

# Le Propriétaire

*Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper*



## Un projet de loi donne à la Régie du logement le pouvoir de limiter les demandes de rétraction abusives

*par Me Robert Soucy*



Le projet de loi n° 131 a été déposé à l'Assemblée nationale le 11 novembre 2010, ce projet de loi modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie la compétence en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer, tant en première instance qu'en révision, et de lui donner les pouvoirs pour réprimer les abus de procédures.

### Pouvoir de rendre des ordonnances

L'article 9.8 de la loi sur la Régie du logement est modifié par l'addition, après le premier alinéa du suivant :

*«Il ont (régisseurs) en outre tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ; ils peuvent notamment rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des parties.»*

Les régisseurs auront le pouvoir de rendre une ordonnance de sauvegarde en forçant un locataire à payer son loyer en attendant un

jugement final à intervenir dans une demande introduite par un locataire. Ils pourront aussi permettre au locataire d'avoir un accès au logement du locataire, au cours d'une instance pour faire des réparations, sans attendre la décision finale. Les régisseurs pourront rendre toutes les ordonnances qu'ils jugeront appropriées selon les circonstances.

### Les règles de la proportionnalité

L'article 63 de la loi prévue est modifié en ajoutant le paragraphe suivant :

*«63.1 Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnés à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.»*

*Suite page 5*

**Attention : Seuls les propriétaires ou leur avocat peuvent signer une demande à la Régie du logement**

**Warning: only landlords or their attorney may sign a request to the rental board**

*Me Jean-Olivier Reed*

**Page  
18**

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

## Le Protecteur du citoyen a déposé son bilan pour 2009-2010

La Régie du logement a d'importants délais dans le traitement des dossiers, le délai d'obtention d'une première audience est toujours le même et accuse dans certains cas une légère hausse malgré les recommandations du Protecteur du citoyen dans ses bilans précédents.

Selon ce nouveau rapport, les dossiers en attente ont subi une hausse de 19%, pour la fixation 63%, pour non-paiement 18% pour les causes civiles 7% alors que le que le nombre de décisions rendues (-11%) et le nombre de règlements par conciliation (-15%) est à la baisse. Cette situation semble presque impossible à régler sans une augmentation du nombre de régisseurs en fonction à la Régie du logement. Le Protecteur du citoyen est aussi intervenu auprès du gouvernement pour que soit mise en place une loi contre l'abus des demandes de rétractation. Celles-ci enlèvent le processus légal et permettent aux individus fautifs de suspendre la condamnation qui a été prononcée contre eux. De plus, le Protecteur du citoyen se dit *très préoccupé par la capacité de celle-*

*ci (RDL) de rendre justice dans des délais raisonnables compte tenu des contraintes que son cadre légal lui impose* parce que la Cour supérieure a statué en 2003 que le tribunal de la Régie du logement n'avait pas le pouvoir de suspendre le recours à la rétractation en raison d'abus.

### Des changements à l'horizon !

Le 11 novembre dernier, l'Assemblée nationale s'est penchée sur une des causes de délai des audiences à la Régie du logement: les incessantes demandes de rétractation sans motifs valables dans bien des cas qui ne visent qu'à suspendre l'exécution des jugements rendus. Le projet de loi 131, s'il n'est pas une panacée à l'important problème de délai dans le traitement des demandes à la Régie du logement, est tout de même un premier pas dans la bonne direction. L'APQ est fière de constater que ses revendications font bouger les choses.

Quant au projet de loi, vous en trouverez les détails dans l'article de Me Soucy ce mois-ci.



## L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris le temps d'étudier les nouvelles dispositions du projet de loi 131 et encourage les parlementaires à adopter la loi au plus vite

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a accueilli favorablement les modifications à la loi sur la Régie du logement dans le projet de loi 131 déposé ce matin à l'Assemblée nationale par le Ministre Laurent Lessard.

Ces nouvelles dispositions visent à régler entre-autres le problème de la forclusion et des procédures abusives, un des nombreux problèmes vécus à la Régie du logement.

Ces changements porteraient, si le projet est accepté tel quel, sur trois principaux points :

- Les régisseurs auront le pouvoir des ordonnances intérimaires: ces derniers pourront ordonner au locataire, par exemple, de payer son loyer en attendant l'émission du jugement.
- La règle de la proportionnalité serait mise en vigueur: les régisseurs pourront décider de ne pas donner suite aux demandes abusives d'une des parties.
- La rétractation : les régisseurs auraient enfin le droit de déclarer forclos une partie qui abuse des demandes de rétractation afin de suspendre la décision contre elle.

L'APQ est particulièrement heureuse de voir que le problème très répandu de la rétractation intéresse le gouvernement au point de l'inclure dans ce projet de loi. Mais également un point très important à souligner est que la Régie du logement pourra, sans que l'une des parties ne le demande, décider de rendre forclos une partie qui selon elle abuse de la procédure.

« La Régie du logement est un tribunal administratif où la majorité des parties présentes sont des petits propriétaires. Ces propriétaires ne sont pas toujours au courant des procédures et peuvent subir, comme avec la rétractation, des abus à répétition! » selon Martin Messier, président de l'APQ.

Le projet de loi soulève aussi la question de la rétroactivité de la loi. En effet, en attendant que le projet soit adopté rapidement, ce que nous souhaitons, chaque régisseur devra décider dans ses propres dossiers s'il déclare forclos une des parties avant l'adoption de la loi ou s'il laisse la situation actuelle permettant l'abus prévaloir.

« De nombreux propriétaires sont aux prises avec des locataires abusifs. Nous espérons que les régisseurs vont recommencer à rendre des décisions comprenant des forclusions dès maintenant. Grâce à la disposition de rétroactivité comprise au projet de loi, toutes les décisions rendues dans lesquelles la Régie aura prononcé la forclusion ne pourront plus être invalidées. » d'ajouter Martin Messier.

« Nous encourageons le gouvernement à adopter ce projet le plus rapidement possible pour limiter les préjudices. L'APQ demande naturellement au gouvernement de réviser plusieurs aspects de la Régie du Logement dans un projet de loi plus vaste car des réformes importantes doivent être apportées à la Régie du logement et aux règles de fixation des loyers, mais afin de répondre au plus urgent, ce projet de loi nous semble être la meilleure décision afin régler cette situation rapidement. » aux dires de l'APQ.



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132  
Ste-Catherine (Québec)  
J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf  
Beloeil (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<sup>e</sup> 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.

## Jugement : Trop de bruit dans le logement ?

Le locateur réclame la résiliation du bail de la locataire en raison de son comportement et du nombre important de plaintes pour bruit excessif dont elle a été l'objet.

Les parties sont liées par un bail pour la période du 1 août 2007 au 31 juillet 2008 et reconduit par la suite jusqu'au 31 juillet 2010 au loyer mensuel de 609\$ dont la part de la locataire est de 306\$.

Le représentant du locateur est en poste depuis janvier 2008 et dit n'avoir jamais eu de problème avec la locataire.

En décembre 2009, une locataire nouvellement arrivée porte plainte à plusieurs reprises contre la partie défenderesse. Elle entame aussi une démarche à la Régie du logement qu'elle suspend en juin parce qu'il y a eu amélioration. Pourtant à la

fin du mois, une pétition signée par des locataires contre la même locataire parvient au locateur. Les comportements reprochés sont : bruit excessif, cris, chant ainsi que le fait que les policiers sont appelés de façon répétée et parfois inutile sur les lieux.

Le locateur pense que ses autres locataires se sont ligués contre la défenderesse. Les rapports d'intervention des policiers révèlent qu'une vingtaine de plaintes ont été logées contre elle entre le 26 février et le 4 octobre 2009 dont sept ont été annulées quelques minutes plus tard et qu'à cinq autres reprises les policiers n'ont constaté aucun bruit ou désordre.

De l'avis du tribunal la plaignante est peu tolérante et bien que parfois elle ait eu des motifs,

il semble qu'elle a plutôt pris en grippe la défenderesse. Le tribunal précise que les versions contradictoires ne lui permettent pas de tirer une conclusion de la preuve. Il précise que : *Considérant tous ces éléments, le Tribunal ne sait qui croire.*

En l'absence de preuve prépondérante, le tribunal en conclut que le locateur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et la demande du propriétaire est rejetée.

Cette décision illustre l'importance de bien préparer notre dossier à partir du début des plaintes. Souvent, le fait de tenir un registre détaillé des événements au fur et à mesure qu'ils surviennent et de prendre connaissance des différentes versions de autres locataires nous permet d'augmenter la qualité de

la preuve présente, ou de prendre les décisions en fonction de ces informations.

*Jugement : 2009 QCRDL 837*



**AssurExperts**

*Pierre Auchu inc.*

Cabinet en assurance de dommages

**Spécialiste en assurance commerciale pour :**

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

**Soumissions gratuites et compétitives**

**Specialized in commercial insurance for :**

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

**Free and competitive quotations**

**Pierre Auchu**

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

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

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

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

**Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca**

Mot de l'éditeur



Martin Messier

La fin de l'année signifie fêtes de fin d'année mais aussi préparation de vos augmentations de loyer.

Dès fin janvier, la Régie du logement émettra ses recommandations avec son formulaire de calcul pour l'année 2011. Vous serez alors en mesure de calculer vos augmentations et de négocier celles-ci avec vos locataires.

L'APQ vous invite à utiliser tous les moyens en votre possession afin que

L'APQ sera plus présente que jamais en 2011!

cette période d'augmentation mais aussi de recherche de nouveaux locataires se passe de la meilleure manière.

En plus de pouvoir assister à nos formations gratuites, connaître la situation du marché immobilier locatif ainsi que la fixation d'un prix de loyer et présentation devant la Régie, vous avez accès à notre service juridique et notre service d'enquêtes en tout temps.

Nos avocats pourront vous aider à calculer votre augmentation, vous informer des dispositions légales en cas de refus, de négociation ou encore

vous préparer à votre audience. Notre service à la clientèle traitera vos enquêtes de prélocation 7 jours/7.

Merci pour votre soutien en 2010, je vous souhaite en mon nom personnel ainsi qu'au nom de tout l'équipe tout ce qu'il y a de meilleur pour 2011.

The APQ will be present more than ever before in 2011!

The end of the year means end-of-the-year celebrations, but also for preparing your rent increases.

As of the end of January, the Rental Board will announce its recommendations, along with with its 2011 calculation form. With these, you'll able to calculate your increases and negotiate them with your tenants.

The APQ invites you to use all of the services at your disposal so that your rent increases, as well your search for new tenants, occurs in the best manner possible.

In addition to attending our free formation sessions, obtaining information on the rental real- estate market situation, as well as on

calculating rents and how to present your case to the Rental Board, you may access our legal service department and investigation services at any time.

Our legal team can help you to calculate your increases, counsel you regarding your recourses in the event of a refusal, negotiating with your tenant, or prepare you for your Rental Board hearing. Our customer service department will process your pre-rental investigations 7 days a week.

Thank you for your support in 2010, and on behalf of myself and our entire team, I wish you all the best for 2011.

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



Volume 26, numéro 12  
Décembre 2010

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

**Impressions**  
Payette & Simms

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

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

**Dépôt légal**  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**  
Martin Messier

**Responsable du journal**  
Estelle Fabre

**Surintendant:**  
Jean Côté

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

**Conseillers**  
Germaine Régner  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Francis Verrier



Me Robert Soucy

ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif, dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions. Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.»

Actuellement, un locataire poursuivi en non-paiement du loyer et en expulsion de son logement peut intentionnellement faire défaut de se présenter à l'audience en non-paiement. Dans ce cas, la Régie rend une décision en éviction et condamne le locataire à payer de loyer dû. Lorsque le locateur veut exécuter la décision et mettre le locataire dehors, ce dernier introduit un

recours en rétractation qui suspend l'exécution de la décision. La Régie convoque à nouveau les parties sur la demande de rétractation. Le jour de l'audience, le locataire ne se présente pas, la rétractation est donc rejetée. Le locateur essaie à nouveau d'exécuter la décision. Le locataire produit encore une fois une demande de rétractation. Il est évident que le locataire agit de mauvaise foi et retarde frauduleusement l'exécution du jugement. À l'avenir, la Régie pourra déclarer le locataire forclos de présenter une demande de rétractation et de mettre fin au manège du locataire.

La juridiction exclusive sur la fixation de loyer

Selon la jurisprudence actuelle, lorsque le locateur demande la fixation du loyer et une demande de modification du bail, à savoir un changement des conditions de chauffage, cette décision de la Régie est appellable à la Cour de Québec. À l'avenir, cette demande portant sur la fixation du loyer et portant aussi sur une modification d'une clause du bail ne sera plus appellable à la Cour du Québec. Cette demande pourra être révisée par deux régisseurs et restera de la compétence de la Régie du logement.

Dispositions transitoires

Le projet de loi prévoit que les décisions déjà rendues par la Régie du logement ne peuvent être invalidées avant la date de la sanction du projet de loi : « 16. Ne peuvent être invalidées les décisions de la Régie du logement qui ont été rendues avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi) et qui déclarent une partie forclos de déposer un autre recours devant elle.»

Cette disposition pourrait inciter certains régisseurs à déclarer forclos une partie dès aujourd'hui puisque leurs décisions rendues avant la sanction de la loi ne peuvent être invalidées.

Transfert de dossier

Les causes pendantes selon

l'article 17 du projet de loi, devant la Cour du Québec portant sur une demande de fixation de loyer et d'une modification d'une clause, seront transférées à la Régie du logement.

Conclusion :

Le projet de loi réaffirme les pouvoirs de la Régie du logement et renforce la compétence de celle-ci. Elle pourra réprimer les abus des locataires en matière de rétractations dilatoires. De plus, elle acquiert le droit de rendre des ordonnances intérimaires qui faciliteront l'exercice de sa compétence. Avec des pouvoirs accrus, la Régie du logement risque d'avoir une meilleure efficacité. Nous espérons que le projet de loi sera sanctionné avant la fin de l'année 2010. Selon nos informations, le législateur veut sanctionner le projet dans les meilleurs délais.

Bill 131 was tabled at the National Assembly on November 11, 2010. This bill modifies the *Act respecting the Régie du logement* in order to give the Régie the authority in any matter relating to the setting of the rent, the modification of other conditions of the lease and to the revision of rent, in first instance as well as in review, and to crack down on procedural abuses.

The power to issue an order

Article 9.8 of the *Act respecting the Régie du logement* is modified by the addition, after the first subparagraph, of the following: "They (the directors) are also vested with all the powers necessary for the performance of their duties; they may, in particular, make any order they consider appropriate to safeguard the rights of the parties."

The directors will have the capacity to issue a safeguard order forcing a tenant to pay his rent while waiting for a final judgement to be rendered in an application filed by a tenant. They will thus make it possible during a pending case for the

À titre d'exemple, un régisseur à qui on demande de convoquer 30 témoins pour une demande de diminution de loyer de 20\$ par mois, pourra refuser la requête du locataire. De même, un locataire qui souhaiterait deux (2) semaines d'audition dans la même demande de diminution de loyer pourrait se la voir refuser. Aussi, un régisseur pourrait mettre fin à un interrogatoire trop long, dilatoire etc.

Pouvoir de déclarer la forclusion

L'article 63.2 est ajouté par le projet de loi : «63.2 La Régie peut, sur requête

**LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

- Courtier à escompte
- Plus de 20 ans d'expérience
- Des rendements projetés de 15, 20, 30% et plus
- Plus de 150 millions \$ et 28000000 en immobilier à revenus
- Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 3 à 300 logements
- Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

**BlocDirect**  
IMMEUBLES À REVENUS  
Agence immobilière

**Pour acheter ou vendre, contactez-nous !**

Montréal: **514.956.8788** Québec: **418.871.0088** Sans frais: **1.877.591.0088**

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

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

**www.blocdirect.com**

landlord to have access the tenant's dwelling to make repairs without waiting for the final decision. The directors will be able to issue any order considered appropriate in the circumstances.

present himself at the hearing of the application for non-payment. In that case, the Rental Board usually renders a decision to evict and condemns the tenant to pay the rent due. When the landlord

example, a change of the conditions regarding payment of heating costs), this decision of the Rental Board is appealable to the Court of Quebec. In the future, applications relating to the setting of the rent and to a

their decisions rendered before the assent of the law cannot be invalidated.

Transfer of files

According to article 17 of the bill,

## A bill gives to the Rental Board the capacity to limit abusive requests for retraction

The rules of proportionality

Article 63 of the *Act respecting the Régie du logement* is modified by adding the following paragraph:

*"63.1 The parties must ensure that all the applications or motions they present are, in terms of the costs and time required, proportionate to the nature and ultimate purpose of the application or to the complexity of the dispute; the same applies to the commissioner when authorizing an application or issuing an order."*

For example, if a tenant requests that the director summon 30 witnesses for an application for reduction in the rent of 20\$ per month, the director can deny the request. Similarly, a tenant who wants to be heard and give evidence during 2 weeks of hearing for the same application for reduction in the rent could see it refused. Also, a director can put an end to the examination of a witness that is too long, dilatory, or repetitive.

The power to declare foreclosure

Article 63.2 is added by the bill:

*"63.2 The Board may, on a motion or ex officio after allowing the interested parties to be heard, dismiss a proceeding it considers improper or dilatory or make it subject to certain conditions."*

*If the Board finds on its own initiative that a party is making improper use of a proceeding to prevent the execution of a Board decision it may also prohibit that party from presenting an application before the Board except with the authorization of and subject to the conditions determined by the chairman or any other person designated by the chairman.»*

Currently, a tenant brought to justice for non-payment of the rent and evicted from his dwelling may often intentionally fail to

wants to execute the decision and evict the tenant, the latter will often file an application for retraction which suspends the execution of the decision. The Rental Board will again summons the parties to hear the application for retraction. If, on the day of the hearing, the tenant fails to present themselves, the application for retraction is dismissed. The landlord will once again try to execute the decision. The tenant will often file a another application for retraction. In these situations it is obvious that the tenant is acting in bad faith and is trying to fraudulently stall the execution of the judgement. In the future, the Rental Board will be able to declare the tenant foreclosed from presenting any further applications for retraction and put an end to the tenant's occupation of the dwelling.

Exclusive jurisdiction on the setting of the rent

According to current case law, when the landlord files an application to set the rent and a request to modify the lease, (for

modification of a clause of the lease will no longer be appealable to the Court of Quebec. The application may be reviewed by two directors and will remain the competence of the Rental Board.

Transitional provisions

The bill provides that the decisions already rendered by the Rental Board cannot be invalidated before the date of the assent of the bill:

*16. « The decisions of the Régie du logement rendered before (insert the date of assent to this Act) that declare a party prohibited from instituting another proceeding before the board may not be invalidated.»*

This provision could encourage some directors to begin to declare a party foreclosed immediately since

cases pending before the Court of Quebec dealing with applications to set the rent and to modify lease clauses will be transferred back to the Rental Board.

Conclusion

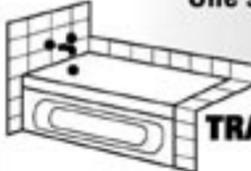
The bill reaffirms the powers of the Rental Board and reinforces its jurisdiction. It will be able to cut down on abuses by tenants caused by dilatory retractions. Moreover, it gains the right to issue temporary orders which will help it to exercise its powers. With these increased powers, the Rental Board is likely to be more effective. We hope that the bill will be voted in before the end of 2010. According to our sources, Québec lawmakers hope that the bill will be voted into law as soon as possible.



**Special-T** INC.  
Baignoire

En affaires depuis 1979

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



**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**

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



RECOMMANDÉ  
CAA

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



Le vrai magasin de peinture

# Offre spéciale

## 35%

de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

**Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.**  
Ref. #761447  
**1 888 Bétonel**  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)





Me Bill Kostopoulos

## Modification à la Loi sur le remboursement d'impôts fonciers

de vente et des taxes foncières sur les finances des ménages à faible revenu. Le premier versement du crédit d'impôt pour la solidarité aura lieu en juillet 2011.

Un particulier admissible devra être âgé d'au moins 18 ans (sous réserve de certaines exceptions) et être résidant du Québec. Il devra obligatoirement consentir à ce que les versements de ce crédit d'impôt lui soient faits par dépôt direct dans un compte qu'il détient dans un établissement financier situé au Québec. Le crédit devra être pris en considération pour déterminer le montant qu'un étudiant pourra transférer à ses parents au titre de la contribution parentale reconnue.

En l'espèce, les locataires n'auront plus à produire les relevés 4, de RLZ-4.S, ni à faire remplir les formulaires RI-5, et ce, à compter de l'année 2011. Par conséquent, l'année 2010 sera la dernière année où Revenu Québec transmettra toute la documentation relative aux obligations du locataire.

low-income households. The first payment of the solidarity tax credit will take place in July of 2011.

An eligible private individual will have to be at least 18 years old (subject to certain exceptions) and be a Quebec resident. He/she will be required to authorize the payment of this tax credit through direct deposit in an account with a financial institution located in Quebec. The credit be taken into account to determine the amount which a student will be allowed to transfer to his parents as an admissible parental contribution.

In this case, as of 2011 landlords will no longer be required to issue «Relevé 4» statements, RLZ-4.S statements, nor to fill out form RI-5 for 2011. Consequently, the year 2010 will be the last year when Revenu Quebec will send all of this documentation to the landlord.

**Toutefois, pour l'année 2010**, il est important de noter que vous êtes tenus de remplir le document intitulé Sommaire 4 si vous êtes propriétaire d'un immeuble au 31 décembre 2010, et si vous avez loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable pour le mois de décembre. S'il y a eu changement de propriétaire dans l'année, c'est vous, et non l'ancien propriétaire, qui devez établir les relevés 4 et le sommaire 4. Si l'ancien propriétaire ne vous les a pas remis, vous pouvez les obtenir en communiquant avec Revenu Québec.

### Production du relevé 4

Vous devez remplir un relevé 4 pour chacun des logements habités le 31 décembre de l'année visée et le remettre aux locataires ou aux sous-locataires responsables du paiement du loyer, qu'ils aient signé un bail ou non et qu'ils aient payé le loyer ou non. Vous ne devez pas produire de relevé 4 pour un logement qui était vacant au 31 décembre de l'année visée.

Un locataire, colocataire ou sous-

**However, for 2010** it is important to note that you must still fill out the document entitled «Sommaire 4» if you are owner of a building on December 31, 2010, and you have rented a dwelling for which a rent was paid or was payable for the month of December. If there has been a change of owner during the year, it is you, and not the former owner, who must fill out «Relevé 4» and «Sommaire 4». If the former owner did not give them to you, you can obtain them by contacting Revenue Quebec.

### Filing the «Relevé 4»

You must fill out a «Relevé 4» for each dwelling occupied on December 31 of the year in question and give it to the tenants or the sub-tenants responsible for the payment of the rent, whether they signed a lease or not and whether they paid the rent or not. You should not produce a «Relevé 4» for a dwelling that was vacant on December 31 of

locataire d'un logement peut être considérée comme toute personne qui, le 31 décembre de l'année en question, habitait un logement situé au Québec et était responsable du paiement du loyer pour ce mois. De plus, le locateur doit remplir un relevé 4 pour chacun des logements habités le 31 décembre de l'année visée et le remettre à l'un des colocataires ayant signé un bail, qu'ils aient payé leur loyer ou non. Le relevé 4 doit être fait au nom des personnes qui ont signé le bail.

Cependant, en tant que propriétaire ou copropriétaire, vous n'avez pas à produire un relevé 4 pour vous-même. Utilisez une photocopie de vos factures de taxes ou d'impôts fonciers pour faire votre demande de remboursement d'impôts fonciers. Cependant, vous êtes tenu de produire un sommaire 4 qui rend compte de la répartition des impôts fonciers.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe d'avocats spécialisés dans le droit locatif.

the year in question.

A tenant, co-tenant or sub-lessee of a dwelling is any person who, on December 31 of the year in question, occupied a dwelling located in Quebec and who was responsible for the payment of the rent for this month. Moreover, the lessor must fill out a «Relevé 4» for each dwelling occupied on December 31 of the year in question and give it to one of the co-tenants who signed a lease, whether they paid their rent or not. The «Relevé 4» must be issued in the names of the people who signed the lease.

However, as an owner or a co-owner, you do not have to produce a «Relevé 4» for yourself. Use a photocopy of your tax invoices or of your property tax bills to request your property tax refund. However, you are obliged to produce a «Sommaire 4» accounting for the distribution of the property taxes.

If you have any questions, do not hesitate to contact our legal team which is specialized in rental law.

<http://www.revenu.gouv.qc.ca/fr/sepf/formulaires/rl/rl-4.aspx>

Lors de son discours du 30 mars 2010, le ministre des Finances du Québec, Monsieur Raymond Bachand, annonça une importante modification apportée à la Loi sur le remboursement d'impôts fonciers. Son application sera limitée à une année antérieure à l'année 2011.

Le crédit d'impôt remboursable pour la taxe de vente du Québec (TVQ), le remboursement d'impôts fonciers et le crédit d'impôt remboursable pour un particulier habitant sur le territoire d'un village nordique seront regroupés en un seul crédit d'impôt remboursable soit le crédit d'impôt pour la solidarité. Ce nouveau crédit d'impôt remboursable sera versé sur une base mensuelle. Il aura pour objet de réduire l'incidence des taxes

### Modification of the Act respecting property tax refund

In a speech on March 30, 2010, the Québec Finance Minister, Mr Raymond Bachand, announced an important modification to the Act respecting property tax refunds. Its application will be limited to one year previous to the year 2011.

The refundable tax credit for the Quebec sales tax (TVQ), the refunding of property taxes and the refundable tax credit for private individuals living on the territory of a northern village will be grouped in a single refundable «solidarity» tax credit. This new refundable tax credit will be paid on a monthly basis. It has the aim of reducing the impact of sales taxes and property taxes on the finances of



RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!



info@couvertureslacheaie.com

groupe sécurité **ROBILLARD inc.**  
 81 Boulon Est • 514 275-7317 • groupe@robillard.com  
 SERVICE 24 HEURES  
 SALLE DE MONTRE  
 Dépositaire autorisé Abloy et Medeco  
 ABLOY medeco  
 • Système de surveillance (caméra)  
 • Serrure haute sécurité  
 • Quincaillerie de portes  
 • Système d'accès contrôlé  
 • Lecteur de banque  
 • Système d'intercom



Me Kevin Lebeau

## Comprendre les notions de quorum, majorité simple et double majorité en copropriété divise (Quorum)

### Quorum

Pour pouvoir ouvrir l'assemblée des copropriétaires, il faut que le quorum soit atteint. Le quorum est constitué lorsque plus que 50% des voix de tous les copropriétaires présents dans la salle (soit parce que le copropriétaire est lui-même présent, ou bien parce qu'il a donné une procuration).

### La majorité simple

L'article 1096 C.c.Q. dit:

«Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété»

Ceci veut dire que les décisions du syndicat (assemblée des copropriétaires), autres que sur les sujets mentionnés aux articles 1097, 1098 ou 1108 C.c.Q. sont prises à la majorité simple des VOIX (SELON LA QUOTE-PART) des copropriétaires PRÉSENTS dans la salle ou REPRÉSENTÉS par procuration.

Alors:

1. vous procédez au vote

2. lors du dépouillement calculer le total des bulletins POUR et le total des bulletins CONTRE
3. calculer le nombre total de VOIX (selon quote-part) exprimées par les copropriétaires figurants parmi les POUR
4. calculer le nombre total de VOIX (selon quote-part) exprimées par les copropriétaires figurants parmi les CONTRE
5. pour que le vote soit favorable il faut que le NOMBRE DE VOIX POUR soit supérieur au NOMBRE DE VOIX CONTRE

Donc, il faut procéder de cette manière pour toute décision de l'assemblée autre que celle portant sur les sujets figurants aux articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.

Si vous voulez modifier le règlement d'immeuble (pas l'acte constitutif, ni l'état descriptif des fractions), vous devez fonctionner de cette manière, c'est à dire à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés par procuration.

### La double majorité

La majorité requise pour les décisions du syndicat portant sur les sujets figurant à l'article 1097 C.c.Q. est souvent appelée «double majorité» parce qu'il y a deux critères à rencontrer pour que la résolution soit adoptée.

L'article 1097 dit ce qui suit :

«Sont prises à la majorité des

*copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:*

1. les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat
2. les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux
3. la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions
4. la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions»

1er critère :

Il faut que la majorité (plus que la moitié EN NOMBRE de tous les copropriétaires dans l'immeuble) vote EN FAVEUR de la résolution. Il s'agit d'une majorité en nombre. Pour déterminer le nombre de copropriétaires, il faut compter à la fois les COPROPRIÉTAIRES À TITRE UNIQUE, AINSI QUE LES INDIVISAIRES. Il faut donc que le NOMBRE DE COPROPRIÉTAIRES ayant votés POUR, soit SUPÉRIEUR À LA MOITIÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE (LE TOTAL COPROPRIÉTAIRES UNIQUES ET DES COPROPRIÉTAIRES INDIVISAIRES). Ces personnes pourront voter en étant PRÉSENTES à l'assemblée ou bien REPRÉSENTÉES PAR

PROCURATION. Si moins que la majorité en nombre de tous les copropriétaires de l'immeuble ne votent pas en faveur de la résolution, il est inutile de procéder à la deuxième étape.

2e critère :

Il faut que toutes les personnes se trouvant dans la MAJORITÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUI ONT VOTÉ EN FAVEUR DE LA RÉOLUTION, détiennent ensemble, un MINIMUM DE 75% DE TOUTES LES VOIX (SELON LA QUOTE-PART) DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES. Si le nombre de voix détenues par les copropriétaires qui forment cette majorité (COPROPRIÉTAIRES EN FAVEUR) est ÉQUIVALENT OU SUPÉRIEUR À 75% DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES (LA TOTALITÉ DES VOIX SELON LA QUOTE-PART) alors la résolution est ADOPTÉE. Sinon, elle est REJETÉE.

NB: Le vote peut avoir lieu tant et aussi longtemps qu'il y a QUORUM à l'assemblée, mais il faut comprendre que le QUORUM est basé sur la majorité des VOIX PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES PAR PROCURATION. Il se peut que vous ayez suffisamment de VOIX PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES DANS LA SALLE pour pouvoir continuer l'assemblée, mais il peut arriver d'en perdre suffisamment (les personnes quittent la salle ou pour d'autres motifs) qu'il est alors impossible d'avoir UNE MAJORITÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUI EXPRIMERONT ALORS LEUR VOTE EN FAVEUR DE LA RÉOLUTION. Si vous perdez des gens, et que ces gens ne donnent pas procuration à une personne qui restera dans la salle pour voter en leur nom, il est alors possible que le premier critère ne soit pas rencontré et la résolution sera battue de toute façon.

Le même processus s'applique pour les décisions visées par les articles 1098 et 1108 C.c.Q. mais selon les majorités prévues à ces articles.

**MD** Clinique médicale  
**MD-Plus**

Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

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

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

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

Depuis 1955  
**TECHNOBRIQUE**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE

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

**ESTIMATION GRATUITE**      **BENOÎT TURENNE**  
**514 977-8920**

RBQ:# 2625-4300-31

**ECO-TOIT**  
SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

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

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

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

PROTECTION hypothécaire      PROTECTION domiciliaire

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

La Capitale Distinction inc./Courtier immobilier agréé  
Franchisé autonome et indépendant de Réseau immobilier La Capitale, franchiseur  
Tél.: 450.471.3181 poste 283. 2295, chemin Gascon, Terrebonne, Qc J6X 4H3

## Understanding the concepts of quorum, simple majority and double majority in divided co-ownership

### Quorum

To be able to open the general meeting of the co-owners, there must be a quorum. The quorum is reached when more than 50% of the votes of all the co-owners present in the room (either because the co-owner is himself present, or because he has given a proxy).



### Simply majority

Article 1096 of the C.c.Q. says: *“Decisions of the syndicate, including a decision to correct a clerical error in the declaration of co-ownership, are taken by a majority of the co-owners present or represented at the meeting.”*

This means that the decisions of the syndicate (the assembly of co-owners), other than those on the subjects mentioned in articles 1097, 1098 or 1108 of the C.c.Q. are taken by simple majority of the VOTES (equivalent to the percentage relative value of each fraction) of the co-owners PRESENT in the room or REPRESENTED by proxy.

Then:

1. you proceed with the vote
2. during the counting of the votes, calculate the total ballots IN FAVOUR and the total of the ballots AGAINST
3. calculate the total number of VOTES (according to the relative value) expressed by the co-owners cast by those IN FAVOUR
4. calculate the total number of VOTES (according to the relative value) cast by the co-owners appearing among the AGAINST
5. in order for the resolution to be adopted it is required that the NUMBER OF VOTES IN FAVOUR be higher than the NUMBER OF VOTES AGAINST

Thus, this is the procedure for any decision of the assembly other than those specifically covered by articles 1097, 1098 and 1108 of the C.c.Q.

This is the procedure if you wish to modify the building bylaws (not the constituting act, nor the

description of the fractions) , i.e. simple majority of the votes of the co-owners present or represented by proxy.

### Double majority

The majority necessary for decisions of the syndicate covering subjects appearing in article 1097 of the C.c.Q. is often called a “double majority” because there are two criteria to meet in order for the resolution to be adopted.

Article 1097 reads as follows:

*“Decisions respecting the following matters require a majority vote of the co-owners representing 3/4 of the voting rights of all the co-owners:*

- (1) acts of acquisition or alienation of immovables by the syndicate;
- (2) work for the alteration, enlargement or improvement of the common portions, and the apportionment of its cost;
- (3) the construction of buildings for the creation of new fractions;
- (4) the amendment of the constituting act of co-ownership or of the description of the fractions.”

### 1st criterion:

It is necessary that the majority (more than half IN NUMBER of all the co-owners in the building) vote IN FAVOUR of the resolution. To determine the number of co-owners, it is necessary to count all CO- OWNERS WHO ARE SOLE OWNERS, AS WELL AS THE UNDIVIDED OWNERS (when more than one person owns the property). It is required that the NUMBER OF CO-OWNERS voting IN FAVOUR, be HIGHER THAN HALF IN NUMBER OF ALL THE CO-OWNERS OF THE BUILDING (the total single co-owners and of indivisible co- owners). These people vote

either while PRESENT at the assembly or REPRESENTED BY PROXY. If less than the majority in number of all the co-owners of the building do not vote in favour of the resolution, it is useless to proceed with the second stage.

### 2nd criterion:

It is necessary that all the people who form the MAJORITY IN NUMBER OF ALL THE CO-OWNERS OF THE BUILDING WHO VOTED IN FAVOUR OF THE RESOLUTION, together hold a MINIMUM OF 75% OF ALL THE VOTES (according to the percentage relative value) OF ALL THE CO-OWNERS. If the number of votes held by the co-owners who form this majority (CO - OWNERS IN FAVOUR) is EQUIVALENT OR HIGHER THAN 75% OF THE VOTES OF ALL THE CO- OWNERS (all the possible votes according to the percentage relative value) then the resolution is ADOPTED. If not, it is REJECTED.

NB: The vote can be held as long as there is a QUORUM at the assembly, but it should be understood that the QUORUM is based on the majority of the VOTES PRESENT OR REPRESENTED BY PROXY. It may occur that you have sufficient VOTES PRESENT OR REPRESENTED IN THE ROOM to be able to continue the assembly, but it sometimes occurs that enough of them leave the meeting (people who are tired and leave the room, or for other

reasons) which then makes it impossible to obtain a MAJORITY IN NUMBER OF ALL THE CO-OWNERS OF THE BUILDING WHO WILL THEN EXPRESS THEIR VOTE IN FAVOUR OF THE RESOLUTION. If co-owners leave, and do not give a proxy to another person who will remain in the room to vote on their behalf, then the first criterion is not met and the resolution will be rejected in any event.

The same process applies to decisions covered by articles 1098 and 1108 of the C.c.Q., adapted as required to the majority specified in these articles.

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

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

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

514-435-9207

TECHNICIENS QUALIFIÉS

FORMÉS POUR LES BESOINS D'UN IMMEUBLE À REVENUS

TRAVAIL GARANTI

Daniel Lauzon  
Directeur de compte  
BEAU-FREREALOUER.COM

**SPÉCIALITÉS:**

- entretien
- réparation
- installation

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

SINISTRE

MONTRÉAL

NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

**Nos services**

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

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

www.sinistremontreal.qc.ca

Franchisé

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

**Extrait du communiqué de presse suite à la conférence de presse donnée par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)**

**90% des hausses de loyer sont abusives. Le RCLALQ réclame un « vrai » contrôle des loyers, appuyé par un registre des baux**

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, RCLALQ, dévoilait ce matin les résultats de sa compilation sur les hausses de loyer 2010. « Les résultats sont sans équivoque », a déclaré France Emond, porte-parole du RCLALQ, « 90 % des hausses de loyer sont abusives. Il faut un contrôle universel et obligatoire des loyers, appuyé par un registre des baux ».



**Association des propriétaires du Québec** 

Devenez membre de la plus importante association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**  
 Québec: **418 990.5121**  
 Outaouais: **819 771.5224**  
 Repentigny: **450 581.8999**  
 Sans frais: **1 888 382.9670**

[info@apq.org](mailto:info@apq.org) [www.apq.org](http://www.apq.org)

La **FORCE** du **REGROUPEMENT** c'est **payant!**

**Communiqué de presse**

**L'APQ réfute l'idée du RCLALQ qui demande un vrai contrôle des loyers**

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) s'indigne de la demande du RCLALQ qui veut un vrai contrôle des loyers.

Rappelons que chaque année la Régie du logement émet des taux d'augmentation « indicatifs » et précise aussi que chaque propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul pour connaître l'augmentation qui lui est propre.

« Le propriétaire et le locataire ont la liberté de négocier leur augmentation annuelle et c'est cette liberté contractuelle qui ne doit pas être remise en question. » Selon Martin Messier, président de l'APQ.

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

« Il y a déjà plusieurs règles et procédures pour le contrôle des loyers mises en place, il est vraiment inutile de vouloir en ajouter, bien au contraire! » d'ajouter Martin Messier.

Pour finir, rappelons que le Québec est la province au Canada où les loyers sont les plus bas, et selon la SCHL l'augmentation moyenne des loyers est très basse tous les ans.

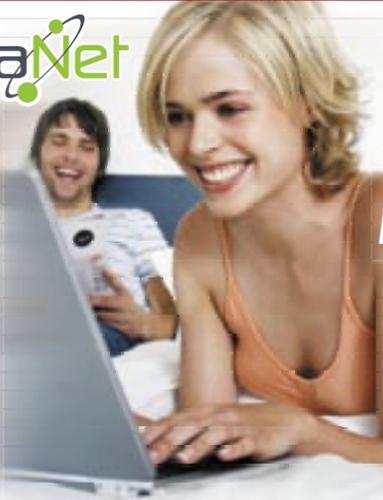
« Le prix moyen des loyers au Québec a progressé d'environ 2,8% depuis 2008. Or, dans plusieurs cas cette hausse est nettement insuffisante pour permettre le maintien de l'immeuble en bon état. » aux dires de l'APQ.

**REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ**  
 QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET  
 EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

**TÉLÉPHONIE IP**  
 PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

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

\*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.  
 Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.



**ColbaNet**

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

[www.colba.net](http://www.colba.net)  
**514 868-2134**

\*Certaines conditions s'appliquent.

**ADSL2+ JUSQU'À 24 MBPS!**

à partir de:

**\$17.95\***  
 +TX  
 /MOIS

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

## Les rénovations au sous-sol

Avant de faire des travaux au sous-sol vous devez prendre en compte certains éléments de la construction de votre maison.

### L'état des fondations et du drain français

Le sous-sol étant construit directement dans le sol, soit dans un milieu froid et humide, il faut s'assurer avant toute chose que les fondations sont en parfait état et qu'il n'y a aucune infiltration d'eau. Les experts recommandent de procéder à une inspection rigoureuse après avoir dégarni tous les murs et mis la dalle de béton à nu. Vous serez ainsi en mesure de déceler les fissures, les poches de coffrages, l'efflorescence et les autres problèmes susceptibles d'affecter les fondations en béton, puis de les régler.

À cette étape, il est également recommandé de procéder à une inspection du drain français, ce tuyau à la base des fondations qui sert à capter les eaux souterraines, surtout si votre résidence a plus de 25 ans. Cette inspection est réalisée par un spécialiste, au moyen d'une caméra. Elle permet de connaître l'état du drain et de le remplacer s'il a été endommagé par des racines d'arbres ou s'il est obstrué par des sédiments, par exemple.

### Mettre les fenêtres à niveau

Dans les maisons d'un certain âge, les fenêtres du sous-sol sont très petites. Or, quand on veut y aménager des chambres, on doit se conformer à des exigences sur le plan de la sécurité incendie

de votre ville. Contacter le service d'urbanisme afin de connaître les dimensions requises afin d'apporter les corrections nécessaires.

### Isolation et performance acoustique

La rénovation du sous-sol est aussi l'occasion idéale d'isoler les murs adéquatement. Selon les experts, il faut éviter le plus possible d'utiliser



un isolant en fibre de verre ou en fibre de roche sur les murs de fondation. On utilise plutôt des mousses plastiques, comme des panneaux de polystyrène extrudé ou de la mousse de polyuréthane giclé. Ces produits permettent de travailler en continu, c'est-à-dire sans avoir des joints à chaque montant de bois, et ils ne donnent pas prise aux moisissures. Le volet acoustique du sous-sol est souvent négligé. Pourtant, cet aspect a un impact déterminant sur la qualité de vie, particulièrement quand on aménage la chambre d'un adolescent au sous-sol, sous la chambre principale. On recommande d'ailleurs d'isoler le plafond et les murs au moyen d'un

isolant en nappes, en fibre de verre ou fibre de roche, et d'utiliser une barre résiliente qui absorbera les sons plutôt que de les transmettre. En outre, on recommande l'utilisation d'un panneau de gypse anti-feu, plus dense qu'un panneau de gypse ordinaire, pour obtenir une meilleure performance sur le plan de l'insonorisation.

### Revêtement de sol et humidité

Avant de choisir le revêtement de sol, on devra vérifier s'il y a migration d'humidité à travers la dalle de béton. Pour ce faire, on posera un carré de polyéthylène de 24 po x 24 po sur la dalle de béton, et on le fixera avec du ruban. Après un délai de 24 à 36 heures, s'il y a de la condensation à la surface du polyéthylène, c'est qu'il y a migration d'humidité. Vous ne pouvez donc pas utiliser un revêtement de sol comme un plancher flottant, qui contient de la fibre de bois, car il laissera prise aux moisissures. Dans ce cas il faut opter pour des matériaux qui ne sont pas affectés par l'humidité, comme de la céramique, mais qui a le désavantage d'être froid. Ou vous pouvez mettre un pare-vapeur sur la dalle de béton, puis construire un faux-plancher croisé, en laissant des grilles d'aération aux extrémités du périmètre. Cela permettra une circulation d'air

entre la pièce et la structure du plancher.

### Du chauffage toute l'année

Le chauffage est essentiel dans un sous-sol, et ce, douze mois par année. En effet, la base des fondations se trouve à cinq pieds dans le sol, où la température en été est d'environ 12°C. Comme le béton est un matériau conducteur, la base des murs est toujours plus fraîche. En chauffant toute l'année à 21°C, on s'assure que la base des murs reste suffisamment chaude pour contrecarrer la hausse du taux d'humidité et, par conséquent, prévenir l'apparition de moisissures. On recommande également d'éviter d'installer des placards ou des lits le long des murs d'un sous-sol, question d'assurer une bonne circulation d'air.

### Propriétaires de vieilles maisons

Vous risquez de découvrir des vestiges du passé en examinant le câblage électrique et la plomberie du sous-sol de votre demeure. Par conséquent, il faut prévoir un budget pour refaire l'électricité et mettre la plomberie à jour, notamment en remplaçant les vieux tuyaux et en installant des clapets de retenue.

Bons travaux!

Source : APCHQ,  
Bannière Réno-Maitre



## Pour la Location-Vente-Réparation de votre Chauffe-eau HydroSolution ... la Solution

- Appareil Ultra-Cascade **conçu pour durer et exclusif** à HydroSolution
- Service d'installation et de réparation **rapide** fait par des **professionnels**
- **24 heures par jour, 7 jours par semaine**

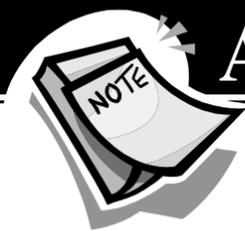
Contactez le **Spécialiste** du chauffe-eau au  
514-353-0077 1-877-353-0077



**HydroSolution**  
Chauffe-eau électrique : Location-vente-réparation

www.hydrosolution.com

Rabais **APQ**  
**25\$** par  
chauffe-eau  
à l'achat ou  
à la location



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

## Catégories de l'annuaire

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

## 1. Agents immobiliers

### BlocDirect Inc.

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

### Claudya Généreux

Agent immobilier affilié  
La Capitale du Mont-Royal  
Plateau Mont-Royal, Montréal  
Bur: (514) 597-2121  
claudya.generoux@gmail.com  
www.claudyageneroux.com  
- Évaluation gratuite de votre propriété  
- Propriété à revenus et résidentielles  
- Publicité internet national, international  
- Disponible 7 jours sur 7  
- Vidéo gratuit pour les membre sur:  
www.zonedevsite.com (valeur de 700\$)  
- Honoraires avantageux membres APQ

### Michel Falduto

**Michel Tremblay**  
Agents immobiliers affiliés  
La Capitale  
Anjou (Québec)  
Bur. : (514) 353-9942  
- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord  
- Honoraires avantageux membres APQ

### Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé  
Immobilier Baron  
Courtier immobilier agréé  
mkurkdjian@baronrealty.ca  
www.immobiliervaron.ca  
Bur : (514) 932-9000  
Cell : (514) 945-7881  
- Propriétés à revenus 10 logements et plus  
- Secteur : Montréal

## 2. Appareils ménagers

### Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc  
Tél. : (514) 481-0215  
Sans frais: 1-877-481-0215  
hwallace@debsel.com  
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement  
- Nous offrons toutes les marques majeures



## 3. Armoires de cuisine

### Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau  
Montréal, Qc  
Tél.: (514) 522-5562  
www.armoiresasuperprix  
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans  
- Financement disponible  
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix  
- Licence RBQ: 8248-2225-41

## 4. Assurances

### Assurances Georges

**Ouellette**  
Courtiers Ass. de Dommages  
Représentant Autonome  
assuranceouellette@bell.net  
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.  
Tél.: (514) 923-7480  
Téloc.: (450) 473-4519  
- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)  
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer  
- Avantages pour les membres APQ

### La Personnelle

Assurances générales  
Tél.: (514) 281-8121  
Sans frais: 1-800-363-6344  
- Assurance habitation, autos  
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus  
- Réduction pour les membres de l'APQ

### AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ième Avenue, bureau 2,  
Montréal (QC) H1B 3M7  
Tél. : (514) 509-7002  
Téloc. : (514) 509-7009  
Cell. : (514) 996-1591  
Courriel : paa001@videotron.ca  
- Cabinet en assurance de dommages  
- Spécialiste en assurance commerciale pour : Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle  
- Manufacturiers et grossistes  
- Soumissions gratuites et compétitives

## 5. 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

## 6. Baignoires

### Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687  
Sans frais : 800-463-7687  
www.bainmagique.com  
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante

### Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737  
www.bainmiracle.ca  
- Revêtement de murs et baignoires en acrylique  
- Économique et durable  
- Résidentiel et commercial  
- Escompte aux membres de l'APQ

### Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934  
Tél.: (450) 928-9934  
Sans frais: 1-877-928-9934  
- Ecaillée, tachée ou changée de couleur  
- Le réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux  
- Notre travail est garanti

## 7. Balcon (rampes et escaliers)

### Fibrobalcon Inc.

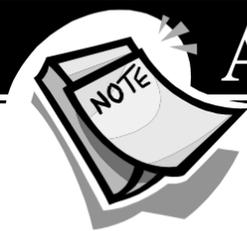
En affaire depuis 1963  
Tél.: (514) 365-9630  
Téloc.: (450) 635-9889  
info@fibrobalcon.com  
www.fibrobalcon.com  
- Résidentiel et commercial  
- Projets clé en main  
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite  
- Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial  
- Estimation gratuite  
- Licence RBQ: 8271-5921-48

### Imperial Kool-Ray Inc.

Acheter directement du fabricant!  
Tel: 514-354-1150 Ext.2504  
Fax: 514-354-1122  
Cell: 514-686-8654  
delano.henderson@imperialgroup.ca  
www.imperialgroup.ca  
- Résidentiel / commercial  
- Rampes en aluminium/ Verre trempé  
- Colonnes d'aluminium  
- Produits de qualité testés et conformes au Code du bâtiment  
- Spécialités : Installation en hauteur  
- Estimation gratuite  
- Escompte spécial pour les membres APQ

### Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212  
- Résidentiel et commercial  
- Balcon et marches en fibre de verre  
- Escalier, tourelle, rampe en aluminium



- Auvent en aluminium et polycarbonate
- Produits faits sur mesure
- Entrepreneur spécialisé
- Clé en main
- RBQ : 8288-1715-18

## Jules Gagné Métal inc.

- Tél.: (514) 648-6184  
 julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
  - Fer ornemental et aluminium
  - Réparation de rampes et escaliers
  - Grillage de
  - Balcon en fibre de verre
  - Licence RBQ: 2853-5797-14

## 8 . Béton

### Béton et Acrylique

- Lucien Fortin  
 Tél. : (450) 359-6000  
 Télécopieur : (450) 359-6667
- Plancher Béton Royal
  - Finition Béton-Epoxy
  - Spécialiste en technique de béton
  - Membrane et réparation
  - Estimation et expertise
  - RBQ 5586-2114-01

### Fissures-Rénove-inc

- RBQ-8350-2708-39  
 Téléphone : (514) 820-0877  
 fissures-renove-inc@hotmail.com  
 www.fissures-renove.com
- Réparation fondation – fissures
  - Mini-excavation – Drain français
  - Démolition béton
  - Aménagement paysagé
  - Ouvrage de béton
  - Décontamination pyrite

## 9. Chauffe-eau

### HydroSolution

- Chauffe-eau électrique : Vente-Location – Réparation  
 Tél.: (514) 705-2142  
 Sans frais : 1-877-353-0077  
 www.hydrosolution.com
- Vente et location de chauffe-eau électrique
  - Service 24heures et 7 jours sur 7
  - Remise exclusive aux membres APQ

## 10. Chauffage Climatisation

### Entreprise de Réfrigération & Climatisation

#### Claude Bédard 1995 Inc

- Téléphone : (450) 753-9426  
 Sans frais : 800-953-0153  
 www.cbédard.com
- Ventilation
  - Thermopompe
  - Systèmes de chauffage
  - Géothermie

- Climatisation
- Réfrigération
- Vente -Réparation – Entretien
- Résidentiel et commercial
- RBQ 2163-6048-78

### Joseph Elie Ltée

- Petro-Canada JEL  
 Tél.: (514) 493-2900  
 1-888-335-0335  
 www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
  - NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
  - Produits homologués « Energy Star »
  - Réservoirs environnementaux
  - Nettoyage de conduits de ventilation

### Purif-Air Inc

- Tél. : (514) 970-7247  
 Courriel : purif-air@videotron.ca
- Résidentiel et commercial
  - Nettoyage et assainissement de conduits de ventilation
  - Entretien préventif
  - Nettoyage de conduits de sècheuse

## 11. Couvresseurs

### Construction et Toiture Excel Inc

- Tél. : (450) 748-5550  
 Téléc. : (450) 748-5551  
 Cell. : (514) 820-7216
- Possibilité de garantie de 15 à 20 ans sur matériaux et système du manufacturier accrédité par Firestone, Carlisle, L'Excan, Genflex
  - Possibilité de financement
  - Spécialisé dans les toitures plates
  - Aussi division construction

### Couvertures Lachenaie inc.

- Marc Quenneville, représentant  
 Tél.: (450) 966-6166  
 Sans frais: 1-800-341-1443  
 info@couvertureslachenaie.com
- Spécialiste des toits plats
  - Réfection, réparation, entretien
  - Recouvrement toiture neuve
  - Résidentiel, commercial, industriel
  - Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
  - Membre AMCQ,
  - Recommandée CAA Habitation
  - RBQ: 8004-9141-20

### Excellente Toiture

- 235, Médard-Hébert, LaPrairie  
 Tél: (450) 445-6209  
 (514) 569-8841
- Toiture à membrane TPO
  - Travail garanti, estimation gratuite
  - Résidentiel, commercial, industriel
  - 10 % d'escompte pour membre APQ
  - Licence RBQ: 8317-9226-23

### Les Toitures L.G. Poulin enr.

- Tél.: (514) 327-9602  
 Cell.: (514) 494-2578
- Permis de la Régie du bâtiment
  - Ferblantier, couvresseur
  - Estimation gratuite et ouvrage garanti
  - Assurance responsabilité
  - Plus de 30 années d'expérience
  - Service 24 heures
  - Résidentiel, commercial, industriel

### René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100  
 9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

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

### Toitures et Rénovations

- Cossette**  
 Tél.: (819) 777-7177  
 Téléc.: (819) 332-0640
- Résidentiel et Commercial
  - Avantages aux membres APQ
  - Permis RBQ 8316-1570-01
  - Contactez-nous!
  - Service Rapide et courtois

### Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
- Toitures de tous genres
  - Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
  - Membre de l'Ass. des maîtres couvresseurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
  - Accrédité ISO 9001-2000
  - 35 années d'expérience
  - RBQ: 3093-7957-31

### Toiture Mais A Coule Pas Inc.

- Tél : 514-606-5151  
 www.toituremaisacouplepas.com
- Toits Verts
  - Toits Blancs
  - Membrane TPO
  - Bardeau
  - Résidentiel, Commercial, Industriel
  - Prix Compétitif et Garantie Supérieure
  - R.B.Q. : 8344-8126-33

### Toitures PME Inc

- Pascal Hogue, président-associé  
 14519 Joseph-Marc-Vermette  
 Mirabel (QC) J7J 1X2  
**Téléphone : (450) 430-3663**  
 Télécopieur : (450) 430-3956  
**Cellulaire : (514) 882-2811**  
 pascalhogue@toiturespme.com  
 www.toiturespme.com
- Toitures de tout genre
  - Service 7 jours / 7
  - 30 ans d'expérience
  - RBQ 5605-2954-01

## 12. Décontamination

### Entreprise Pavco Inc

- Joe Lazzara, Directeur  
 Tél. : (514) 322-6844  
 Autre tél. : (514) 482-7999  
 info@pavco.ca  
 www.pavco.ca
- Enlèvement de réservoir
  - Enlèvement de moisissures
  - Enlèvement d'amiante
  - Excavation des sols contaminés
  - Enlèvement de Pyrite

## 13. Dessin et évaluation

### Nikad inc

- Nikolay Nikolov  
 514-586-9883

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

## 14. Détection de gaz

### RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490  
 Sans frais: 1 (888) 466-0787  
 admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
  - Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
  - Vente, installation, location, contrat de service
  - Service d'urgence/technique
  - Services d'analyses de présence de gaz disponibles
  - Nous sommes dédiés à votre sécurité

## 15. Détective privé

### Michel Corneau détective privé inc.

- Tél.: (514) 656-1825  
 Tél.: (418) 649-1022  
 Sans frais: 1-888-649-1022  
 mcdp@videotron.ca  
 www.michelcorneau.com
- Adresse et emploi
  - Recherche de biens saisissables
  - Surveillance et filature

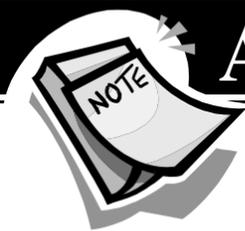
## 16. Électricité

### Akom Electricque

- Tél.: (514) 327-5837  
 Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
  - Résidentiel, commercial, industriel
  - Nouvelle installation-modification
  - Service 24 heures, estimation gratuite
  - Membre de la Corporation des maîtres électriciens
  - RBQ: 8303-4827-41
  - Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

### 3 E Électricque Inc.

- Tél. : 819-779-7850  
 Cellulaire: 819-775-6720  
 Téléc.: 819-281-2210
- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
- Jeune, professionnelle et dynamique
  - Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
  - Réaménagement ou nouvelle installation
  - Service de dépannage et d'urgence
  - Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques
  - RBQ: 8340-8658



## Koveko Électrique

- Tél.: (450) 589-4664
- Résidentiel, commercial, industriel
  - Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
  - Changement d'entrée électrique
  - Travaux divers en électricité

## 17. Évaluateurs

### ABMS Évaluateurs Agréés

- 1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl  
www.abmsevaluation.com
- Georges Boufounos, É.A. AACI  
Tél. : (514) 938-2267, poste 24  
george@abmsevaluation.com
  - Benoit St-Louis  
Tél. : (514) 938-2267, poste 34  
benoit@abmsevaluation.com

## 18. Exterminateur

### ABC Gestion Parasitaire

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

### Extermination Excellence

- 109, Gosselin, Legardeur, Qc  
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
  - Avantages aux membres de l'APQ

## 19. Fissure de béton

### Fissure de béton Alliance

- Stéphane Vachon  
Tél. : (514) 843-7466  
fissuredebetonalliance.com
- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
  - Installation et réparation de drain français
  - Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
  - Rabais aux membres APQ  
RBQ 8361-2424-01

## 20. Génératrice

### Lagden Équipements & Services Ltée

- Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
glenn@lagden.com  
www.lagden.com
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

## 21. Gestion immobilière

### Barazin Gestion Immobilière

- Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier  
Tél. : (514) 591-5028  
Télec. : (438) 380-1997  
info@barazin.ca  
www.barazin.ca

Gestion immobilière et service comptable

### Gestion immobilière Attaché Inc

- Tél. : (514) 755-0624  
Autre : (514) 384-0624  
gia.qc@bell.net
- Gestion immobilière résidentielle
  - Immeuble de 1 logement et plus
  - Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc...

### Gestion Immobilière DSA

- Dominic Laplante  
Tél : (450) 592-6633  
Sans frais : 1-877-922-6633  
Courriel : Info@gestiondsa.com  
www.gestiondsa.com

- Territoire desservi : la Rive Nord de Montréal
- Résidentiel et commercial
- Urgence 24hrs/ 24
- Service complet et personnalisé: location, perception, comptabilité, entretien
- Prix avantageux aux membres APQ

### Gestion Multico Enr

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

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

### Gestion Maythé Management

- Yves Mayer  
Cellulaire : (514) 816-5266  
Courriel : marco@maythe.ca
- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
  - Services de gestion de vos immeubles
  - Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation
  - Plus de 12 ans dans la gestion immobilière
  - Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
  - Laissez Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

### Services Prologements

- Tél. : (514) 425-1646  
Télec. : (514) 425-2351  
Cell. : (514) 824-1525  
Courriel : robert.durocher@hotmail.com
- Administration de 2 logements et plus
  - Entretien extérieur
  - Peinture
  - Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

## 22. Hommes à tout faire

### Beau-Frère à louer Inc.

- Tél. (514) 435-9207
- Nos hommes à tout faire qualifiés se déplacent avec un camion, leurs outils et les fournitures afin de passer à travers votre liste «À FAIRE» dès qu'ils franchissent la porte de votre immeuble.
  - Aucune demande n'est trop petite.

### Brico L'Heure

- André St-Amant  
Tél.: (514) 654-7759
- Restauration cuisine et salle de bain
  - Service d'entretien
  - Réparation intérieure et extérieur
  - Travail garantie, service à l'heure ou contrat

## 23. Huissiers de justice

### Philippe & Associés

- Huissiers de justice  
Tél.: (450) 491-7575  
Fax: (450) 491-3418  
philippe@huissiersdejustice.ca
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
  - Service 24 heures, 7 jours par semaine
  - Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

## 24. Impôt fiscalité

### Centre financier Carrefour

- Planificateur financier  
Louis Robert  
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
  - Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
  - Règlement de succession
  - Fiducie familiale
  - Analyse de placements

### Noël Hémond

- Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
  - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

## 25. Informatique

### Hopem inc.

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

## 26. Insonorisation

### Les Insonorisations M.G. Inc

- Tél : (450) 444-7141  
Télec. : (450) 984-1741  
Cell: (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com
- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
  - Cellulose haute densité, uréthane giclée
  - Mur mitoyen, plancher, plafond
  - Produit écologique
  - Résidentiel et commercial  
ATCQ: A03-12171 ; RBQ:8271-1706-08

## 27. Inspecteurs bâtiment

### Action Inspection

- Anjou (Québec)  
Tél.: (514) 990-6329  
Sans frais: 1-866-990-6329
- Inspection pré-achat/prévente
  - Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
  - Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
  - Rapport complet et détaillé, français ou anglais
  - Témoin expert à la Cour

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

- La Prairie (Québec)  
René Vincent  
Tél.: (450) 444-5254  
Sans frais : 1-888-844-5254  
www.ciebjq.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
  - Témoin expert à la Cour

### Immo-Spec

#### St-Eustache - Repentigny

- Tél. : (514) 515-3880  
Tél. : (514) 652-2157  
daniel.pepper075@sympatico.ca
- Inspection en bâtiment (pré-achat)
  - Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

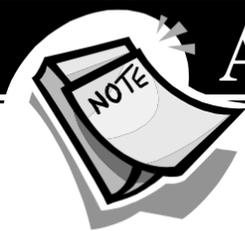
### Martin Dion L'Inspecteur

- Martin Dion, inspecteur en bâtiments  
Tél. : (514) 288-2602  
Cell. : (514) 743-0229
- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente
  - Commercial, résidentiel et multi-logements
  - Rapport détaillé complet, avec photos
  - Service courtois et professionnel
  - Plus de 20 ans d'expérience

## 28. Location d'outils

### Location Turbo

- 4300, Hogan, Montréal  
Tél. : (514) 598-8888  
www.locationturbo.com
- Location d'outils et d'équipements
  - Une entreprise familiale
  - Montréal et environs



## 29. Maçonnerie

### Maçonnerie BJM Inc

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

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

### S.T. Maçonnerie inc.

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

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

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

Tél. : 819-609-2933  
- Résidentiel et commercial  
- Bâtiments neufs et usagés  
- Pose : pierres, briques et blocs  
- Aussi briques et pierres collées  
- Crépis  
- Rénovation, construction  
RBQ 5586-5653-01

## 30. Matelas

### Manufacture de matelas Sélection inc.

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

Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas  
Rabais additionnel pour de grandes quantités  
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)

Plus de 85 années d'expérience  
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.

Accessoires de protection contre les infestations disponibles

Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

## 31. Nettoyage de conduit d'air

### A 1 Ventilation

G. Lesage  
Bureau: (514) 254-8814  
Cell.: (514) 823-4237  
ventilation-a1@hotmail.com

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse
- Gagnant du prix : "Choix du consommateur 2010"

## 32. Peintre

### 514-Peintre Inc.

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

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

### Dimension Peintre

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

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

### Entretien R J

Cell. : 450-518-0633  
entretienrj@hotmail.com  
- Résidentiel, commercial, institutionnel  
- Joint et peinture

### Les Peintres J. Bernier

Jacques Bernier, propriétaire  
Tél.: (450) 278-0636  
Télec. : (450) 799-4519  
- Résidentiel, commercial  
- Joint et peinture  
- Pose de vinyle  
- Région couverte : Rive-Sud, incluant St-Jean sur Richelieu

### Peinture Daniel Pena Inc

M. Daniel Pena Alvarez, Président  
Tél.: 514-MON-EXPERT  
Autre tél. : 514-910-8323  
peinturedanielpena@hotmail.com  
www.peintureDanielPena.com

Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

## 33. 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)

## 34. Planchers (couvre-planchers)

### Tapis du fabricant en gros

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

## 35. Plomberie et chauffage

### Plomberie Chauffage

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

### Plomberie Chayer

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

## 36. Portes et fenêtres

### A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,  
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3  
Sans frais : 866-344-3695  
Télec. : (450) 445-2221  
www.roberge1917.com  
Contactez Denis Doyon  
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

### Aluminium J. Clément Inc.

1535 Rte 117, Mont-Tremblant  
Tél. : (800) 571-7122  
www.aluminiumjclément.com  
Secteur Rive-Nord  
Résidentiel et commercial  
- Revêtements extérieurs  
- Toiture en acier  
- Portes et fenêtres  
- Rampes et balcons  
À votre service depuis plus de 35 ans !  
**Escompte 10% aux membres APQ**

### D.V. Aluminium

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

### Fenêtres Magistral Inc

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

### GIT Portes & Fenêtres Ltée

8645 boul Langelier, St-Léonard  
Tél. : (514) 323-2954  
Sans frais : 1-800-797-2999  
www.git.ca

Aussi : Boul. Brien, Repentigny  
Boul. Des sources, DDO  
Principale, Châteauguay  
- Fenêtres en aluminium  
- Porte Patio en aluminium  
- Portes d'acier  
Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

### Thermos Sans Buée Inc.

Tél. : (514) 809-6991  
www.thermos-sans-buee.com  
thermos-sans-buee@videotron.ca  
- Désembuage de **fenêtres thermos** embuées  
- Garantie 20 ans  
- Commercial et résidentiel  
- 7 années d'expérience  
- Calfeutrage, Réparation de fenêtres  
- Manivelles, Coupe-froid  
- Estimation gratuite

### Vitrierie Saran Inc.

Tél. : 450-348-6191  
Télec. : 450-348-1079  
info@vitrieriesaran.com  
www.vitrieriesaran.com  
- Résidentiel Commercial  
- Fenêtres Thermos  
- Miroirs décoratifs  
- Douche vitrée sur mesure  
- Moustiquaire  
- Service rapide et courtois

## 37. Prêt hypothécaire

### CMLS

Richard Boivin, Directeur Général  
Tél. : (514) 989-3124 ext. 1  
Cell. : (514) 502-2974  
richard.boivin@cmls.ca  
www.cmls.ca  
- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement  
- Prêts de 1,5\$M et plus.  
- Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL  
- Taux d'intérêts très compétitifs  
- Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable  
- Notre force : plus de 30 ans d'expérience

## 38. Produits d'hygiène et de salubrité

### Laboratoires Choisy Itée

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

## 39. Rénovation

### Construction Ducan

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



- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Finition d'intérieur
- Tout sinistre avec assurance

### Construction Patco

Patrick Gilbert  
Tél.: (514) 278-8402  
Cell.: (514) 713-4555

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

### Entreprise Colorteck

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

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

### Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329  
www.entreprisescam.com

- En affaire depuis plus de 20 ans !
- Entrepreneur général en rénovation
  - Démolition de hangars
  - Enveloppe extérieure de bâtiment
  - Maçonnerie
  - Menuiserie

### Riofix Inc.

Tél. : (819) 962-5131  
reno@riofix.com  
www.riofix.com

- Entrepreneur en rénovation et entretien
- Résidentiel et commercial
- Pose de moulure, plinthe et ogee
- Pose de tout type de plancher
- Peinture intérieure
- Rénovation extérieure (patio, clôture)
- Réparations après sinistres, assurances
- RBQ 8345-7366-18

## Région de l'Outaouais

### Portes et fenêtres

#### A. Roberge Inc

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

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

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

## 40. Réparation

### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036  
Télé.: (450) 616-3948

- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

## 41. Restauration après sinistre

### Sinistre Montréal - GUS

11475, 61e avenue, Montréal  
Urgence 24/7: 514 645-2566  
1 866 243-6911

- Nicolas Madore, Président  
Cellulaire : 514 269-5499  
info@sinistremontreal.qc.ca  
www.sinistremontreal.qc.ca
- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
  - Vandalisme, décès (suicide)
  - Neutralisation d'odeurs
  - Désinfection
  - Décontamination de moisissures
  - Nettoyage de tapis et de meubles
  - Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
  - Transport et entreposage de mobilier

## 42. Sécurité

### Les Services Techniques ALPC Inc.

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



### Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne  
Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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.

## 43. Site d'annonces

### Apparto.ca

Frédéric Brault, propriétaire  
Tél.: (418) 838-9982  
Courriel: info@apparto.ca  
www.apparto.ca

- Site gratuit pour afficher vos appartements à louer
- Dédié exclusivement à la location d'appartements
- Louez rapidement et facilement vos appartements en ligne!
- Visitez le site pour visionner des vidéos de démonstration

### Logements toutMontreal

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

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

## 44. Traitement des eaux

### Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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



### Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation

Date : lundi 24 janvier 2011 à partir de 19h  
Lieu : Montréal Hôtel Royal Versailles,  
situé au 7200, rue Sherbrooke Est

Une soirée à ne pas manquer, avec un analyste de marché de la SCHL, qui nous permettra de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année qui se terminera, en plus des prévisions pour l'année 2011. Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Pour réservation : 514-382-9670, poste 218;  
ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)

## Collaboration spéciale

### **Propriétaire protégez votre investissement et vous-même : L'assurance maladies graves, pourquoi vous en avez besoin**

Vous avez besoin de l'assurance maladies graves, non pas parce que vous allez mourir, mais parce que vous allez vivre... et parce que vous pourriez avoir des dépenses imprévues en raison de la maladie.

Vous serez peut-être surpris d'apprendre que de plus en plus de Canadiens reçoivent un diagnostic de maladie grave, et ce, de plus en plus tôt dans leur vie. Heureusement, les progrès de la médecine font augmenter l'espérance de vie et les perspectives de survie sont nettement meilleures.

Voici des chiffres :

- 70 000 Canadiens subissent une crise cardiaque chaque année et

une victime sur deux a moins de 65 ans, mais 95% survivent à leur première crise cardiaque\*

- Un Canadien sur trois sera atteint par une forme ou une autre de cancer, mais le taux de survie après cinq ans ou plus est de 65%\*

- Après 55 ans, le risque d'accident vasculaire cérébral double tous les 10 ans et un

Canadien sur 20 est victime d'un accident vasculaire cérébral avant 70 ans, mais le taux de survie est de 75%\*

- Une femme sur neuf sera atteinte d'un cancer du sein, mais seulement une sur 27 en mourra\*\*

- Un homme sur sept sera atteint d'un cancer de la prostate, mais seulement un sur 26 en mourra\*\*

Vous pourriez vous attendre à ce que tous les frais liés à ces maladies graves soient couverts par les régimes provinciaux d'assurance maladie et votre régime d'employeur, mais c'est loin d'être le cas.

L'assurance maladies graves est particulièrement utile dans les premiers mois suivant un diagnostic, lorsque les émotions et les coûts sont à leur maximum. Cette

assurance procure un versement forfaitaire en espèces 30 jours après le diagnostic d'une maladie mettant votre vie en danger, y compris les plus courantes comme le cancer, la crise cardiaque et l'accident vasculaire cérébral. Cette prestation est libre d'impôt en vertu des lois fiscales actuelles et vous pouvez l'utiliser comme bon vous semble, par exemple pour les besoins suivants, qui ne sont pas couverts par les régimes provinciaux et d'employeur :

- Certains médicaments et frais médicaux
- Traitements privés, infirmière, gardienne d'enfants, aide ménagère
- Traitements médicaux à l'extérieur du Canada ou dans une autre province
- Matériel médical – fauteuil roulant, scooter, lit pour soins à domicile
- Modifier votre maison ou votre véhicule pour les fauteuils roulants
- Rembourser l'hypothèque, le prêt auto, les cartes de crédit, les marges de crédit ou les prêts à l'entreprise
- Éviter de puiser dans votre REER ou le REEE de votre enfant

Vous devez pouvoir vous concentrer sur votre rétablissement, et non sur les coûts, et l'assurance maladies graves vous en donne la possibilité à un moment très critique de votre vie.

Comme planificateur financier professionnel, je peux vous montrer comment l'assurance maladies graves peut compléter les autres formes d'assurance et cadrer dans votre plan financier global.

*\*Disability Insurance and Other Living Benefits, CCH*

*\*\*Société canadienne du cancer, 2006*

Noël Hémond, Pl. Fin.  
Planificateur Financier, Conseiller en sécurité financière, Représentant en épargne collective  
Services Financiers Groupe Investors Inc., cabinet de services financiers  
[Noel.Hemond@groupeinvestors.com](mailto:Noel.Hemond@groupeinvestors.com)

Tel: 514-817-3483



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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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



Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

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



Me Jean-Olivier Reed

## Attention : Seuls les propriétaires ou leur avocat peuvent signer une demande à la Régie du logement

Depuis la décision rendue par la Cour du Québec en 2005 sur le sujet, les seules personnes qui peuvent signer une demande à la Régie du logement sont le propriétaire ou son avocat.

En effet, il est donc impossible pour un gestionnaire ou un mandataire du propriétaire (un mandataire étant le conjoint, un

membre de la famille, un ami ou un concierge) de signer une demande de la Régie du logement à la place du propriétaire. Cette erreur sera, dans la majorité des cas, fatale pour le recours.

La Cour a décidé que la signature d'une demande à la Régie du logement faite par quelqu'un d'autre que le propriétaire est du ressort exclusif de l'avocat. Cette exclusivité est issue de l'article 128 de la Loi sur le Barreau qui se lit comme suit :

128 1. Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice ou du

conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

a) ...  
b) Préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux;...

À ce titre, si le gestionnaire ou le mandataire du propriétaire signe la demande, il contrevient donc à la loi sur le Barreau et pourrait vous causer un préjudice puisqu'il y a des chances que cela provoque le rejet de la demande et dans certains cas il sera impossible d'ouvrir un nouveau dossier conforme si les délais sont dépassés, par exemple,

dans le cadre d'une fixation de loyer.

Des demandes pourraient aussi être soumises au Barreau du Québec pour exercice illégal de la profession d'avocat. Cette plainte pouvant si elle est jugée fondée, résulter en une amende pouvant aller de mille cinq cent (1500.00\$) à vingt mille dollars (20,000\$).

La prudence s'impose.

## Warning: only landlords or their attorney may sign a request to the rental board

Since a judgement rendered by the Court of Quebec in 2005 on this subject, the only persons who can sign requests to the Québec Rental Board are the landlord, or their attorney.

Consequently, a property manager or landlord's agent (an agent being the spouse, a member of the family, a friend or a caretaker) are not permitted to sign any requests to the

Rental Board in the place of the landlord. In the majority of the cases, making this mistake will be fatal to the landlord's case.

The Court of Québec has ruled that the making of a request made to the Québec Rental Board by any person other than the owner is an act reserved only for attorneys . This exclusivity results from article 128 of the *Act respecting the Barreau du Québec, R.S.Q., c. B-1*, which reads as follows:

«128. (1) The following acts, performed for others, shall be the exclusive prerogative of the practising advocate or solicitor:

(a) ...  
(b) to prepare and draw up a notice, motion, proceeding or other similar document intended for use

in a case before the courts;  
(c) ... »

For this reason, if the property manager or owner's agent signs the request, he thus contravenes the *Act respecting the Barreau du Québec*, and could cause you harm since there is a good chance that this will result in the request being dismissed, and in certain cases it will be impossible to open a new file in proper form if certain legal time limits are exceeded, for example, the legal time limit within which to set the rent.

Requests could also be referred to the Barreau du Québec for illegal exercise of the profession of lawyer. This charge could, if it is considered to be founded, result in a fine ranging from one thousand five hundred (1500.00\$) to twenty thousand dollars (20,000\$).

It's important to be careful.

## Conférence annuelle de la SCHL

C'est le 24 novembre qu'avait lieu à Montréal, la conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sous le thème « Marché de l'habitation: au-delà de la relance ».

De manière générale, les taux hypothécaires vont demeurer stables en cette fin d'année et pour 2011. Selon les prévisions de la SCHL 2011, le taux d'intérêt terme de 1 an varie de 2,7% à 3,7% tandis que celui d'un terme de 3 à 5 ans transigera entre 3,5% et 6,0%.

Au niveau des marchés de l'habitation, les ventes MLS sont en baisse dans toutes les catégories alors que les prix de vente continuent d'augmenter. En 2010, le marché de l'habitation est « équilibré » alors que nous avons vécu une période propice aux vendeurs en 2009. Selon la SCHL, il n'y aurait toutefois pas de bulle immobilière.

Au niveau de la construction, après un marché robuste en 2010, un recul des mises en chantier est attendu en 2011. Trois facteurs expliquent cette prévision : la reprise économique est plus lente que prévu; le marché de la revente se détend; et le rythme de construction baisse. Mais le niveau sera relativement élevé et un déclin plus prononcé se fera ressentir dans le segment des logements collectifs.

En résumé pour 2011, une stabilité est attendue dans le marché de

l'habitation et la construction sera en baisse mais soutenue.

Si on observe les immeubles locatifs, plex, de la RMR de Montréal, on constate que l'offre est de plus en plus rare et les prix sont à la hausse.

Selon la SCHL, le taux d'inoccupation va rester stable en 2010 soit environ 2,5% et prévoit une très légère baisse pour 2011 avec un taux à 2,4%. À noter que pour les résidences destinées aux aînés le taux d'inoccupation global (RMR de Montréal) est de 8,6% soit une hausse de 0,6%.

Selon les « Perspectives du marché de l'habitation - Troisième trimestre de 2010 », les faits saillants du marché locatif sont :



### Des croissances de prix soutenues dans tous les types de plex

	Prix moyen à la porte 2010 (\$)	% de variation annuelle
Duplex	163 000	+ 5
Triplex	129 000	+ 5
Quadruplex	106 900	+ 10
Quintuplex	100 600	+ 8
Sextuplex	78 700	+ 8

Source : Street, et al. SCHL, janvier 2010

### Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2009	Oct. 2010(P)	Oct. 2009	Oct. 2010(P)
Gatineau	2.2	2.6	690	705
Montréal	2.5	2.5	669	678
Québec	0.6	0.6	676	700
Saguenay	1.5	2.0	518	535
Sherbrooke	3.9	4.8	553	560
Trois-Rivières	2.7	2.7	520	530
Canada	3.0	2.8	s.o.	s.o.

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)  
P: Prévisions de la SCHL  
¹ Centres 100,000+

Immeubles à logements

suite  
**primmo**<sup>®</sup>  
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



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

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

**450.928.2329**  
**WWW.ENTREPRISESCAM.COM**

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

### Multi-Services Dépôt

Dany Bélanger, président  
Tél. : (514) 838-1137  
Sans frais : 1-888-649-2323  
Courriel : mesbesoins@gmail.com  
www.ms2003.com

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

### Hypotek Advantage-Rmai

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

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

### Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent  
Tél.: (514) 233-1300  
Courriel : geoff.darwent@videotron.ca  
www.geoffreydarwent.com

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

### Planchers Décor

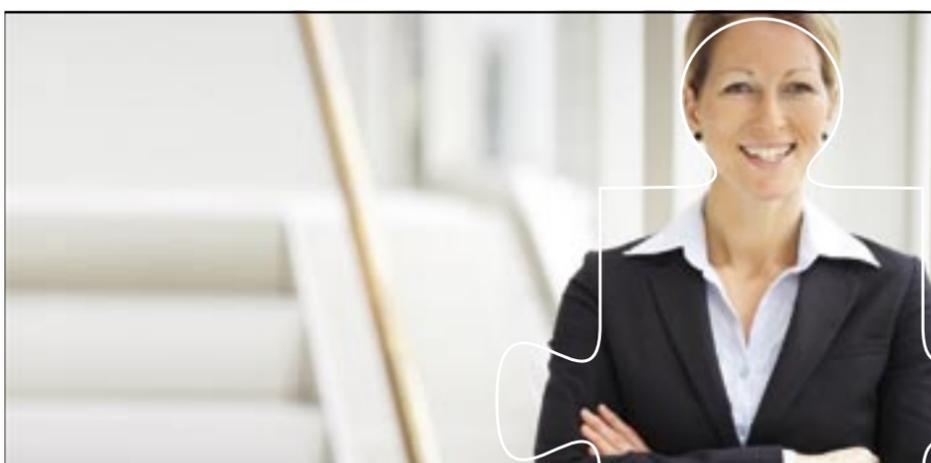
Montréal, Laval, Rive-Sud  
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, Planchers de bois
- Finitions, Teinture
- Réparation, Installation
- Vente de bois brut

### Rubrique «Le courrier des lecteurs»

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

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



Votre groupe fait de vous  
quelqu'un de privilégié 

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

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

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

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

**1 888 GROUPES**  
(1 888 476-8737)

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



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



*En cette période des fêtes, tout l'équipe de l'APQ désire vous remercier de votre confiance et est fière de vous compter parmi ses membres. Nous tenons aussi à vous exprimer nos meilleurs vœux de Bonheur, de Santé et de Prospérité pour l'année 2011.*

*L'APQ vous informe que ses bureaux seront fermés vendredi le 24 et 25 décembre 2010, ainsi que vendredi le 31 décembre 2010 et 1er janvier 2011.*

*L'équipe de l'APQ*