUBVENTIONS

LEGAULT
DUBOIS

EXPERTS-CONSEILS EN BÂTIMENT

l'expertise
DE L'AVENIR

CONSULTEZ UN EXPERT, C'EST PAYANT!

ÉCONOMIES ET SUBVENTIONS*

Élément amélioré	Estimation des économies annuelles	Subventions applicables	Période de retour sur investissement (année)
Isolation du toit	2 000 \$	2 800 \$	2
Isolation des fondations	825 \$	1 150 \$	5
Amélioration de l'étanchéité à l'air	2 500 \$	3 400 \$	1
Remplacement du système de chauffage central	3 030 \$	3 000 \$	2,6

* Étude type réalisée sur un immeuble de 15 logements de la région de Montréal. Des conditions d'admissibilité aux programmes de subventions s'appliquent. Les économies et les subventions disponibles peuvent différer en fonction du type de bâtiment, du nombre de logements, de la région, de la source d'énergie principale pour le chauffage et des caractéristiques de construction et d'occupation actuelles du bâtiment.

ET VOUS, QU'ATTENDEZ-VOUS POUR FAIRE UN BILAN ÉNERGÉTIQUE DE VOS BÂTIMENTS ?

1 877 286.0550

ACCRÉDITATIONS ET PRIX EXCELLENCE: RÉNOCLIMAT | ÉCOÉNERGIE | CAA QUÉBEC | NOVOCLIMAT | NRPP |
COALITION CANADIENNE DE L'ÉNERGIE GÉOTHERMIQUE | PRIX « JEUNE ENTREPRENEUR » DE LA CCIRS

legault-dubois.ca | MONTRÉAL | QUÉBEC | TROIS-RIVIÈRES | SHERBROOKE | GATINEAU

Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires de l'APQ !

Toitures et Rénovations Cossette

Tél.: (819) 777-7177

Télec.: (819) 332-0640

- Résidentiel et Commercial
- Avantages aux membres APQ
- Permis RBQ 8316-1570-01
- Contactez-nous!
- Service Rapide et courtois

Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier

Tél. : (514) 591-5028

Télec. : (438) 380-1997

info@barazin.ca

www.barazin.ca

Gestion immobilière et service comptable

Brico L'Heure

André St-Amant

Tél.: (514) 654-7759

- Restauration cuisine et salle de bain
- Service d'entretien
- Réparation intérieure et extérieur
- Travail garantie, service à l'heure ou contrat

Purif-Air Inc

Tél. : (514) 970-7247

Courriel : purif-air@videotron.ca

- Résidentiel et commercial
- Nettoyage et assainissement de conduits de ventilation
- Entretien préventif
- Nettoyage de conduits de sècheuse



Une autre cohabitation infernale !

Monsieur Marc Gauthier, propriétaire de 7 logements à La Baie (Saguenay), a été aux prises avec un locataire pour le moins difficile. Il vient tout juste de voir une cohabitation infernale se terminer avec un locataire:

- le locataire hébergeait 4 chats, 3 chiens et 2 poules en même temps dans son logement au 2e

étage. Selon le règlement de la Ville autorise deux chats et deux chiens par logement, ce qui paraît déjà beaucoup dans un logement locatif!

- Il a "défoncé" la porte d'accès aux remises intérieures de tous les locataires au sous-sol de l'immeuble; il a ensuite continué à "défoncer" les portes de chaque remise. Selon la police ces actes ne sont pas de nature criminelle.

- le locataire vient d'impliquer la police dans le conflit puisqu'il accuse le propriétaire d'avoir

délibérément coupé l'eau chaude toute une fin de semaine et que le propriétaire le harcèle en passant tout le temps devant chez lui.

Monsieur Gauthier a vu le début de ce cauchemar se finir par une audience à la Régie du logement devant laquelle le locataire ne s'est pas présenté. Le bail fut résilié par une décision de la Régie du logement le 11 mai 2010 avec un dédommagement de plus de 2000\$ d'arrérages mais un délai d'expulsion de 30 jours été donné au locataire. Mais M.

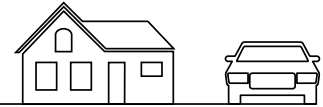
Gauthier doit encore répondre aux accusations du locataire devant les forces policières.

Monsieur Gauthier a rencontré à plusieurs reprises le député de sa région, l'attachée politique de la Ville et il joint maintenant sa voix aux représentations de l'APQ afin de faire évoluer la loi et réduire les délais d'expulsion dans des cas semblables.





Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOS ASSURANCES AUTO ET HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Découvrez dès aujourd'hui pourquoi l'**Association des propriétaires du Québec** a choisi La Personnelle, le 1^{er} assureur de groupe auto et habitation au Québec et l'un des leaders au pays. Ce partenariat vous avantage de plusieurs façons, de même que votre conjoint et les personnes à votre charge.

- Des **tarifs et privilèges de groupe** dont ne peut se prévaloir le grand public.
- Des **protections personnalisées** que vous pouvez choisir selon vos besoins réels.
- Un **service de première classe**.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!
Demandez une soumission :

1 888 GROUPES

(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)

lapersonnelle.com/apq



MD Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.



Me Jean-Olivier Reed

Le trouble d'un voisin qui n'est pas locataire

Il peut arriver qu'un voisin de votre immeuble dérange d'une manière ou une autre la vie de vos locataires. Travaux, fêtes, bruit, etc. Est-ce que ça pourrait avoir des conséquences sur vous? C'est possible. Dans la mesure où ce trouble affecte

de manière importante la jouissance paisible de vos locataires.

En effet, même si le premier réflexe serait de passer outre ces problèmes puisqu'ils ne vous concernent pas, sachez que le code civil à son article 1859, permet au locataire dérangé par un voisin de l'immeuble qui n'a aucun lien avec vous ou l'immeuble, de vous réclamer une diminution de loyer en raison de ce trouble de jouissance des lieux. Heureusement, il ne peut vous réclamer des dommages-intérêts sauf si le propriétaire a contribué au problème.

Dans ces circonstances, il est important d'être proactif lorsqu'un locataire vous mentionne un problème relié à un voisin. Prendre le temps d'aviser le voisin par écrit et d'aviser les autorités municipales est une procédure minimale pour réduire le risque ou éviter

que les locataires vous demandent une diminution de loyer à ce sujet.

Un recours contre le voisin fautif est toujours possible si vous êtes poursuivi par le locataire. De là l'importance d'envoyer des avis écrits en toutes circonstances. Aviser verbalement le voisin ne sera pas suffisant.

La notion de jouissance des lieux est très importante dans le droit du logement et touche plusieurs facettes de la vie quotidienne. Les propriétaires ne doivent pas négliger une plainte d'un locataire à ce sujet, surtout si elle peut être réglée rapidement. Négliger cet aspect a déjà coûté très cher à plusieurs propriétaires d'immeubles. Dans tous les cas, si vous avez un doute sur la marche à suivre concernant ces problèmes, n'hésitez pas à consulter votre conseiller juridique de l'Association.

Région de l'Outaouais

Rénovation

Système Paul Davis

Rock Gauthier
1-877-702-4040
info@spdoutaouais.ca

- Rénovation
- Construction
- Restauration après sinistre
- Nettoyage service 24hrs

Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

573 Blv. Maloney est,
Gatineau (Qc) J8P 1E9
Sans frais : 866-663-9011
Télec. : (819) 663-2178

9-850 Ave. Industriel,
Ottawa (Ont) K1G 4K2
Tél. : (613) 736-7463
Télec. : (613) 736-8813

Contactez Denis Doyon
www.roberge1917.com
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

Nuisances caused by a neighbour who is not a tenant

It can happen that a neighbour next door to your building disturbs your tenants in one way or another, through renovation/construction work, parties, noise, etc. Can these have consequences for you as a landlord? Yes, they can. Insofar as these disturbances significantly affect your tenant's peaceful enjoyment of their apartment.

Even if your initial reflex is to ignore these problems because they don't directly affect you, be aware that article 1859 of the Québec Civil Code, allows a tenant who is disturbed by a neighbour with no ties to you or the building, to make a claim for a reduction of the rent because of this disturbance of their enjoyment of the premises. Fortunately, the tenant can't claim damages from the landlord, unless the landlord has contributed to the problem.

In these circumstances, it is important to be proactive when a tenant notifies you of a problem related to a neighbour. Taking time to notify neighbour in writing and

informing the municipal authorities are simple measures to reduce the risk of, or avoid the tenant from asking you for a reduction of the rent on these grounds.

Taking legal action against a neighbour who is at fault is always possible if you are sued by the tenant. This is why it is important to send written notices in all circumstances. Notifying the neighbour verbally isn't sufficient.

The notion of peaceful enjoyment of the premises is a very important one in the law surrounding residential property and touches several facets of everyday life. The landlord should not neglect to follow-up on a tenant's complaint, especially if it can be dealt with and solved quickly. Neglecting this aspect has already been very costly for several landlords.

If you're unsure about how to deal these problems, do not hesitate to consult the APQ's team of legal advisors.

Les conférences de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation

Montréal

24 novembre 2010 • 7 h 30 à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal

Québec

1^{er} décembre 2010 • 7 h 30 à 11 h 30
Le Capitole de Québec



Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire :
www.schl.ca/inscriptionconferences ou 1-800-668-2642

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada



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

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

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

À quoi servent les données?

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

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

* Confidentialité

Tous les renseignements recueillis dans le cadre de l'enquête sont strictement confidentiels. De plus, nous nous assurons d'avoir un nombre suffisant de réponses avant de divulguer un taux d'inoccupation afin de préserver l'anonymat de nos répondants. Tout renseignement personnel que possède la SCHL est protégé aux termes de la Loi sur la protection des renseignements personnels du gouvernement fédéral. La SCHL ne peut donc pas divulguer vos renseignements personnels à des tiers.

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

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

