

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Le formulaire de location, essentiel tant pour les locataires que pour les propriétaires

L'APQ est en désaccord avec le RCLALQ qui réclame "un encadrement juridique de la recherche de logement et l'interdiction des formulaires de location".

L'APQ tient à rappeler au RCLALQ que le formulaire de location et l'évaluation du locataire protègent aussi les locataires. Un locataire qui souhaite vivre en paix dans son logement, payer son logement et être satisfait des services de son propriétaire voudrait prouver qu'il est un bon locataire et surtout il veut que ses voisins aussi soient de bons voisins!

"C'est en vérifiant les antécédents du comportement que le propriétaire va assurer la jouissance paisible des lieux." selon Martin Messier, Président de l'APQ qui rappelle que les propriétaires ont l'obligation de garantir aux autres locataires de

l'immeuble la jouissance paisible des lieux.

"Les propriétaires doivent déjà vivre avec une méthode de fixation de loyer désuète qui n'offre aucune issue pour les travaux majeurs. Doivent-ils en plus prendre une chance sans pouvoir vérifier et risquer de ne plus pouvoir payer son hypothèque, ses taxes ou devoir entamer des procédures à la Régie du logement pour un locataire

bruyant dont la cause sera entendue plus d'un an plus tard?"

L'APQ insiste sur le fait que la qualification du locataire est essentielle: Le propriétaire doit aussi remplir des formulaires lorsqu'il contracte une obligation. Nous ne vendons pas des grille-pains! Nous devons nous assurer que nous louons à des personnes qui respectent tant leurs obligations financières que les autres obligations découlant du bail, notamment de ne pas troubler la paix dans l'immeuble.

La signature du bail résidentiel, Me Annie Lapointe

La signature du bail résidentiel, Me Annie Lapointe

Il est important de bien délimiter toutes les conditions du bail avant sa signature et de porter une attention à toutes les sections du bail. Pour ce faire, il faut utiliser le formulaire obligatoire en vertu de l'article 1 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

En premier lieu, rappelons l'importance de procéder aux évaluations de vos locataires potentiels et de vérifier leurs habitudes de paiement et leur comportement.

Ensuite, nous verrons une à une, les différentes sections du bail :

Section A – Noms et adresses des parties

Section B- Description et destination du logement loué

Il est important de bien remplir cette section de façon explicite. Si le logement n'est pas loué qu'à des fins résidentielles, il faut l'indiquer et il est important que cette

autre fin ne dépasse pas, dans les faits, plus du tiers du logement selon l'article 1892 du Code civil du Québec (C.c.Q.), pour que les règles du bail de logement aient toujours application. Il faudra alors vérifier que cet autre usage ne vienne pas en contravention avec les règlements municipaux, ni les règlements de copropriété s'il y a lieu.

De plus, si votre bail contient certains meubles, vous pouvez utiliser une annexe dans le but de bien les décrire (ex : marque, année).

Section C- Durée du bail

Il est important de comprendre qu'un bail verbal est régi par la Régie du logement et ne donne pas plus de droits au locateur. Le locataire a les mêmes droits qu'un locataire qui a signé un bail considéré comme un bail à durée indéterminée, donc comme un bail dont on connaît le commencement, mais pas la fin. Le locataire a ainsi droit au maintien dans les lieux selon l'article 1941 C.c.Q. et

c'est lui qui décide lorsqu'il quittera. Dans le cas du bail à durée indéterminée, le locataire peut, à tout moment, donner un avis de un à deux mois, selon lequel il quittera son logement. La fin du bail pourrait donc arriver à un moment moins propice pour la relocation.

La durée du bail a également un impact au niveau de la durée du renouvellement. Un bail à durée fixe de plus de 12 mois,

Suite à la page 16

Le formulaire est divisé en trois sections principales :

- Section A: ENTRE le locataire et le propriétaire (locateur)** - Recueille les noms, adresses, numéros de téléphone et autres coordonnées des deux parties.
- Section B: DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DEPENDANCES** - Détaille l'adresse, le type de logement, les meubles inclus, les équipements (stationnement, rangement) et les autres caractéristiques du logement.
- Section C: DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)** - Définit si le bail est à durée fixe ou indéterminée, avec les dates de début et de fin.



6

LES SUITES DE LA REPRISE DE LOGEMENT



4

LES TRAVAUX MAJEURS

It is important to define all the terms of the lease before signing it and to pay attention to all sections of the lease. To do this, use the form required under section 1 of the Regulation respecting mandatory lease forms and the particulars of a notice to a new lessee.

First, let us recall the importance of conducting assessments of your prospective tenants and check their payment habits and behavior.

Then we will see, one by one, the different sections of the lease:

Section A - Names and addresses of the parties

Section B - Description and destination of the rented dwelling



It is important to complete this section explicitly. If the dwelling is not rented for residential purposes only it must be indicated and it is important that this other objective does not, in fact, exceed more than a third of the housing under Section 1892 of the Civil Code of Quebec (C.c.Q.), so that the rules of the tenancy agreement may always be applicable. One must then verify if this other use does not become opposed to the municipal bylaws, or to regulations of co-ownership if applicable.

In addition, if your lease contains certain pieces of furniture, you can use an annex in order to properly

describe them (e.g. brand, year).

Section C - Duration of the lease

It is important to understand that a verbal lease is governed by the Régie du logement and does not give more rights to the landlord. The lessee has the same rights as a tenant who signed a lease considered as a lease for an indefinite period, as a lease therefore of which we know the beginning, but not the end. The tenant has thus the right to security of tenure in the premises under Section 1941 of the C.c.Q and it is he/she who decides when he will leave. In the case of a permanent lease, the tenant may, at any time, give notice of one to two months, according to which he will leave his dwelling. The end of the lease may therefore come at a less suitable time for relocation.

The duration of the lease also has an impact at the level of the duration of its renewal. A fixed-term lease of more than 12 months will be renewed, according to the law, for a period of 12 months. A shorter lease, of 9 months for instance, will be renewed for this duration, so 9 months in our example. Note that it is possible to agree on another duration of renewal at the time of your notice of modification of the lease. The duration of your lease will also influence the delivery deadlines of certain notices. For the notice of modification for example, the notice is given 3 to 6 months before the end of the lease for a lease of 12 months and more, but 1 to 2 months before the end of the lease for a lease of less than 12 months.

These factors should be taken into consideration when determining the lease term.

Section D - Rent

The owner has the right, under the law, to require in advance only the first term of the rent, not exceeding one month's rent. You have no right to require any other form of deposit from the tenant.

Unless stated otherwise the place of payment is the tenant's home. It is therefore important, if you want the payment to be made at your place, that your address is included in the lease.

Section E - Services and conditions

Regarding the regulations of the building, it is important to mark in the lease if there are any. They may prescribe the rules of life for the

belongings there such as tables and chairs, etc...).

Section F - Restrictions on the right to set the rent

Provided that this section be duly completed in the lease, neither the landlord nor the tenant has a recourse in setting the rent for a newly built dwelling or whose use for rental purposes results from a recent change of allocation according to Section 1955 of the C.c.Q. A change of allocation is made to change the destination from commercial to residential, for example. This exemption is valid for five years from the date on which the building is ready for residential use and it ensures that the tenant who refuses the changes indicated at the time of notice of modification of the lease must leave at the end of his lease,

Signing a residential lease

enjoyment, the use and the maintenance of the dwellings in the building for better management. Section 1894 of the C.c.Q. clearly indicates that the regulations must be given to the tenant before the signing of the lease in order to be an integral part thereof.

Some items can be added to this section. For example, the possibility or not to smoke in the dwelling. Also, if the renting of the water heater is the responsibility of the tenant, it must be added to the services that are the responsibility of the tenant because this element is not specified in the lease. It is also well to define, if your tenants have access to the grounds, with an annex if necessary, the extent of this access (go on the grounds, install one's personal

very simply. Let us remind ourselves that, in normal times, the tenant has the right to refuse a rent increase or any other change and that he can still remain in his housing. Failure to complete the appropriate section of the lease, even if you would be entitled to do so, ensures that the owner is entitled to the exemption.

Section G - Notice to the new tenant

Under Section 1896 of the C.c.Q. the landlord must give the tenant notice of the lowest rent paid during the last 12 months, or of the rent which was set by the Régie. This notification can be found directly in the lease. When completed, the tenant who has a higher rent than the one mentioned in the notice can, within 10 days following the con-

Exclusivement aux membres de l'APQ

Présentez votre carte de membre en magasin pour avoir:

RABAIS

15% Sur notre peintures
Benjamin Moore
SICO
RONA

10% Sur la serrurerie
BALDWIN
WEISER LOCK
MUL-T-LOCK

Gagné&fils Quincaillerie &f

PLAZA ST-HUBERT
6524 Rue St-Hubert, Montréal, QC, H2S 2M3
Tél.: (514) 274-3521 | www.gagne-rona.ca
www.facebook.com/QuincaillerieGagneFils

*Applicable sur tout nos prix réguliers.

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.

Basco désembuage vous offre une foule de solutions économiques et garanties.

Basco Defogging offers a variety of economical and guaranteed solutions.

Licence RBQ
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

Désembuage / Defogging

Calfeutrage / Caulking

Mécanisme de fenêtres
Window mechanism

clusion of the lease, make a request for a setting of the rent to the Régie du logement. If the tenant has not received such notice, the time for making the request is then 2 months after the beginning of the lease. On the other hand, the delivery of a notice containing a false statement gives the tenant a period of two months following the knowledge of this misrepresentation to submit his application. Note that, if the F section of the lease is completed, you are not required to complete this section.

Section H - Signatures

It is essential that all tenants listed in Section A sign the lease. Everyone, in addition to the owner or his representative, must sign each copy of the lease.

Section I - Notice of family residence

This notice, which can also be found directly in the lease, has the consequence that a married tenant or one living in civil union may not assign, sublet or terminate his lease without the written consent of his spouse who is not a tenant. One or both of the spouses may give this notice to the owner according to which the dwelling is used as a family resi-

dence. The married spouse or living in civil union, who did then not give his consent to the act in question while the notice was given, has the option to request cancellation of the act, in addition to damages if losses have been caused through the fault of the owner.

Deposit

When you get to an agreement that someone endorses the tenant for the lease, that person may sign directly in the lease in his capacity as guarantor. It is however important to check the identity and creditworthiness of the guarantor. In addition, it is important to remember that the renewal of the lease does not entail the automatic renewal of the endorsement. In this case it is important to sign an additional agreement of endorsement in order to guarantee the obligations for an additional period to the one of the original lease. Your associa-

tion provides for a term of 5 years.

Solidarity

According to Section 1525 of the C.c.Q. solidarity between debtors is not presumed. It must therefore be clearly stated in the contract. This statement is not found in the form of the lease. If you do not add it the obligation of your tenants is thus joint, that is to say that each one is responsible up to the limit of his portion. For example, if the rent is \$ 700 and you have two tenants, each of whom could normally be re-

quired to pay the owner his half, \$ 350 thus. If, however, you add the word solidarity, only one of the two tenants may be required to pay the total amount, or \$ 700. Here is the clause proposed by your organization to add to all of your leases: "The tenants are jointly and severally liable for all obligations under this lease."

To all, have a good lease-signing period!

Pour vos assurances auto, habitation et entreprise, mieux vaut être à la bonne place.



A.P.Q.
ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

Que vous habitez une maison, une copropriété ou un appartement, notre assurance saura convenir à votre mode de vie.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS
1 888 476-8737

lapersonnelle.com/apq

Certaines conditions s'appliquent.

La bonne combinaison.



En tant que propriétaire d'immeubles à revenus, nous sommes en mesure de vous offrir une assurance adaptée à vos besoins.

OBTENEZ VOS TARIFS
DE GROUPE EXCLUSIFS
1 800 268-3063
lapersonnelle.com/apq



15 ans
déjà!

C'est lors
d'une ren-

contre que le président de l'APQ, Monsieur Martin Messier, a reçu de la part des représentants de la Personnelle une magnifique statue représentant nos 15 années de partenariat.

Ce trophée représente bien les 15 années que nous venons de franchir ensemble.

Mais c'est également le moment de vous remercier, en tant que membre APQ, de faire partie de l'Association depuis bientôt 30 ans et de faire confiance à nos partenaires d'affaires.

L'équipe APQ





Martin A. Messier

Les travaux majeurs: Quoi, comment, pourquoi?

Malgré le fait que le rendement qui nous est donné par la Régie du logement soit beaucoup trop faible il est néanmoins important de ne pas oublier d'inclure à vos augmentations de loyer les coûts relatifs aux travaux majeurs que vous effectuez à votre immeuble.

En effet, vous devez inclure les coûts relatifs aux travaux majeurs dès la première année où cela vous est possible de le faire à défaut de quoi cette dépense pourrait vous être refusée par la Régie du logement.

Comment distinguer entre les travaux majeurs et les travaux d'entretien de l'immeuble ? Normalement, les travaux majeurs engendrent des coûts plus importants et les travaux de ce type sont plus espacés dans le temps que les travaux d'entretien. À titre d'exemple, les changements de fenêtres, la réfection du toit, les travaux d'entretien à la maçonnerie et aux dalles de béton sont considérés comme des travaux majeurs.



À quel moment devons nous inclure la dépense effectuée pour des travaux majeurs dans le calcul d'augmentation de loyer ? Est-ce qu'il s'agit des mêmes normes que celles qui prévalent en matière de fiscalité ? Voilà deux questions qui nous sont fréquemment posées. D'abord, il importe de savoir que la Régie du logement et la fiscalité sont deux choses différentes. Ce n'est pas parce qu'une dépense n'est pas admissible fiscalement que ce n'est pas le bon moment pour vous de l'inclure dans votre

calcul d'augmentation de loyer. La jurisprudence en matière de fixation du loyer considère que la dépense est admissible dès le moment où le locataire peut bénéficier du résultat des travaux majeurs. En cas de doute, la prudence sera d'inclure à la première occasion possible la dépense dans le calcul du coût d'augmentation du loyer. Si cette dépense vous est alors refusée car la Régie du logement considère que vous l'avez inscrite trop tôt, vous pourrez l'inscrire au calcul de l'année sui-

vante. L'inverse n'est pas possible : si vous n'inscrivez pas la facture relative aux travaux majeurs la première année, vous ne pourrez pas l'inscrire l'année suivante. A ce titre, vous ne pouvez pas diviser le montant de la dépense afin de le répartir sur plusieurs années : vous perdriez alors tout montant que vous n'avez pas risqué la première année.

Major works: what, how, why?

Despite the fact that the return on investment that is given to us by the Régie du logement is much too low, it is nevertheless important not to forget to include in your rent increases the costs related to major renovations you make to your building.

Indeed, you must include the costs related to major projects from the first year onwards where it is possible for you to do so. Otherwise this expenditure may be denied to you by the Régie du logement.

Augmentez votre portée

Présentez votre propriété à un plus grand nombre de locataires potentiels!



Augmentez votre visibilité et par conséquent vos chances de location. Gardez une longueur d'avance sur la concurrence en permettant aux locataires potentiels d'accéder à vos annonces instantanément, peu importe où ils se trouvent.

AUGMENTEZ VOTRE VISIBILITÉ AVEC



Louer.ca est maintenant sur votre mobile! **m.louer.ca**



LE PROPRIÉTAIRE

10720, St-Laurent, Montréal
(Qc) H3L 2P7
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 29, numéro 4
Avril 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

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



L'Association canadienne des ataxies familiales – Fondation Claude St-Jean (ACAF) vient de franchir le cap des 40 ans d'existence. Elle a été fondée par Claude St-Jean en 1972 et poursuit le travail de son fondateur.



Le nom de l'ACAF est synonyme d'espoir et de persévérance, de travail acharné et de grands ac-

complissements, de responsabilité et de crédibilité. L'ACAF a investi plus de 15 millions de dollars dans la recherche médicale scientifique et continue de le faire. Et ce, sans aucun financement des gouvernements ou de Centraide, presque uniquement grâce à la générosité des donateurs particuliers et à l'organisation d'activités de collectes de fonds.

L'Association canadienne des ataxies familiales a été fondamental dans l'avancement de la recherche sur l'ataxie de Friedreich et les autres ataxies. L'impact de la recherche que nous finançons sera de rendre bientôt disponible un traitement afin de vaincre l'ataxie de Friedreich et éventuellement d'autres formes d'ataxies.

Nous vous invitons à contribuer au succès de l'ACAF en la commandant lors des événements spéciaux

et/ou en donnant afin d'ainsi témoigner de votre soutien à notre noble cause. Le prochain événement dans notre agenda est le grand banquet-bénéfice, qui se tiendra le 16 novembre 2013 et rassemblera des membres, des amis et des sympathisants. Sachez que soutenir notre lutte contre les ataxies héréditaires c'est inscrire votre nom dans la grande histoire de l'Association canadienne des ataxies familiales – Fondation Claude St-Jean.

Donnez à l'ACAF. Un reçu pour les impôts sera produit dans les trois semaines suivant la réception du don. Notre no. d'enregistrement est 107600132 RR0001.

Visitez notre site web www.lacaf.org et donnez en ligne. Pour en savoir plus, regardez notre vidéo.

How to distinguish between major works and maintenance of the building?

Normally, major works generate higher costs and this type of work also takes more time than maintenance work.

For instance, changing the windows, roof repairs, maintenance work to the masonry and to concrete slabs are considered major works.

When do we need to include the

expenditure for major works in the calculation of rent increase?

Do the same standards matter as those prevailing in taxation? These are two questions that we are frequently asked. First, it is important to know that the Régie du logement and taxation are two different things. It is not because an expenditure is not eligible for tax exemption that is not the right time for you to include it in your calculation of rent increase. Jurisprudence on setting of the rent considers that the expenditure is eligible from the time the tenant can benefit from the result of major renovations. In case of doubt, it would be prudent to include, at the earliest opportunity possible, the expenditure in computing the cost of rent increase. If this expenditure would then be denied to you because the Régie du logement thinks that you have entered it too soon you could enter it in the calculation of the following year. The reverse is not possible: if you do not enter the invoice for the major works in the first year you can not enter it the following year. As such, you can not divide the amount of the expenditures in order to spread them over several years. You would then lose any money that you did not risk during the first year.

Les Renovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENÊTRATION
&
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

NADEAU
Nous avons la solution!

- Portes de garage commerciales
- Ouvre-porte à usage intensif
- Vente de pièces
- Réparation toutes marques

Service 24h URGENCE
Visitez notre salle d'exposition
514-324-5208
10270 Ave. Des Récollets, Montréal
www.portesnadeau.com

RBQ 1340 9727-08



Me Reed

LES SUITES DE LA REPRISE DE LOGEMENT: RELOCATION, RÉINTÉGRATION QU'EN EST-IL?

Même si vous planifiez dans les moindres détails votre déménagement dans un de vos logements, une multitude d'événements heureux ou malheureux peuvent

mener à reporter ou même annuler celui-ci.

L'histoire est fréquente : Le jugement en reprise de logement est rendu et vous accorde la reprise de logement; le 1er juillet arrive et le locataire quitte selon les conditions du jugement. Un imprévu arrive et le projet tombe à l'eau ou bien vous aménagez mais les circonstances font en sorte qu'après

quelques mois seulement vous devez quitter le logement pour un autre lieu.

Que faut-il faire : Ai-je le droit de relouer, est-ce que je dois obligatoirement offrir le logement à l'ancien locataire?

Dans un premier temps, l'article 1970 du Code civil du Québec prévoit que vous devez obtenir l'autorisation de la Régie du logement pour procéder à la relocation. Cette autorisation est essentiellement un moyen de contrôler le prix du loyer pour le nouveau locataire et non de décider de l'opportunité de relouer. Dans presque tous les cas, l'autorisation de relouer va vous être

accordée. La jurisprudence explique que même dans les cas où la reprise de logement a été effectuée visiblement de mauvaise foi l'autorisation de relocation va être accordée. Par contre, le nouveau prix du loyer s'en reflètera ce qui peut aller jusqu'à fixer le loyer au même montant que celui lors de la reprise. De plus, si cette décision mentionne que le propriétaire est de mauvaise foi, le locataire pourra plus facilement obtenir des dommages intérêts substantiels en raison d'une reprise de logement effectuée de mauvaise foi, tel que lui permet la loi.

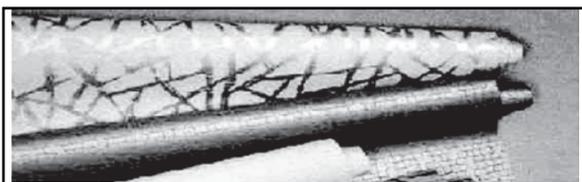
On pourrait dire que ce processus se rapproche d'une demande de fixation de loyer.

D'autre part, la jurisprudence a établi que la loi ne permet pas au Juge d'ordonner au propriétaire la réintégration de l'ancien locataire. Ce n'est pas une option possible. Par contre, rien n'empêche ce même locataire de soumettre sa candidature parmi tous les candidats qui se présenteront dans le nouvel affichage.

Ainsi, dans ces situations, pour éviter d'avoir à payer d'importantes sommes en dommages et intérêts, sachez que la bonne foi doit toujours gouverner les parties. Généralement, quand le juge détermine que le proprié-

taire est de bonne foi le prix du nouveau loyer est en conséquence.

31 070209 029M et 37 070426 027G



metro

papiers peints

Metro Papiers Peints est le premier fournisseur canadien de revêtements muraux résidentiels, commercial & protection murale.

Quelle que soit votre vision ou inspiration, Metro a la solution adaptée pour toutes exigences de vos projets.

Pour voir nos collections dans leur intégralité, s'il vous plaît contacter votre consultant au 1•800•440•0911

www.metrowallcoverings.com



LOUE-FROID
Maître de la température

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

Rappel : Vous pouvez saisir vos évaluations si vous le voulez!

Nous nous efforçons chaque jour de vous offrir des services plus efficaces adaptés à vos besoins. C'est pourquoi notre service d'évaluation des locataires afin de vous permettre de compléter directement en ligne votre formulaire requis.

* Vous souhaitez compléter le formulaire afin d'accélérer le traitement de votre demande, dirigez-vous vers la page <https://fichiers.apq.com>.(lien externe)

* Vous avez peur de faire des erreurs; Ne vous inquiétez pas, en accédant à la même page que précédemment, vous pourrez compléter seulement les sections du formulaire que vous souhaitez. Vous avez un doute, passez à la section suivante et l'équipe du service d'évaluation s'occupera de compléter les informations manquantes pour vous selon la liste de vérifications demandées.

* Vous n'avez pas le temps de compléter le formulaire mais ap-

préciez la rapidité et la sécurité de le transmettre par internet, dirigez-vous également vers la page <https://fichiers.apq.com>.(lien externe) Pas besoin de mémoriser plusieurs pages, une seule page pour toutes ces options.

* Vous préférez nous faxer vos demandes; Aucun problème, faites-nous parvenir la demande par fax.

* Vous aimez venir nous dire bonjour, ou votre ordinateur est en panne et votre fax trop poussiéreux ne veut plus démarrer. Il nous fera plaisir de vous accueillir si vous souhaitez nous apporter votre demande d'évaluation.

Pour compléter, il vous suffit à la page <https://fichiers.apq.com>, de choisir le document à transmettre puis de cliquer sur le bouton Télécharger et compléter le formulaire. Une seconde page apparaît vous permettant de vous connecter puis de choisir les différentes

vérifications à effectuer.

Remplissez ensuite les différents champs souhaités. Une fois les sections complétées, vous pouvez ajouter une note puis cliquer sur le bouton Valider.

Vous avez eu un problème et n'avez pas été capable de compléter le formulaire dans le délai de 15 minutes qui est prévu, ne vous inquiétez pas, votre fichier n'est pas perdu et sera traité par le service d'évaluation dès le délai expiré.

Ainsi nous nous adaptons à vos besoins pour vous simplifier la tâche.

Rappelez-vous aussi que notre service à la clientèle est ouvert tous les jours de la semaine, de 8h30 à minuit la semaine et de 9h à 17h la fin de semaine afin de vous répondre à vos questions.

Acheter vos blocs de points régulièrement afin d'en avoir toujours en banque. Si vous n'en avez pas suffisamment ou n'en avez plus, notre service facturation prendra contact avec vous afin de valider le paiement. Une étape de moins pour une vérification plus rapide!

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 Lebeau

Changements possibles à la copropriété à l'horizon (suite)

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, lesquelles seront étudiées par le Ministre de la justice et donneront possiblement lieu à des modifica-

tions législatives touchant la copropriété.

Dans le numéro précédent, nous avons traité des recommandations visant à simplifier la représentation des copropriétaires qui ne peuvent assister aux assemblées en personne, et donc de permettre que le quorum soit atteint plus facilement.

Dans le présent article nous parlerons des recommandations visant le délai dans lequel le syndicat doit transmettre le procès verbal d'une assemblée des copropriétaires, ainsi qu'une prolongation des délais pour un copropriétaire de contester une décision de l'assemblée

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques que la distribution du procès-verbal aux copropriétaires fait l'objet d'une pratique inégale au sein de copropriétés au Québec. Plusieurs copropriétaires ne reçoivent carrément pas le procès-verbal

ou encore le reçoivent bien souvent une année plus tard.

À la lumière des témoignages de copropriétaires à ce sujet, le Comité a proposé que le Code civil du Québec soit modifié afin d'inclure une disposition à l'effet que le syndicat et les membres du conseil d'administration soient tenus de distribuer aux copropriétaires le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans un délai de trente jours à partir de la date de tenue de celle-ci. Actuellement, il n'y a aucun délai pour ce faire.

Toujours à ce sujet, le Comité avait initialement souligné qu'il «serait pertinent que l'adoption de cette recommandation soit assortie d'une sanction afin de décourager les administrateurs de passer outre leur obligation de distribution, au-delà de leur responsabilité civile qui pourrait être engagée». Toutefois, il semblerait que seulement la recommandation quant à l'imposition d'un délai n'a été retenue dans ces

recommandations finales.

En corollaire avec la recommandation ci-dessus, le Comité a recommandé que le délai pour contester une décision de l'assemblée des copropriétaires prévu à l'article 1103 du Code civil du Québec au motif qu'elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix, soit prolongé de soixante à quatre-vingt-dix jours à partir de la date de la tenue de cette assemblée. Malgré cette prolongation, le délai demeurera un de déchéance, c'est-à-dire que si la contestation n'est pas déposée au Tribunal avant l'expiration du délai, le copropriétaire perdra son droit de recours.

Toutefois, le Comité recommande que ce délai pour contester ne soit pas applicable à une décision de l'assemblée prise erronément selon une majorité inférieure à celle requise par le Code civil du Québec

Suite à la page 10



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 invente à 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 Montpellier, St-Laurent

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

(exemple : une décision de modifier les parties communes de l'immeuble prise à la simple majorité des voix présentes ou représentées, au lieu de la double majorité requise impérativement par l'article 1097 C.c.Q. actuel.

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 reviendrons dans un prochain article au sujet d'autres recommandations que nous jugeons d'importance pour la copropriété.

Dans l'intervalle, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet.

A follow-up on the repossession of a dwelling: relocation, re-integration. What is it all about?

Me Jean-Olivier Reed

Even if you plan in great detail your moving into one of your units, a multitude of happy or unhappy events may lead to delay or even cancel it.

The story is common.

The judgment on repossession is rendered and grants you the repossession of the dwelling. July 1st arrives and the tenant leaves under the terms of the judgment. Something unexpected happens and the project falls into the water or else you make arrangements but the circumstances are such that barely after a few months you must vacate the premises to go to another location.

What should I do? Do I have the right to re-rent? Am I necessarily compelled to offer the housing to the former tenant?

In the first instance, Section 1970

of the Civil Code of Quebec provides that you must obtain permission from the Régie du logement to proceed with the relocation. This authorization is essentially a means of controlling the rent for the new tenant and not to decide about the opportunity to re-let. In almost all cases, permission to re-rent will be granted to you. The law says that even in cases where the repossession of the dwelling was visibly carried out in bad faith relocation authorization will be granted. However, the new price of the rent will be a reflection of it which can go as far as to set the rent at the same amount as it was at the time of the repossession. In addition, if the decision states that the owner is in bad faith, the tenant can more easily obtain substantial damages due to repossession of the dwelling carried out in bad faith, as permitted by law.

One could say that this process is

closely similar to a request for setting of the rent.

On the other hand, case law has established that the law does not allow the judge to order the owner to reinstate the former tenant. This is not a possible option.

However, nothing prevents this same tenant to submit his candidacy with all the other candidates that will show up in the new display.

And so, in these situations, in order to avoid having to pay large sums in damages, you should know that good faith must always govern the parties. Generally, when the judge determines that the owner is in good faith the price of the new rent will be accordingly.

31 070209 and 37 070426 027G 029M

UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements

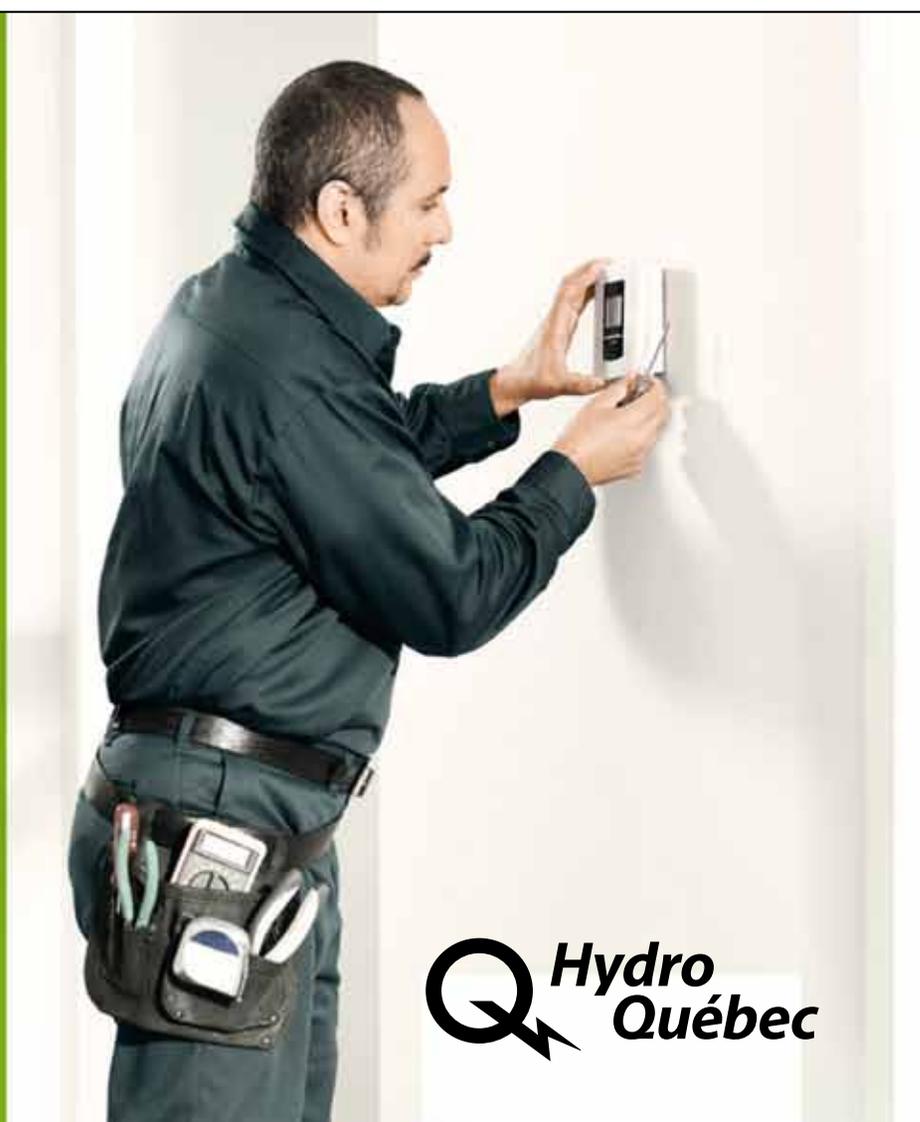


10\$

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 !



OFFRE EXCLUSIVE DE ROGERS

Pour les membres de l'APQ

(nouvelle activation seulement)

FORFAIT VOIX

27⁷² \$
par mois

Inclus tous les frais mensuels
excluant le forfait données*

**FORFAIT DONNÉES 6 Go
30 \$ PAR MOIS**

- **Crédit de conversion Voix et données de 300 \$**
- 300 minutes d'appels locaux de jour
- 1000 minutes entrantes gratuites
- Soirs et week-ends illimités (de 18h à 7h)
- 250 minutes d'interurbains nationaux
- Messagerie vocale, affichage des appels et renvoi d'appel
- 10 ¢ la minute d'interurbain au Canada (Forfaits disponibles: 5\$ - 1000 minutes ou 10\$ - illimité)
- Messages texte et messagerie photo/vidéo illimités
- * Frais d'activation unique de 35\$ en sus

*Crédits de conversion disponible jusqu'au 30 avril 2013 avec nouvelles activations seulement. Certaines conditions s'appliquent.

**OBTENEZ UN CRÉDIT DE 300\$
SUR VOTRE 1^È FACTURE***

FORFAITS VOIX & DONNÉES: (27.72\$ + 30\$ = 57.72\$ par mois):

SEUL ROGERS VOUS OFFRE TOUS CES AVANTAGES

- Le réseau fiable de Rogers
- aGENS de liaison^{MC}
- Le plus vaste choix d'appareils mondiaux
- Un soutien technique spécialisé accessible en tout temps, à l'échelle mondiale

Pour informations et adhésion:

Par site web sécurisé: <https://secure.rogersdirect.ca/> Mot de passe APQ: **ROGAPQ13**

Par courriel: apq@rci.rogers.com

Par téléphone: **514-395-5696**



Samsung
GALAXY S III

16 Go
0⁰⁰ \$*

Plan données requis



BlackBerry
10

16 Go
149⁹⁹ \$*

Plan données requis

*Les frais de temps d'antenne additionnel, les frais de transmission de données, les frais d'interurbain, les frais d'intérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement. Certaines conditions s'appliquent. *Prix avec un abonnement de trois ans à un forfait Voix et données pour affaires. Les offres et prix des appareils peuvent l'objet de changements sans préavis. ^{MC}Rogers et le ruban de Möbius sont des marques de commerce de Rogers Communications Inc., utilisées sous licence. Tous les autres noms de marques et logos sont des marques de commerce de leurs titulaires respectifs. ©2013 Rogers Communications Inc. Les prix d'appareils affichés sont sujet à changements sans préavis.

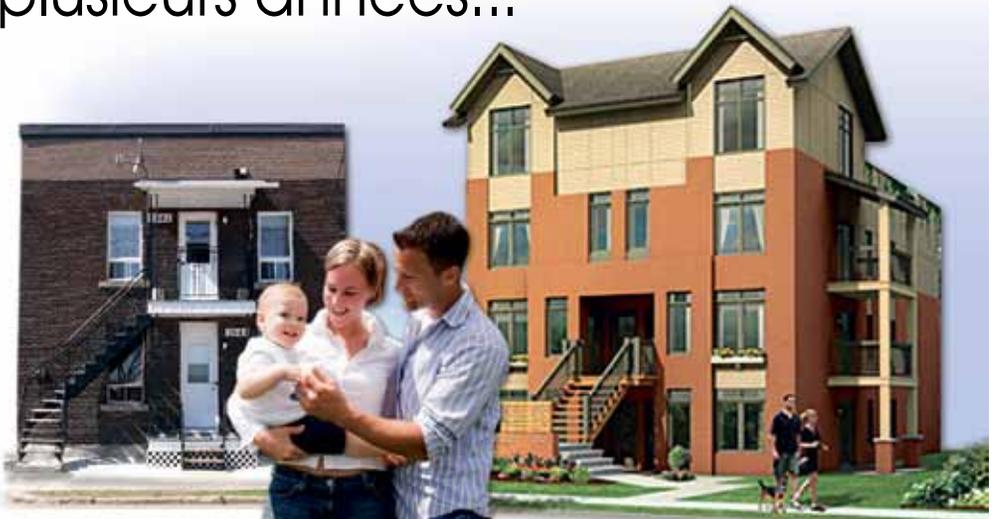
Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres
de l'APQ et profitez du
RABAIS qui vous est offert.
Composez le **514 493-2900**
pour plus de renseignements.

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE

Division de : Groupe Énergie BDL inc.



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

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

Courriel: info@josephelie.com

www.josephelie.com

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Alarme incendie
3. Analyse de sol
4. Annonces de location
5. Appareils ménagers
6. Armoires de cuisine
7. Asphalte
8. Assurances
9. Avocats
10. Baignoires
11. Balcon
12. Béton
13. Chauffe-eau
14. Chauffage Climatisation Gaz
15. Collecte
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. Plancher
42. Plomberie et Chauffage
43. Portes et fenêtres
44. Produits nettoyants
45. Sécurité
46. Serrurier
47. Traitement des eaux
48. Ventilation

1 ACRYLIQUE

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

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

2 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

3 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

4 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.

5 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

6 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

7 ASPHALTE

Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc
 Depuis 1956
 Tél. : (514) 276-1892
 Cell. : (514) 497-5970
 Téléc. (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

8 ASSURANCES

Assurances Courtiers Multi Plus Inc.
 514-376-0313 514-376-0957
 cmp@courtiersmultiplus.com

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

AssurExperts Pierre Auchu inc
 750, 16ème Avenue, bureau 2,
 Montréal (QC) H1B 3M7
 T.: (514) 509-7002
 F.: (514) 509-7009
 Cell.: (514) 996-1591
 paa001@videotron.ca

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

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

9 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.

10 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 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



11 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
 Contact : Sébastien Breton
 Tél.: (514) 299-1470

- Soudure mobile
- Métaux ouvrés
- Aluminium
- Fibre de verre
- Restauration de fer forgé
- Licence RBQ : 5606-6525-01

12 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

13 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

14 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

15 COLLECTE

Marc Auclair

Tél.: (438) 862-4688

Courriel : marcauclair@yahoo.com

Service de ramassage de meubles

GRATUIT

- Table et chaises, table de nuit
- Bureau, commode, armoire, bibliothèque et autres

Appeler pour rendez-vous

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.immobilierebaron.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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télocopieur : (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

rhebert@toit-vick.com

www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

21 DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773-9687

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
- 2% d'escomptes aux membres APQ

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

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- 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

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

Les Services Aarcon Inc.

Stephen McCavour, propriétaire

Tel: (514) 620-4278

aarcon.stephen@gmail.com

www.servicessaarcon.com

- Consultations - Inspections
- Évaluations - Bâtiments résidentiels
- Bâtiments commerciaux

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)

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 0676

robert@gia.ca

Web: gia.ca

- Services: location; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal, Ottawa
- 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.plateaualouer.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@hypotheca.ca

www.vickypoulin.hypotheca.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

Hopem inc.

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

IRT Solutions Informatiques

Tél.: (514) 868-0411

tpugliese@irtsi.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex annuaire ok approuvé

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

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

La Prairie (Québec)

René Vincent

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.ciebq.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- 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)

Entretien Mtl

Jean-François Dupont, Directeur

Tél.: (514) 966-3819

Cell.: (514) 835-6570

entretienmtl@gmail.com

www.entretienmtl.ca

- Nettoyage après déménagement
- Ménage printanier
- Lavage des vitres
- Concierges volants
- Lavage de tapis

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

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

angegardien19@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)

MonPeintre.ca

www.MonPeintre.ca

info@monpeintre.ca

Tél.: (514) -705-1245

Fax: 514-419-5944

- Peinture intérieure/extérieure, résidentielle/commerciale, immeubles à logements, condos.
- Spécialité FER FORGÉ
- Plus de 20 peintres à votre service!
- Travail en hauteur et avec Nacelle
- Recommandé CAA-Habitation

Visitez notre site web pour constater notre professionnalisme

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président

(514) 836-0686

pascal.grimard@videotron.ca

- Secteur: Île de Montréal et la région
- 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

41 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

42 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

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Vitrerie DVD

Érick Desjardins

514-999-8555

- Vitres 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

43 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

CES Sani-Dépôt

Tél.: (514) 596-0496

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

44 SÉCURITÉ

CTC Vidéo Inc.

Tél.: (514) 727-0505

Sans frais: 1 888-837-0505

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

45 SERRURIER

Groupe Sécurité Robillard Inc

91 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

46 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

46 TRAITEMENT DES EAUX (suite)

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

47 VENTILATION

Élément Air

Simon Roy

Tel: (450) 200-4142

(514) 262-4142

simonroy@videotron.com

www.elementair.reseau411.ca

- Nettoyage de conduit de ventilation
- Résidentiel/commercial/industriel
- Entretien d'appareil de climatisation, échangeur d'air, conduits de sècheuse

La signature du bail résidentiel (Suite), Me Annie Lapointe



Me Lapointe

du locataire.

Sans mention contraire, le lieu de paiement est le domicile du locataire. Il est donc important, si vous souhaitez que le paiement soit fait chez vous, que votre adresse soit inscrite dans le bail.

Section E- Services et conditions

Concernant le règlement de l'immeuble, il est important de cocher dans le bail s'il y en a un. Il peut prévoir les règles de vie concernant la jouissance, l'usage et l'entretien des logements dans l'immeuble pour une meilleure gestion. L'article 1894 C.c.Q. indique clairement que le règlement doit être remis au locataire avant la conclusion du bail pour en faire partie intégrante.

Certains éléments peuvent être ajoutés à cette section. Par exemple, la possibilité de fumer ou non dans le logement. Également, si la location du chauffe-eau est à la charge du locataire, il faut l'ajouter aux services qui sont à la charge du locataire car cet élément n'est pas prévu au bail. Il est également bien de délimiter, si vos locataires ont accès au terrain, à l'aide d'une annexe au besoin, l'étendue de cet accès (passer sur le terrain, y installer ses effets personnels tels que tables et chaises, etc.).

sera renouvelé, selon la loi, pour une durée de 12 mois. Un bail à durée plus courte, 9 mois par exemple, sera renouvelé pour cette durée, donc 9 mois selon notre exemple. Sachez qu'il est possible de convenir d'une autre durée de renouvellement lors de votre avis de modification de bail. La durée de votre bail influencera également les délais d'envois de certains avis. Pour l'avis de modification par exemple, l'avis est de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus, mais de 1 à 2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois.

Ces éléments sont à prendre en considération lors de l'établissement de la durée du bail.

Section D- Loyer

Le propriétaire n'a le droit, en vertu de la loi, d'exiger d'avance que le premier terme de loyer, ne dépassant pas un mois de loyer. Vous n'avez le droit d'exiger aucune autre forme de dépôt de la part

Section F-Restrictions au droit à la fixation de loyer

À la condition que cette section soit dûment remplie dans le bail, ni le locateur, ni le locataire, n'a un recours en fixation de loyer pour un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement

Via Capitale Banlieue Est COOP
Agence immobilière Franchise autonome et
indépendant du réseau immobilier Via Capitale, franchiseur
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J8A 2T8
bur.: 450.582.0022 Fax.: 450.582.0027

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

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

QSC céntris.ca

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

450.468.2033
1.800.267.2033

R.B.Q. : 8262-9981-05
groupemiro.com

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

- Idéal pour multi logement et commerce
- Bon isolant thermique
- Résistant aux déchirures, à l'eau, aux égratignures et à la rouille
- Excellente durabilité
- Anti bactérien et anti moisissure

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640

450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655

Entrepôt du plancher Laval

450.669.3362



FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

Association des Propriétaires du Québec

d'affectation récent selon l'article 1955 C.c.Q. Le changement d'affectation est le fait de changer la destination de commercial à résidentiel, par exemple. Cette exemption vaut pour 5 ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage résidentiel et fait en sorte que le locataire qui refuse les modifications indiquées lors de l'avis de modification du bail doit quitter à la fin de son bail, tout simplement. Rappelons qu'en temps normal, le locataire a la possibilité de refuser une augmentation de loyer ou toute autre modification et tout de même rester dans son logement. L'omission de remplir la section appropriée du bail, même si vous y auriez droit, fait en sorte que le propriétaire ne peut se prévaloir de l'exemption.

Section G- Avis au nouveau locataire

En vertu de l'article 1896 C.c.Q., le propriétaire doit donner un avis au locataire du loyer le plus bas payé au court des 12 derniers

mois, ou du loyer qui a été fixé par la Régie du logement. Cet avis se retrouve directement à l'intérieur du bail. Lorsque rempli, le locataire qui a un loyer plus élevé que celui inscrit à l'avis peut, dans les 10 jours de la conclusion du bail, faire une demande de fixation de loyer à la Régie du logement. Si le locataire n'a pas reçu cet avis, le délai pour faire sa demande est alors de 2 mois suivant le début du bail. D'autre part, la remise d'un avis comportant une fausse déclaration donne au locataire un délai de 2 mois suivant la connaissance de cette fausse déclaration pour introduire sa demande. Notez que si la section F du bail est dûment remplie, vous n'avez pas l'obligation de remplir cette section.

Section H- Signatures

Il est primordial que tous les locataires inscrits à la section A signent le bail. Chacun, en plus du propriétaire ou son représentant, doit signer sur chacune des copies

du bail.

Section I- Avis de résidence familiale

Cet avis qui se retrouve aussi directement dans le bail fait en sorte qu'un locataire marié ou uni civilement ne peut céder, sous-louer ou résilier son bail sans le consentement écrit de son conjoint qui n'est pas locataire. L'un ou l'autre des conjoints peut donner cet avis au propriétaire selon lequel le logement sert de résidence familiale. Le conjoint marié ou uni civilement qui n'a alors pas donné son consentement à l'acte en question, alors que l'avis était remis, a la possibilité de demander la nullité de l'acte, en plus de dommages-intérêts si des préjudices lui ont été causés par la faute du propriétaire.

Cautionnement

Lorsque vous vous entendez pour que quelqu'un cautionne le locataire pour le bail, cette personne peut signer directement à l'intérieur du bail en sa qualité de caution. Il est tout de même important de vérifier l'identité et la solvabilité de la caution. De plus, il est

important de se souvenir que le renouvellement du bail n'emporte pas le renouvellement automatique du cautionnement. Dans ce cas, il est important de signer une entente de cautionnement en surplus pour garantir les obligations pour une période supplémentaire à celle du bail initial. Votre association prévoit une durée de 5 ans.

Solidarité

Selon l'article 1525 du C.c.Q., la solidarité entre les débiteurs ne se présume pas. Elle doit donc être clairement prévue au contrat. Cette mention ne se retrouve pas dans le formulaire de bail. Si vous ne l'ajoutez pas, l'obligation de vos locataires est donc conjointe, c'est-à-dire que chacun est responsable jusqu'à concurrence de sa part. À titre d'exemple, si le montant du loyer est de 700\$ et que vous avez deux locataires, chacun d'eux pourrait normalement être tenu de payer au propriétaire sa moitié, donc 350\$. Si par ailleurs vous ajoutez la mention de solidarité, un seul des deux locataires pourrait être tenu au paiement total de la somme, soit 700\$. Voici la clause proposée par votre asso-

ciation pour ajouter à tous vos baux : «Les locataires sont tenus solidairement responsables de toutes les obligations découlant de ce bail».

À tous, bonne période de signature de baux.

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

Partenaires en première classe

Solutions RESURFAÇAGE

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

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

Courtiers Multi Plus inc.

Cabinet en assurance de dommages et de personnes

ASSURANCES

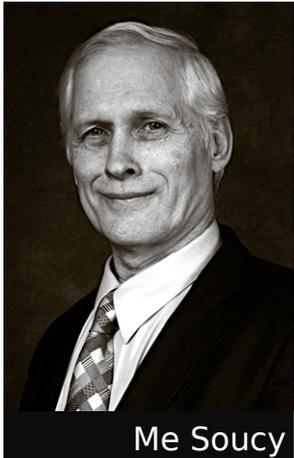
- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal

Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957
cmp@courtiersmultiplus.com



La régie du logement est tenue d'apporter un secours impartial et équitable aux deux parties *The Régie du logement is required to provide a fair and impartial relief to both parties*



Me Soucy

Le régisseur doit apporter un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et en assurer la sanction, le tout en vertu de l'article

63 de la Loi sur la Régie du logement.

Les faits

Le propriétaire refusait de donner accès au locataire à son logement en invoquant que le bail était nul parce qu'il y avait un vice de consentement. Comme le consentement du locateur avait été vicié, le bail n'avait pas été conclu valablement. Le locataire fait une demande à la Régie du logement pour qu'elle ordonne au locateur de lui donner accès immédiatement à son logement.

À l'audience, le locateur représenté par une stagiaire en droit tente de

démontrer qu'il n'a jamais consenti au bail en faisant témoigner sa conjointe qui a assisté à la négociation du bail. Sa défense consiste à démontrer qu'il est justifié de ne pas donner accès au logement puisque le bail est nul et non avenu. La régisseuse à l'audience refuse d'entendre la preuve sur le vice de consentement entourant la signature du bail et met fin à l'interrogatoire de la conjointe. La régisseuse invoque que le locateur n'a pas introduit une demande en nullité du bail et qu'il se fait justice à lui-même en refusant l'accès au logement. La régie refuse une remise à la stagiaire en droit que lui aurait permis de faire la demande en nullité

du bail et ordonne au locateur de donner accès au logement avec une exécution immédiate.

Analyse de la décision

Il s'agit de déterminer si en sa qualité de juge administratif, la régisseuse a porté atteinte à un droit fondamental exercé dans le contexte de la justice administrative. La Cour d'appel du Québec s'est déjà penchée sur le devoir d'agir équitablement et sur la discrétion nécessaire à la conduite d'une audience :

« Dire cela, bien

sûr, n'est pas dire que toute erreur d'un tribunal administratif dans la conduite d'une audience ou l'accomplissement du devoir limité d'assister un justiciable non-représenté enfreindra la justice naturelle. Mais si ces erreurs ont un impact sur l'équité du processus, comme c'est ici le cas, il y a alors une contravention qui doit entraîner la cassation de la décision. »

Le jugement de la Cour du Québec

La Cour du Québec a posé la question suivante :

« Est-ce que la régisseuse a correctement utilisé de sa discrétion en mettant fin au témoignage de la conjointe de l'appelant, en exigeant que soit déposé un formulaire demandant l'annulation du bail et en refusant de suspendre ou d'ajourner à ce sujet et d'ainsi mettre fin à l'ensemble de l'enquête devant elle. »

La réponse de la Cour est négative. Aucun préjudice n'a été invoqué et discuté qui aurait justifié la régisseuse de refuser qu'on lui présente une demande d'annulation séance tenante. Toujours selon la Cour du Québec, l'autre aspect défectueux de la décision de la régisseuse de mettre fin à l'enquête sans se saisir des motifs du locateur entourant le vice de consentement découle du devoir d'assistance prévu au 3e alinéa de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement. Ce devoir d'assistance peut s'ajuster en fonction du fait qu'un justiciable se présente devant la Régie seul ou accompagné d'un membre du Barreau :

« Un régisseur qui entend l'affaire

PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

DESCHÊNES
AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

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	Laval 3155, boul. Industriel (Québec) H7L 4P8 450 629-3939	Montréal 3901, rue Jarry E. (Québec) H1Z 2G1 514 374-3110	Montréal 2020, rue Saint-Patrick (Québec) H3K 1A9 514 932-3191	Pointe-Claire 5, rue Plateau (Québec) H9R 5W1 514 630-6330
		Sherbrooke 4450, rue James-Edwards (Québec) J1L 3A4 819-823-1000	Saint-Hubert 4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier (Québec) J3Y 3X3 450 656-2223	Saint-Hyacinthe 6400, avenue Choquette (Québec) J2S 8L1 450 773-4450	Saint-Jean-sur-Richelieu 655, rue Boucher (Québec) J3B 8P4 450 349-1119	Saint-Jérôme 600, rue Price (Québec) J7Y 4E3 450 432-5550

au fond peut en effet exercer sa pleine discrétion pour jauger le niveau de préparation d'une partie, selon qu'elle est ou non représentée par avocat ou selon encore qu'il s'agisse d'une personne rompue au déroulement des instances devant la Régie du logement. »

Dans le cas présent, le locateur était représenté par une stagiaire en droit qui a affirmé qu'elle avait reçu le mandat de comparaître quelques jours auparavant et qu'elle avait rencontré le locateur et sa conjointe la journée de l'audition. Il ne peut pas s'agir d'un manque de préparation selon la Cour. Advenant que la régisseuse l'ait perçu comme manque de préparation, elle devait permettre à la stagiaire de rendre la présentation de la preuve plus conforme à la procédure habituelle et devait lui accorder un délai et reprendre l'enquête dans un délai équitable. En agissant aussi, la régisseuse aurait satisfait son devoir d'assistance de l'article 63.

La Cour souligne le danger de causer court à la présentation d'une preuve et cité l'arrêt Ménard c. Gardner de la Cour d'appel :

« L'erreur en question tient principalement à la manière dont le comité a permis ou, plus exactement n'a pas permis à l'appelant de contre-interroger ses anciens clients lors de l'audience, en coupant court, péremptoirement, à ses questions. Le comité a également eu une conduite

critiquable lors de l'interrogatoire de M. Paul McKenna, témoin de l'appelant. »

The director shall provide a fair and impartial assistance in order to bring up the law and to ensure the penalty thereof, all of it while under Section 63 of the Act respecting the Régie du logement.

The facts

The owner refused to give the tenant access to his dwelling on the grounds that the lease was void because there was a lack of consent. Because the landlord's consent was vitiated the lease had not been validly concluded. The tenant makes a request to the Régie du logement for it to order the landlord to give him immediate access to his housing.

At the hearing the landlord, represented by a legal intern, tries to show that he never consented to the lease by having his wife, who attended the lease negotiations, testify. His defense consists in demonstrating that it is justified not to give access to the housing since the lease is null and void. The director of the Régie at the hearing refused to hear the evidence on the lack of consent surrounding the signing of the lease and terminates the examination of the landlord's partner. The director invokes that the landlord has not filed a request for annulment of the lease

and that he does justice to himself by denying access to the housing. The Régie refuses to give in to the law clerk which would have allowed her to request to declare the lease null and void and ordered the landlord to give access to the housing with immediate execution.

Decision analysis

It is about whether in her capacity as administrative judge the director of the Régie has infringed on a fundamental right exercised in the context of administrative justice. The Court of Appeal of Quebec has already addressed the duty to act fairly and with necessary discretion in conducting a hearing:

"Saying this, of course, is not to say that any error of an administrative tribunal in the conduct of a hearing or the fulfillment of the limited duty to assist a non-represented person subjected to trial violates natural justice. But if these errors have an impact on the fairness of the process, as is the case here, then there is a violation that entails the annulment of the decision."

The judgment of the Court of Quebec
The Court of Quebec has asked the following question:

"Has the director of the Régie properly exercised her discretion in terminating the testimony of the appellant's wife, demanding that a form would be submitted requesting the cancellation of the lease and by refusing to suspend or postpone on this matter and thus put an end to all of the enquiry before her?"

The Court's answer is negative. No harm has been invoked and discussed which would have justified the director of the Régie in refusing that one would give to her a request for cancellation forthwith. Still according to the Court of Quebec, the other defective aspect of the director's decision to terminate the investigation without seizing the landlord's motifs surrounding the lack of consent derives from the duty of assistance provided by the third paragraph of Section 63 of the Act respecting the Régie du logement. This duty of care can be adjusted based upon the fact that a litigant appearing before the Rental Board alone or accompanied by a member of the Bar:

"A commissioner who hears a case on its merits may indeed exercise full discretion to gauge the level of preparedness of a party, depending on whether or not she is represented by counsel or as yet whether it concerns a person disrupted during the conduct of the proceedings at the Régie du logement."

In this case the landlord was represented by a law clerk who said she had received the mandate to appear a few days earlier and that she had met the landlord and his wife on the day of the hearing. It can not be a lack of preparation according to the Court. In case the commissioner would have perceived it as a lack of preparation she should have allowed the intern to make the presentation of evidence more consistent with the usual procedure and she should have given her a delay and she should have resumed the investigation within a reasonable period of time. Acting in such a way the commissioner would have abided by her duty of assistance in Article 63.

The Court emphasizes the danger of cutting short the presentation of evidence and cited the decision Ménard vs. Gardner at the Court of Appeal:

"The error in question is mainly about how the committee has allowed or, rather did not allow the appellant to cross-examine his former clients at the hearing, by peremptorily cutting short his questions. The committee has also been criticized for its conduct during the interrogation of Mr. Paul McKenna, the appellant's witness."



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.



Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483
Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

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